

Desenvolvimento Econômico Local da Zona Oeste do Rio de Janeiro e de seu Entorno

Diagnóstico sobre o Uso e a Ocupação do Solo

(Versão Final)

Projeto FAPERJ nº E-26/110.644/2007

Nelson Chalfun (professor, IE/UFRJ)

Junho/2009

ÍNDICE

Apresentação	3
PARTE 1	4
1.1. Introdução.....	4
1.2. Padrões de Ocupação Industrial	8
1.3. A Definição da Conformação Industrial Apropriada à Área de Estudo.....	9
PARTE 2	13
2.1. A Escolha do Modo de Ocupação da AE.....	13
2.2. O Perfil de Ocupação da Área de Estudo	14
2.3. Atributos Necessários para a Absorção de Novas Firms na Área de Estudo	17
2.4. O Comportamento Recente do Mercado Imobiliário da Área de Estudo	18
2.5. Licenças de Obras Concedidas pela Prefeitura do Rio de Janeiro	21
2.6. Assentamentos Irregulares	23
2.7. Uso e Ocupação Ilegais	24
2.8. Uso e Ocupação Industrial	29
2.9. O Sistema Viário	31
PARTE 3	34
3.1. Legislação de Interesse do Projeto	34
O Decreto nº 322/1976.....	35
O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01.....	35
3.2. Os PEUs	36
O PEU Campo Grande	37
As Zonas.....	39
3.3. Análise da Legislação.....	39
PARTE 4	41
Referências Bibliográficas:	42
ANEXO 1 - PEU DE CAMPO GRANDE.....	43
ANEXO 2 - PEU DE BANGU	56
ANEXO 3 - Divisão Administrativa Geral do Município do Rio de Janeiro	60

Apresentação

Este relatório apresenta o diagnóstico sobre os aspectos de uso e ocupação do solo das Regiões Administrativas de Realengo, Bangu Campo Grande e Santa Cruz e respectivos Bairros, com vistas à elaboração do Projeto “Fortalecimento dos Encadeamentos do Pólo Metalmeccânico e Desenvolvimento de Parque Tecnológico de Base em Aço Inox da Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro”, referido neste estudo como **Projeto**.

A preocupação central do diagnóstico é apresentar os principais aspectos de caráter normativo e de oferta potencial de espaços capazes de influir no desenvolvimento das atividades de interesse do Projeto. Para atingir estes objetivos foram desenvolvidas análises das condições institucionais de cunho urbanístico existentes no conjunto das Regiões Administrativas (referida neste estudo como **RA**) e da situação da ocupação e uso do solo segundo as tipologias residencial, não residencial e territorial do mercado imobiliário formal¹, sendo esta última tipologia considerada como a mais importante ao atendimento às necessidades das atividades definidas.

O mercado imobiliário informal sofreu tratamento apropriado, tendo em vista que os imóveis residenciais e comerciais sem titulação, localizados em assentamentos irregulares, não são objeto de cadastramento para fins de incidência dos impostos sobre a propriedade e sobre a transmissão. Por essa razão, foram também utilizados dados do Instituto Pereira Passos (IPP) sobre os assentamentos irregulares localizados na Área de Estudo, doravante referida como **AE**.

A fim de alcançar os objetivos específicos pretendidos, incorporaram-se contribuições oferecidas pelo Diagnóstico Sócio Econômico (aqui citado como **DSE**), em sua versão preliminar, e o conteúdo ainda em construção dos diagnósticos e respectivos produtos realizados de forma simultânea e transversal aos eixos temáticos pelos demais pesquisadores—necessidades de infra-estrutura, restrições naturais para a localização, potencialidades do comércio exterior, iniciativas de governança e agenda de desenvolvimento local para a Zona Oeste - definidos nos Termos de Referência Geral.

A descrição dos processos de ocupação territorial da AE, detalhada por RA, não consta deste estudo, pois encontra-se apresentada no DSE. Neste estudo é feita uma análise do estado atual da ocupação do solo.

O relatório está dividido em quatro Partes e três Anexos:

A Parte 1 consta de uma Introdução que apresenta a discussão sobre os conceitos sobre os padrões da ocupação industrial e sobre a conformação industrial apropriada à Área de Estudo.

A Parte 2 discute a escolha do modo de ocupação da Área de Estudo e apresenta os dados sobre o comportamento recente do mercado imobiliário formal e informal e sobre o sistema viário e de transportes.

¹ Foi utilizado o Cadastro do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) de 2008. Deve ser ressaltado que o cadastro utilizado do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano para todo o Município do Rio de Janeiro possui cobertura média em torno de 70%, não se dispondo desta estatística por bairro.

Na Parte 3 é feita uma análise da legislação pertinente à ocupação e uso do solo, em especial no que respeita ao uso industrial.

A Parte 4 oferece uma sugestão de agenda sobre uso e ocupação do solo a serem explorados no Seminário.

Os dois primeiros Anexos incluem material sobre os PEUs de Campo Grande e Bangu e o terceiro apresenta a Divisão Administrativa Geral do Município do Rio de Janeiro, por Área de Planejamento (AP), Região Administrativa (RA) e Bairros.

PARTE 1

1.1. Introdução

O processo de evolução histórica da área que engloba as RAs de Realengo, Bangu, Campo Grande e Santa Cruz, denominada neste relatório de Área de Estudo² (AE), a caracteriza como

“a região de maior densidade industrial da Cidade, ainda que a mesma ao longo dos últimos decênios venha cada vez mais agregando serviços à sua estrutura produtiva. (Proposta IE/FAPERJ).

O resultado do rápido crescimento urbano e populacional que a Cidade do Rio de Janeiro enfrentou nos últimos anos nas áreas periféricas se reflete na insuficiência e na qualidade da oferta de infra-estrutura física e social.

A AE é caracterizada pela existência de extensas áreas onde predominam assentamentos que podem ser classificados de várias maneiras - irregulares, clandestinos, ilegais, precários ou inapropriados. As profundas alterações na dinâmica econômica da Cidade, com a transferência para a AE de atividades de comércio e serviços não foram acompanhadas na velocidade e na qualidade de mudança necessárias na legislação de uso e ocupação do solo, especialmente no que respeita à competição com os usos residencial e industrial.

O serviço de transporte coletivo caracteriza-se pela falta de integração e complementaridade entre os modos atualmente existentes. O transporte alternativo (parte dele regulamentado e parte não regulamentado) tem captado a demanda dos passageiros que procuram redução do tempo de viagem, inferior ao dos ônibus, devido à frequência e ao itinerário oferecidos. A presença deste tipo de transporte, significativa em várias áreas da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ), torna-se mais evidente nos eixos onde se verifica o movimento pendular “residência-trabalho”, tal como observado na AE.

Quanto à rede viária, sua hierarquia não é preservada e o tráfego de carga e de passageiros de passagem se mistura ao tipicamente local, provocando congestionamentos, desestruturando e desconfigurando ruas e bairros.

As áreas industriais inseridas na AE começaram a ser definidas nos anos 60, após a criação do Estado da Guanabara. Foi implantada a infra-estrutura necessária (ramal ferroviário Sepetiba-

² Neste relatório a expressão Área de Estudo (AE) se refere AP 5 exclusive a Região Administrativa de Guaratiba.

Japeri e termelétrica de Santa Cruz) e construída a Companhia Siderúrgica da Guanabara (COSIGUA). O Distrito Industrial de Santa Cruz surgiu com a desapropriação do antigo Campo de Marte, tendo sido financiado pela Companhia Progresso do Estado da Guanabara (COPEG).

Na década de 1970, o governo estadual implantou diversos distritos industriais ao longo da Avenida Brasil, por intermédio da Companhia de Desenvolvimento Industrial (CODIN), que adquiria e urbanizava os terrenos, criava a infra-estrutura e os negociava com os empresários interessados. Atualmente existem os distritos de Campo Grande, Palmares, Santa Cruz e Paciência. Em 1976, o Decreto Municipal 322/76 aprovou o Regulamento de Zoneamento do Município, definindo e classificando as zonas industriais em ZI-1 e ZI-2, conforme o porte e as tipologias das unidades fabris.

Aos problemas acima enumerados acrescenta-se a expansão das atividades da cadeia petrolífera, com elo inicial na Bacia de Campos e elo final no Porto de Itaguaí. A ligação entre a Bacia de Campos e o Porto de Itaguaí dar-se-á por meio do traçado viário que interliga a BR-101-Sul em Itaguaí à BR-101-Norte em Itaboraí, atravessando a BR-116 em Seropédica e a BR-040 em Duque de Caxias, interligando-se com o trecho já existente da BR-493, que será duplicada no segmento que atravessa os municípios de Magé, Guapimirim e Itaboraí.

O desenvolvimento da AE necessita, portanto, de uma retificação profunda do seu processo e do seu próprio significado enquanto região de expansão.

A oportunidade da implantação do Projeto traz subjacente uma idéia que pode ser sintetizada na expressão “ocupar para desenvolver”. Não se trata de um plano de ocupação industrial apoiado na implantação de ZIs, pois o porte e a natureza do tipo das atividades que se deseja desenvolver não se encaixam neste tipo de conformação.

As observações contidas no DSE apontam para esta colocação:.

“Essas vantagens de localização da região e dos municípios do seu entorno geográfico poderiam ser ampliadas e até mesmo consolidadas, caso se atraia um conjunto de empresas estrangeiras que trabalhem com aço inox a se instalarem e concomitantemente se desenvolva uma maior capacitação técnica de produto e processo em aço inox, bem como se estimule a *criação de pequenas e médias empresas especializadas na prestação de serviços de montagem e acabamento de produtos finais*. (grifo nosso)

Para alcançar estes propósitos de desenvolvimento local é necessário apoiar o desenvolvimento competitivo das empresas que passa pelo desenvolvimento das pessoas, de conhecimento, processos, incorporação de novos equipamentos e boas condições de trabalho”. (DSE pg. 8)

Outra consideração que eleva a importância do argumento defendido por este estudo é a de que

“A maior diversificação e agregação de valor é uma condição necessária para que haja demanda de novas e maiores qualificações”.(DSE, pg. 33)

Ademais, as áreas destinadas ao que se conhece como Distritos Industriais, especialmente o Distrito de Paciência representam enclaves que criam problemas fundiários, pois não ocorre a figura da cessão ou arrendamento, mas a venda da propriedade, e de circulação e comunicação intra-urbanos.

Cria-se, pois, um território de territórios.

O plano – estratégico, isto é, **o foco do Projeto** - é promover o desenvolvimento do conjunto das quatro Regiões Administrativas, por meio da ocupação (tática) planejada das áreas localizadas nos interstícios do tecido urbano por firmas pertencentes ao segmento dinâmico da cadeia metal mecânica e do inox, produzindo efeitos de transbordamento para os setores complementares.

Como parte da estratégia figura a criação de novas centralidades no conjunto das RAs, e o estabelecimento de uma governança local capaz de transformar os destinos da Zona Oeste, fazendo com que ela se liberte de um processo de crescimento *subsidiário* e *caótico* e passe a contribuir para o desenvolvimento sustentável do Município e do Estado do Rio de Janeiro, de maneira mais *autônoma* e *regulada* ..

A criação planejada de novas centralidades³ procura fortalecer os processos intra-urbanos associados à acessibilidade e à concentração de firmas e pessoas, apoiando-se no desenvolvimento de certas funções vistas como catalisadoras, segundo a intensidade, influência e a natureza das atividades implantadas. O desenvolvimento da cadeia metal mecânica possui esta qualidade aglutinadora de outras funções (ver DSE, pg. 9).

A criação de novas centralidades, porém, demanda a execução de medidas capazes de atender aos efeitos decorrentes do aumento do número de deslocamentos típicos das pessoas, sobretudo os deslocamentos de e para o trabalho; da movimentação de carga a partir dos eixos principais para os eixos de segunda ordem e logradouros situados no interior do tecido local e da demanda por espaços apropriados, dentre outros impactos considerados ambientalmente negativos .

Não devemos esperar um jogo de soma zero, tendo em vista o caráter dinâmico e a existência de inúmeras variáveis que se articulam nesse processo. Aos efeitos positivos decorrentes do aumento do emprego e da renda local e dos derivados da redução do custo das viagens, de e para a área Central da Cidade, devem-se contrapostos os efeitos negativos, especialmente os de aglomeração e pressão sobre a infra-estrutura física e social que ocorrem em cada um dos bairros da AE.

Neste mesmo contexto ocorrem simultaneamente processos de transformação da realidade urbana do ponto de vista da localização de atividades concorrentes, o que impõe o conjunto de desafios, abaixo listados, a serem enfrentados quando da proposição de ações concretas concernentes ao segmento do aço inox.

³ O fenômeno das novas centralidades no Município do Rio de Janeiro tem início com os bairros de Copacabana e Tijuca, como concorrentes ao bairro do Centro. Dentre os exemplos mais recentes figuram Botafogo, Méier e Madureira..

- O contínuo aumento do número de moradores dos bairros da Zona Oeste, aí incluída a Área de Planejamento V;
- A necessidade da integração com o projeto do Arco Metropolitano, componente do Plano de Aceleração do Crescimento do Governo Federal
- A necessidade da construção e aumento da infra-estrutura existente;
- A observância da preservação e conservação das condições ambientais;
- O aumento da atratividade da área para a localização de novos negócios, habitação, visitação e outros;
- As profundas alterações na dinâmica econômica da Cidade, com a transferência de atividades corporativas financeiras, de serviços e de lazer para a AP 5 com reflexos na legislação de uso e ocupação do solo e competição com investimentos privados: oferta de espaços para a implantação de empreendimentos imobiliários voltados para o uso residencial, incluindo o comércio e serviços; cultura e lazer.

Admitindo-se que a ação planejada da criação de novas centralidades é uma necessidade para sustar o processo subsidiário e caótico por que passa a AE, critérios devem ser aplicados a fim de que possam ser indicadas, no tempo e de forma hierárquica, as áreas a serem ocupadas (excluem-se as áreas dos distritos industriais⁴).

Para tanto aplica-se o conceito de “qualidade locacional”, isto é, um conjunto de atributos que fazem um determinado local ser objeto de escolha de localização para o desenvolvimento de atividades – residencial, da produção e da distribuição de bens e serviços, tanto do ponto de vista privado – negociais - quanto público - sociais. (Hindson e Stamer, 2007).

A sustentabilidade das iniciativas levadas a termo por parte do poder público ao incentivar a realização de empreendimentos privados depende em grande extensão do conjunto de ações concertadas entre os dois grupos de agentes (público e privado).

Entretanto, compete ao poder público aplicar de maneira conclusiva as decisões de caráter coletivo sob sua responsabilidade. Ou seja, a “qualidade locacional” reflete os aspectos de mercado, da intervenção governamental e da ação coletiva, levada a termo pelos diversos grupos locais organizados.

Dentre os critérios, já apontados no DSE, que satisfazem ao conceito de qualidade locacional, podem ser mencionados:

- Efeitos de sinergia nas cadeias produtivas
- Adaptação à oferta de mão de obra local
- Adaptação à oferta de áreas com infra-estrutura
- Conformidade à legislação existente

⁴ Ver discussão sobre o conceito de aglomerações industriais no item Padrões de Ocupação Industrial.

Estes critérios a serem aplicados de maneira sistêmica, devem levar em conta os resultados dos diagnósticos produzidos pelos demais pesquisadores do Projeto, provendo indicadores voltados para a definição da localização das atividades no espaço e para a ordem de implementação das medidas.

1.2. Padrões de Ocupação Industrial

É bastante comum encontrarmos divergências quanto à conceituação e operacionalização de termos ligados ao tema “concentração da localização de firmas”, inexistindo uma taxonomia consagrada na literatura.

Conceitos como distritos, aglomerados, clusters, cidades e parques industriais, além de arranjos produtivos locais e sistemas locais de produção são utilizados para exprimir situações que se assemelham, mas que possuem conotação própria, oferecendo informação não totalmente conclusiva para uma adequada distinção entre eles e suas implicações práticas. Não há, inclusive, critérios quantitativos específicos, sejam eles geográficos ou numéricos, utilizados para a delimitação de áreas que hospedam as firmas.

Ao realizar uma revisão da literatura sobre o tema aplicado à experiência brasileira, Hasenclever e Zissimos (2006), produziram uma síntese das conceituações e concluíram que alguns autores consideram tais conformações como os modelos de distritos industriais; outros, os modelos de cluster; outros, os sistemas produtivos locais; de comunidades industriais e de arranjos produtivos e inovativos locais.

Para o presente estudo, serão levadas em conta concentrações que são eventualmente representadas por modelos mais simples de conformação industrial pertencente a uma determinada cadeia de atividades, podendo ocupar ao longo de um eixo viário principal, um grupo de bairros, um bairro, um grupo de ruas de um bairro ou mesmo uma rua.

Ao termo “distrito”, uma subdivisão territorial da cidade, conforme utilizado na língua inglesa, corresponde, na Cidade do Rio de Janeiro, o conceito de “bairro”, de acordo com a divisão territorial e administrativa do Município (33 Regiões Administrativas e 158 bairros).

Entretanto, o termo Distrito Industrial, tal como utilizado na língua portuguesa para caracterizar as aglomerações industriais, a exemplo dos já existentes na área de estudo, configura um espaço planejado para hospedar firmas produtoras de bens e serviços que procuram (ou a elas são oferecidas), de maneira explícita, vantagens decorrentes da ocupação planejada e administrada pelo poder público, tais como incentivos tributários, regimes tributários especiais de âmbito federal, estadual e municipal⁵, disponibilidade de grandes áreas localizadas próximas às principais redes viárias, aos espaços de armazenagem, aos centros de consumo, aos fornecedores, fornecimento de: energia elétrica (de alta, média e baixa tensão); gás natural; água potável e de processo; oxigênio; nitrogênio; gases especiais; vapor e ar comprimido, padrões internacionais de segurança, sistema de telefonia e de rede de dados de última geração e sistema integrado de proteção ao meio ambiente.

⁵ Lei Nº 4.372 de 13 de junho de 2006. Concede incentivos fiscais à construção e à operação de terminais portuários relacionados à implementação de Complexo Siderúrgico na Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro.

Além disso, uma equipe própria especializada atua nas áreas de segurança patrimonial, prevenção e combate a incêndios e ainda segurança e medicina do trabalho, contando com ambulatório médico aparelhado com todos os recursos necessários a um complexo industrial.

Ou seja, a utilização do termo “distrito industrial” conforme atribuído às áreas de Santa Cruz, Paciência, Palmares e Campo Grande não pode ser confundida com o conceito de aglomeração industrial – “cogumelização” - perseguida pelo Projeto, pois este dependerá muito mais da sua capacidade de replicação (no sentido de reprodução multiplicada, segundo as vocações já assinaladas no DSE) e da geração de emprego e renda, do que da sua concentração geográfica e tamanho, em termos de quantidade e porte individual das firmas.

1.3. A Definição da Conformação Industrial Apropriada à Área de Estudo

Em seu estudo sobre as aglomerações industriais sob o ponto de vista territorial Markusen (1996) apresenta cinco tipos básicos de conformações⁶; sendo o primeiro, o mais singelo de todos, o Distrito Industrial Marshalliano.

A formulação original da idéia de Distrito Industrial, feita por Marshall, em seu “Princípios de Economia”, levava em consideração uma região cuja estrutura industrial era formada por pequenas firmas locais, as quais decidiam sobre a produção e o investimento também de maneira local. As ligações e a cooperação das firmas com o exterior eram mínimas, necessárias apenas para dar início ao processo de produção dentro do distrito. Em sua essência, o distrito industrial marshalliano espelha a reunião de um número considerável de pequenas firmas que transacionam entre si (Marshall, 1996).

A conformação assume como característica a diversidade e possível complementaridade quanto às atividades industriais desenvolvidas no complexo (gás natural >> siderurgia, por exemplo). Pressupõe, ainda, a instalação de indústrias componentes de um determinado segmento de cadeia produtiva específica (aço inox>> mobiliário bancário, por exemplo). (Chalfun, 1998)

Outra vantagem desse tipo de conformação se associa à redução à exposição e à pulverização de riscos inerentes:

- a. aos mercados de matérias-primas e de tecnologia;
- b. aos mercados de consumo;
- c. ao mercado financeiro internacional;
- d. às mudanças na política cambial, fiscal, tributária, industrial, de crédito e comercial externa;
- e. às alternâncias político-administrativas.

Marshall chama a atenção para a natureza e qualidade do mercado de trabalho local, interno ao distrito e extremamente flexível. As pessoas se movimentam de uma firma para outra, e proprietários e empregados tendem a residir na mesma comunidade ou bairro.

A força de trabalho possui compromisso com o distrito e não com as firmas. O distrito é visto como uma organização relativamente estável, ocorrendo alguma imigração (à medida em que

⁶ A grande vantagem dessa tipologia é a flexibilidade para analisar casos em um ambiente espacial complexo de desenvolvimento econômico, no qual interagem aspectos institucionais, técnicos, sociais e econômicos.

ocorrem expansões de firmas ou entrada de novas) e nenhuma emigração, permitindo a evolução de uma sólida identidade cultural e o compartilhamento da arte industrial.

O distrito Marshalliano engloba um conjunto relativamente especializado de serviços criados de forma segmentada para as indústrias localizadas. Tais serviços incluem a experiência técnica em certas linhas de produtos, equipamentos, marketing, manutenção e consertos e serviços financeiros, dentre outros (Wanderley e Sanches, 1996).

Todas essas características representam economias derivadas da própria aglomeração de atividades no espaço geográfico. Assim, o atributo da atratividade de um distrito decorre não dos resultados dos cálculos de localização efetuados pelas empresas e pelos empregados, mas das economias externas disponíveis para cada firma individualmente, em função da conjunção existente entre firmas compradoras, fornecedoras e prestadoras de serviços. Na concepção Marshalliana não se espera que cada firma envolvida coopere conscientemente com as demais a fim de que o distrito exista do ponto de vista formal.

A idéia de cooperação, ainda que de forma não explícita, está implícita no conceito Marshalliano de distrito. Esta cooperação pode estar baseada em cooperação técnico-científica a partir da complementaridade entre as empresas devido ao intenso processo de divisão do trabalho ou devido à confiança existente entre as pessoas que trabalham no local através de laços adquiridos por participação conjunta em associações ou relações de apadrinhamento e reciprocidade.

Todas essas características representam economias derivadas da própria aglomeração de atividades no espaço geográfico. Assim, o atributo da atratividade de um distrito decorre não dos resultados dos cálculos de localização efetuados pelas empresas e pelos empregados, mas das economias externas disponíveis para cada firma individualmente, em função da conjunção existente entre firmas compradoras, fornecedoras e prestadoras de serviços.

O segundo tipo denomina-se “Variante Italiana do Distrito Marshalliano” - (Marshallian District/Italianate Variant)

Numa formulação derivada dos distritos Marshallianos figura a chamada Variante Italiana, onde a cooperação explícita entre firmas e o estabelecimento de estruturas voltadas para a sua autonomia, através de acordos formais, aumentam de maneira considerável a competitividade dos distritos.

Nesse arranjo institucional as firmas contam com a ajuda de governos locais ou regionais, ou de associações de classe, que explicitamente constroem redes voltadas para a solução de problemas que afetam as empresas e seus mercados.

O terceiro tipo apresentado por Markusen denomina-se “Distrito Industrial Centro-Articulado” ou “Núcleo-Raio” (Hub and Spoke Industrial District)

Neste tipo de conformação, um grande número de pequenas e médias empresas se desenvolve em torno de uma ou algumas indústrias importantes, pertencentes a um ou a alguns setores industriais (Markusen, 1996; Gray, Golob e Markusen, 1996). Nesse processo, uma grande indústria adquire bens e serviços de empresas locais ou externas à região e vende, principalmente, para clientes localizados fora da região. Esses clientes podem ser grandes e concentrados geograficamente ou pequenos e espalhados em várias regiões.

Markusen (1996) aponta para a existência de situações em que uma universidade ou centro de pesquisa possa organizar o desenvolvimento local, fato corroborado por Hasenclever et al (2003) ao estudar o caso da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) na cidade fluminense de Nova Friburgo. Por meio de suas atividades de ensino, pesquisa e extensão, uma universidade pública, UERJ, busca uma efetiva interação com a comunidade local. Dentre as principais ações desempenhadas figura a de “pensar estrategicamente sua inserção na região, ao mesmo tempo que participa para a solução dos principais problemas dos setores da economia local”.

Em paralelo procura buscar uma maior aproximação das instituições que têm se mobilizado de forma mais perene para a solução dos problemas do setor têxtil e confecções, dentre elas, a FIRJAN, o SINDVEST, o SENAI, o SEBRAE e a própria UERJ.

O dinamismo desse tipo de distrito industrial está associado ao posicionamento dessas indústrias-âncora nos mercados nacional e internacional. Outras firmas locais tendem a apresentar relações de subordinação a elas. Se, ao longo do tempo, as indústrias-âncora atraem uma massa crítica de mão-de-obra especializada e de serviços em seu entorno, elas podem inibir a criação de condições para o estabelecimento de um processo de desenvolvimento diversificado, no qual novas firmas formarão poucas conexões com outras indústrias-âncora.

Assim, os distritos do tipo núcleo-raio são dominados por uma ou poucas indústrias, verticalmente integradas, em um ou mais setores, rodeadas por fornecedores menores e mais fracos. Tais distritos podem apresentar uma estruturação forte, na qual as indústrias menores são extremamente dependentes. Por outro lado, esses laços podem ser mais soltos, situação em que as firmas menores desfrutam das economias de aglomeração criadas pelas firmas-âncora.

Em alguns casos, a concentração de grandes indústrias podem ser oligopólios de um único setor, como no ABC paulista.

O quarto tipo é denominado “Plataforma Industrial-Satélite” - Satellite Industrial Platform.

Distrito Industrial composto basicamente por filiais de indústrias transnacionais ou multinacionais, com foco voltado para a exportação para mercados localizados fora da região (geralmente para mercados externos). Caracteriza-se pela instalação de atividades de alta tecnologia ou, no outro extremo, por empreendimentos absorvendo emprego de baixa qualificação, com pesados incentivos fiscais e/ou isenção de impostos e taxas de vários níveis e naturezas. Como exemplo mais comum podem ser citadas as zonas de processamento de exportação.

Esse tipo de distrito se caracteriza pela velocidade na sua implantação. Em geral as plataformas se localizam em áreas distantes dos centros urbanos e funcionam como estímulo ao desenvolvimento regional, alavancando o desenvolvimento de áreas sem qualquer possibilidade de absorver os transbordamentos do processo de crescimento econômico naturalmente observado.

Além disso, as indústrias ocupantes dessas plataformas permanecem isoladas em relação às cadeias de produção de outras regiões e em relação às indústrias localizadas no mesmo

espaço, enquanto que as decisões de investimento são tomadas em suas matrizes, geralmente localizadas em outros países e as economias de escala obtidas variam de moderadas a altas

Algumas características desse tipo de distrito põem em dúvida sua eficácia enquanto elemento estratégico sustentável, pois restringem sua capacidade de articulação com a economia regional.

Em primeiro lugar, as principais fontes de financiamento, experiência técnica e serviços comerciais das indústrias nele localizadas são supridos pela matriz.

Em segundo lugar, em função da diversidade apresentada no elenco de indústrias, não existe a possibilidade de se compartilhar a infra-estrutura representada pelas atividades de gerenciamento, treinamento e marketing. Tais carências são compensadas pelas ações dos governos nacionais ou locais, hospedeiros das indústrias.

Em terceiro lugar, seu futuro está ameaçado pelo constante aprimoramento da “portabilidade” das plantas industriais. As plataformas que recebem indústrias concentradas em atividades dependentes de tecnologia de ponta, nas quais a estabilidade e as amenidades associadas à esfera residencial e comunitária são essenciais para a atração e manutenção de pessoal altamente especializado, serão menos vulneráveis. Por outro lado, plataformas que hospedam indústrias de baixo custo serão mais vulneráveis, principalmente se o investimento em capital fixo for baixo. Tendo em vista o fato das plantas de produção e suas instalações serem diversificadas e suas atividades comerciais serem voltadas para a exportação, as plataformas-satélite não geram o desenvolvimento de laços culturais ou de novas identidades, embora elas possam destruir aqueles existentes.

Por último, no que respeita ao perfil da renda derivada desses tipos de distrito, a entrada das plataformas em regiões extremamente deprimidas economicamente, contribui para o aumento da renda per capita (com efeitos negativos nas regiões de origem !). Os efeitos de distribuição intra-regionais, entretanto, dependem da natureza da indústria e da atividade. A criação de empregos industriais de baixa qualificação em regiões agrícolas deprimidas, por exemplo, possui a capacidade de melhorar o perfil da renda.

O quinto tipo de Distrito Industrial representa uma combinação dos quatro primeiros, daí ser classificado como “Sistemas Mistos”. A maioria das áreas metropolitanas se caracteriza pela existência da combinação de distritos do tipo Marshalliano, núcleo-raio, plataformas-satélite e/ou distritos ancorados pelo Estado, ou uma combinação destes.

Portanto, recuperando a constatação de Hasenclever e Zissimos, pode-se afirmar que a tipologia dos modelos de distritos com capacidade de atrair e fixar as atividades industriais são mais sugestivos do que definitivos.

PARTE 2

2.1. A Escolha do Modo de Ocupação da AE

O padrão de ocupação industrial a ser implementado na AE tem como contraponto de referência os Distritos Industriais de Campo Grande, Paciência, Palmares e Santa Cruz, cujas características são listadas a seguir:

- a) seu planejamento segue a conformação Distrito Industrial Centro-Articulado ou Núcleo-Raio, pois congrega indústrias de porte, com atuação regional ou internacional.
- b) estão implantados em áreas contíguas ao perímetro urbano da cidade, com impactos negativos no tráfego de carga pesada e no transporte volumoso de passageiros em horários concentrados;
- c) não dispõem de áreas disponíveis para a instalação de outros empreendimentos;
- d) sua localização não enseja acesso fácil e de baixo custo ao pessoal empregado nas indústrias, no comércio atacadista, no transporte rodoviário de carga e urbano de passageiros, nos centros de serviço comunitários, igrejas, escolas, quartéis da polícia militar, dentre outras atividades;
- e) os terrenos são vendidos às firmas, o que implica elevada imobilização de recursos;
- f) desde o início de sua instalação, obtiveram apoio dos Governos Federal, Estadual e Municipal;
- g) o planejamento da manutenção de uma combinação adequada das atividades industriais, de comércio e de serviços funcionou sempre como elemento de defesa da autonomia e auto-sustentação do Distrito e de sua capacidade de incrementar sua produção e seus negócios.
- h) a administração dos Distritos desenvolve uma política clara de atração de empresas, contemplando, prioritariamente, as vantagens decorrentes da localização estratégica em relação ao Porto de Itaguaí, à proximidade de acesso à Rodovia Presidente Dutra e aos centros de produção e consumo das cidades localizadas na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Ou seja, o modelo de operação a ser construído se aproxima da conformação mais singela – Marshalliana – com alguns componentes da Variante Italiana, admitindo-se o necessário envolvimento das lideranças com o executivo e o legislativo, a fim de que seja implementada uma agenda de desenvolvimento local, democraticamente construída com a população local interessada na correção dos rumos da AE.

2.2. O Perfil de Ocupação da Área de Estudo

Os dados de área e população das quatro Regiões Administrativas componentes da área de estudo são apresentados na Tabela 1⁷. A título de comparação apresentam-se os dados referentes às RA da Barra, Jacarepaguá e Copacabana.

Duas colunas mostram os dados de Área Bruta e Área Líquida, conforme metodologia do Instituto Pereira Passos. A Área Líquida considera como não ocupáveis as áreas acima da cota 100. Tal conceituação é importante, no caso da Zona Oeste pois as ocupações irregulares (invasões) se concentram nas áreas planas, isto é, consideradas como ocupáveis.

Ao compararmos os dados de Santa Cruz e da Barra da Tijuca, cujas ocupações irregulares ocorrem em áreas planas, observamos a diferenciação propiciada pelos dois conceitos. Santa Cruz possui densidade bruta inferior e densidade líquida superior em relação à Barra da Tijuca.

Entretanto, no caso de Copacabana, esta diferenciação induz a uma interpretação errônea, pois a diferença entre os conceitos bruto e líquido, de cerca de 21%, fica prejudicada pelo fato da existência de ocupações irregulares acima da cota 100.

**Tabela 1 - Área de Estudo
População⁸, Área e Densidade Demográfica das RAs**

REG. ADMINISTRAT.	População (2007) ^a	Área Bruta (km ²) ^b	Densidade Demográfica Bruta	Área Líquida (km ²) ^b	Densidade Demográfica Líquida
Santa Cruz	344.015	164,1	2.097,0	161,3	2.133,0
Campo Grande	551.355	153,4	3.593,3	108,3	5.089,0
Realengo	236.907	54,6	4.342,9	43,4	5.453,0
Bangu	437.609	67,8	6.453,5	42,7	10.246,0
TOTAL GERAL	1.569.886	439,9	3.569,1	355,8	4.412,5
Barra da Tijuca	257.931	165,6	1.557,6	117,4	2.197,8
Jacarepaguá	513.189	126,6	4.053,3	75,1	6.834,8
Copacabana	146.042	5,0	29.444,0	4,1	35.579,8

Fonte:

a - www.riocomovamos.org.br/indicadores

b - www.armazemdedados.rio.rj.gov.br

⁷ www.riocomovamos.org.br/indicadores e www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/

⁸ A estimativa de população por Região Administrativa (RA) em 2006 e 2007 foi feita com o uso dos dados do estudo desenvolvido pelos demógrafos Kaizô Iwakami Beltrão, Ana Amélia Camarano, Solange Kanso e Sonoe Sugahara, disponível no site Armazém de Dados. Foi empregada a hipótese 2 do referido estudo.

Tabela 2 - Área de Estudo
Distribuição Por Tipo de Ocupação dos Imóveis das RAs

Áreas expressas em m2

REG. ADMINIST.		APAR-TAMENTO	CASA	GALPAO	INDUSTRIA	TELHEIRO	TERRENO
Santa Cruz	Unidades	17.152	26.655	124	57	8	9.132
	Área	729.694	1.569.994	120.235	637.165	1.101	54.402.482
Campo Grande	Unidades	23.092	47.503	413	54	60	44.137
	Área	1.284.820	3.529.854	242.668	370.329	10.152	61.869.046
Realengo	Unidades	5.584	4.826	58	4	5	1.886
	Área	329.769	423.153	30.467	7.454	722	5.393.299
Bangu	Unidades	37.315	25.578	239	43	20	11.138
	Área	1.724.469	1.737.811	183.260	71.060	3.017	29.194.595
TOTAL GERAL	Unidades	83.143	104.562	834	158	93	66.293
	Área	4.068.753	7.260.812	576.630	1.086.008	14.992	150.859.422

Fonte: Cadastro do IPTU 2008

Ainda tomando como base os dados das Tabelas 1 e 2, ao confrontarmos os valores relativos às áreas da tipologia “terrenos” com “área líquida disponível”, observa-se que a RA de Bangu é a que apresenta coeficiente mais elevado (68%), seguida das RAs de Campo Grande (57%), Santa Cruz (34%) e Realengo (12%). Tais grandezas demonstram a possibilidade da ocupação de áreas pelo uso comercial e industrial, devendo ser levada em conta a legislação existente e as chances da sua adaptação e flexibilização a fim de atender ao desenvolvimento econômico local.

Com relação à população residente, a RA de Campo Grande é a que apresenta maior contingente, seguida da de Bangu, Santa Cruz e Realengo, muito embora a densidade demográfica de Bangu seja aproximadamente cinco vezes maior em relação à de Santa Cruz e cerca de duas vezes maior em relação às de Campo Grande e Realengo.

Assim, Bangu é o bairro com maior concentração de apartamentos (37.315 unidades), seguido de Campo Grande (23.092 unidades). Já Campo Grande possui 47.500 casas, seguido de Santa Cruz, com 26.656 unidades, enquanto que o estoque em Bangu é de cerca de 25.500 unidades.

Um aspecto a ser destacado é o estoque de terrenos localizados nas RAs de Campo Grande (41%) e de Santa Cruz (33%), cuja área conjunta representa cerca de 77% do total das quatro RAs tomadas em conjunto.

Deve ser ressaltado que neste estudo não foi estudada a titularidade das propriedades imobiliárias, assunto de complexa investigação, tendo em vista a necessidade de pesquisa junto aos registros cartorários, ao cadastro detalhado do IPTU, dos arquivos do Serviço de Patrimônio da União e das Secretarias de Administração do Município e do Estado do Rio de Janeiro.

Não há qualquer dúvida em relação ao fato de que qualquer plano destinado a promover a requalificação da Área de Estudo deverá ser precedido de levantamento minucioso da sua estrutura fundiária, a fim de que possam ser elaborados os instrumentos normativos de regularização, sem o que torna-se praticamente impossível a transmissão da titularidade entre os agentes privados ou entre os agentes públicos e privados.

Entretanto, e lembrando ao leitor, no cerne das premissas a serem verificadas pelo Projeto, conforme definido na Proposta IE/FAPERJ, chama a atenção o fato de que

“[Esse] padrão de especialização produtiva na área de aço inox contribui para que empresas sejam atraídas pela especialização da mão de obra local, sendo esta altamente capacitada para atuar sob regime fabril, e pela existência de inúmeros empreendedores com sofisticado conhecimento e educação formal em outras áreas da cidade em função da incorporação das chamadas indústrias criativas - arquitetura, design e artes plásticas”.

De acordo com os depoimentos colhidos junto aos representantes das Associações Comerciais e Industriais locais durante a fase de levantamentos deste estudo, no que respeita à estratégia de cunho comercial, a esperada robustez dos distritos não tem atraído novas indústrias, e não tem apresentado bons indicadores de transbordamentos para a região. Na realidade, esses transbordamentos, se ocorrerem, poderão se dar num prazo longo, o que dificulta a avaliação ex-ante. (Jacobs,1985). Procura-se com este Projeto, complementar as ações de longo prazo desenhadas pelos administradores públicos, com medidas de impacto imediato, mas que possuem condições de alavancar negócios de imediato, aproveitando condições de oferta de mão-de-obra, de conhecimento e de recursos ociosos a disposição no local. Mas não só. Será necessário reorientar o processo de desenvolvimento, criando novas empresas capazes de adensarem o tecido produtivo local não apenas com atividades relacionadas à cadeia produtiva de metal-mecânica e aço, mas também outras atividades correlatas de serviços gerais e industriais, tais como escritórios de contabilidade e assistência jurídica e empresas de calibração.

A reorientação do processo de desenvolvimento tem como um de seus pilares, portanto, a implantação de *inúmeras* firmas. Este número indeterminado tem como referência o estoque de micro e pequenas empresas apontado no DSE – ver tabela 3, as quais, somadas, perfazem um total aproximado de 8 mil firmas. Admitindo-se que se consiga realizar a implantação de 10% do total – 800 micro e pequenas firmas – no primeiro ano de vida do Projeto, e que o espaço médio por “firma-tipo” necessário para o seu funcionamento seja de mil metros quadrados, seriam necessários cerca de 800 mil metros quadrados de terrenos disponíveis capazes de alojar os empreendimentos.

Os dados de oferta de terrenos (número de unidades e área), apresentados na tabela 2, evidenciam a abundância relativa quanto à satisfação das necessidades demandadas pelo Projeto

Tabela 3 – Distribuição do Número de Empregados por Porte de Empresa

	Porte da Empresa				
	micro	pequeno	médio	grande	total
Nº de empresas	6.436	1.580	284	52	8.352
Nº de empregados	19.883	30.717	28.390	34.571	113.561
Nº de empregados / Nº de empresas	3,09	19,44	99,96	664,83	13,60

Elaboração própria a partir de dados do DSE, tabelas 3 e 4

RAs: Realengo, Bangu, Camp Grande e Santa Cruz

A partir deste contingente de firmas, poder-se-á admitir, para efeito de futura ocupação dos espaços existentes nos diversos bairros da Área de Estudo, a introdução de firmas pertencentes à cadeia metal-mecânica, segundo porte, espaço a ser ocupado, localização no território, e outros critérios a serem formulados, com base nos demais diagnósticos oferecidos pelos pesquisadores.

A título de ilustração, ao simularmos um acréscimo de 10% no número total de firmas e admitindo-se a absorção proporcional do número de empregos gerados atualmente pelas oito mil firmas, teríamos a geração de cerca de 5 mil empregos diretos, ou 10% do total de 50.600 empregos atualmente gerados.

2.3. Atributos Necessários para a Absorção de Novas Firmas na Área de Estudo

Os atributos que se esperam existentes na malha urbana da AE capazes de atender à demanda das “firmas-tipo” do Projeto, isto é, que assumem uma conformação Marshalliana, são:

- possibilidade de acesso rápido, fácil e conveniente para transportes de carga, incluindo ferrovias, rodovias, portos e aeroportos;
- adequado suprimento de mão-de-obra, fontes de matérias-primas e mercados;
- quantidade adequada de terra apropriada, livre de problemas de fundações, drenagem e outros riscos do terreno que aumentem o custo da construção, com reserva suficiente para crescimento futuro;
- adequado e confiável suprimento de utilidades: água, energia, combustíveis, disposição de resíduos sólidos e líquidos, telecomunicações;
- facilidades tecnicamente compatíveis às demandadas pela atividade industrial, como sistema viário apropriado, estacionamentos, pátios de carga e descarga, serviços comerciais, sociais e jurídicos para empresas,
- regularização fundiária, definição clara e adequada quanto ao uso dos terrenos, ao tamanho dos lotes, às limitações de emissão de ruído, fumaça, odores, luz, vibrações, calor e outros impactos indicados na regulamentação;
- gerenciamento integrado da área de localização das firmas, possibilitando a criação de sinergias, com redução dos custos das matérias-primas e componentes e otimização da escala do volume de carga movimentada;
- incentivos para a atração, implantação, desenvolvimento e expansão das atividades industriais, na forma de redução de impostos, tecnologia, capital e infra-estrutura;
- custos adequados para a terra e competitivos para as tarifas por serviços prestados;

- proteção contra o desrespeito às regras estabelecidas, tais como interferências de residências e outros usos do solo não compatíveis;
- localização de maneira a minimizar efeitos externos indesejáveis nas vizinhanças não industriais e a reduzir os riscos de acidentes.

Em suma, são necessárias adaptações ao território, requalificação da infra-estrutura, a consolidação do processo de governança local, a destruição de fronteiras simbólicas entre o centro e a periferia, pois quando não é possível o centro utilizar a periferia, a periferia deve se utilizar da periferia, a fim de extinguir o sentido da dependência.

2.4. O Comportamento Recente do Mercado Imobiliário da Área de Estudo

Esta seção apresenta os resultados parciais de levantamentos realizados, análises referentes à dinâmica imobiliária.

Para tanto, são apresentados dados sobre o dinamismo do mercado imobiliário apoiado em estatísticas de vendas e de lançamentos de projetos imobiliários e no cadastro do IPTU da Cidade do Rio de Janeiro.

A atividade imobiliária no Rio de Janeiro é naturalmente intensa devido às suas características populacionais e econômicas. Em 2007 a população da cidade atingiu 6.093.472 habitantes (IBGE, 2007) e, em 2005, foi responsável por 5,5% do PIB nacional.

Além disso, é a segunda maior cidade do Brasil e núcleo da também segunda maior Região Metropolitana do país que abriga mais de 10 milhões de habitantes.

Os investimentos no mercado imobiliário se caracterizam como intensivos em capital, com baixa liquidez e retornos muito lentos, devendo-se considerar ainda as incertezas existentes na demanda, preço dos imóveis e custo dos terrenos e construção que elevam o risco percebido pelos investidores. Dessa forma, a opção por este tipo de investimento imputa necessariamente um sobre-valor aos projetos, a fim de compensar a excessiva exposição ao risco.

Os investimentos no mercado imobiliário estão sujeitos às flutuações conjunturais. No Brasil, a política de altas taxas de juro real dificulta o funcionamento do mercado imobiliário. Ademais, os investimentos no setor apresentam baixos níveis de giro e liquidez, consomem grande volume de capital e não são incorporados de forma instantânea.

Estes investimentos enfrentam longo prazo de construção e venda das unidades, além de diversas incertezas, como, por exemplo, a demanda, o preço do m² do imóvel, a velocidade de vendas e ainda contratos relativos à permuta e direito de exclusividade do terreno.

Incertezas quanto à regulação e legislação são frequentes, o que aumenta o risco das operações.

O planejamento e a execução dos projetos exige uma alta dose de conhecimento específico, o que gera importantes custos administrativos para as empresas, devido à alteração constante da legislação sobre aluguéis, impostos e aprovação de projetos dentre outros. Há casos em que as obras são embargadas, mesmo após a liberação da Licença de Construção.

O comportamento do mercado imobiliário do Rio de Janeiro entre 2003 e 2007 é marcadamente ascendente. Este fato pode ser constatado pelo número crescente de lançamentos imobiliários, em parte explicado pelo aumento do volume de crédito e modificações na legislação sobre o financiamento de imóveis novos e usados.

Analisando os dados estatísticos deste período esta posição é confirmada. Como podemos observar na Tabela 4, enquanto no biênio 2003/2004 o número de unidades lançadas foi em torno de 6.700 unidades/ano, no biênio 2005/2006 este número passou cerca de 9.000 unidades/ano, representando um crescimento da ordem de 34%.

**Tabela 4 - Unidades Imobiliárias Lançadas na Cidade do Rio de Janeiro
Dados Mensais
2003 a 2007**

Meses	2003	2004	2005	2006	2007
Janeiro	348	177	244	231	46
Fevereiro	574	502	154	432	690
Março	700	777	321	954	791
Abril	216	253	560	64	512
Maio	713	641	657	1000	1323
Junho	383	506	527	709	1363
Julho	227	202	1800	423	1070
Agosto	423	1193	357	476	546
Setembro	526	799	232	10	1833
Outubro	340	870	1239	886	1876
Novembro	1323	628	2697	1745	1588
Dezembro	878	209	424	1863	1387
Total	6.651	6.757	9.212	8.793	13.025

Fonte: ADEMI/RJ

Em 2007 o resultado do setor foi superior: considerando como base o ano de 2006, o número de unidades lançadas sofreu uma elevação de 48%, alcançando o patamar de 13.000 unidades/ano.

Exceto pela alta representatividade do setor comercial em 2004, quando os lançamentos imobiliários com esta finalidade alcançaram participação de 20%, nos demais anos analisados podemos verificar um percentual pequeno de lançamentos comerciais frente aos residenciais. A Tabela 5 apresenta esta separação dos lançamentos por finalidade. Com base na tabela podemos verificar que, em 2006, das 13.025 unidades lançadas, 12.155 eram residenciais, uma participação de 93,3% nos lançamentos.

Tabela 5 – Total de Unidades Imobiliárias Lançadas na Cidade do Rio de Janeiro por Finalidade

Finalidade	Unidades Imobiliárias									
	2003		2004		2005		2006		2007	
	(nº)	(%)	(nº)	(%)	(nº)	(%)	(nº)	(%)	(nº)	(%)
Residencial	6.275	94,3	5.365	79,4	8.899	96,6	8.453	96,1	12.155	93,3
Comercial	376	5,7	1.392	20,6	313	3,4	340	3,9	870	6,7
Total	6.651	100,0	6.757	100,0	9.212	100,0	8.793	100,0	13.025	100,0

Fonte: ADEMI/RJ

Ao considerarmos a variável “número de empreendimentos lançados”, é possível observar que o movimento é inverso: embora o número de unidades lançadas seja ascendente ao longo do período analisado, esta tendência não se aplicou ao número de empreendimentos. Entre 2003 e 2006 houve queda de aproximadamente 30% no número de empreendimentos lançados ao ano. Apenas em 2007 esta variação foi positiva, sendo o número de empreendimentos 25% superior ao de 2006, mas ainda inferior ao patamar de 2003 e 2004.

Uma explicação para este fato é a ocupação urbana do Rio de Janeiro nos últimos anos, a qual fez com que condomínios de grande porte se concentrassem na Zona Oeste da cidade, em particular na Barra da Tijuca e Recreio.

Analisando o perfil das incorporações realizadas na cidade do Rio de Janeiro ao longo do período 2003-2007, é possível perceber que as principais empresas do setor voltaram sua oferta basicamente aos segmentos de média e alta rendas.

Em 2007, 7% das unidades lançadas na Cidade tinham preço inferior a R\$ 130.000,00, enquanto 70% destas situavam-se entre R\$ 130.000,00 e R\$ 350.000,00 e os outros 23% correspondiam a unidades acima de R\$ 350.000,00.

Tabela 6 - Incorporações residenciais por faixa de preço – 2007

	Até R\$ 130.000	De R\$ 130.000 a R\$ 350.000	De R\$ 350.000 a R\$ 500.000	Acima de R\$ 500.000
Número de unidades	859	8.649	2.196	642
Participação	7%	70%	18%	5%

Elaborada pelo autor, com base em dados da ADEMI

A mudança nos padrões de localização espacial dos investimentos imobiliários é um dos principais fatores que geram transformações na estrutura da cidade. Os agentes atuantes neste mercado se utilizam de diversas estratégias de diferenciação das moradias para atrair demanda, e tais estratégias resultam na valorização ou desvalorização de determinadas áreas da cidade e têm como consequência a expulsão/atração de famílias de baixa/alta renda.

Por outro lado, as próprias mudanças nas preferências dos indivíduos, resultado de transformações ocorridas na sociedade, trazem importantes implicações para o mercado imobiliário, redefinindo os critérios de localização e as estratégias de atuação do capital.

2.5. Licenças de Obras Concedidas pela Prefeitura do Rio de Janeiro

A licença de obra é o documento concedido pela Prefeitura que permite construir, lotear ou instalar comercialmente de acordo com a legislação. Dentre os tipos de licenças estão:

- Licença de Construção ou acréscimo
- Instalação comercial
- Transformação de Uso
- Parcelamento da Terra

Desta forma, dependem de licença da Secretária Municipal de Urbanismo:

- Obra de construção total ou parcial, modificação, acréscimo, reforma e conserto de edificações em geral, marquises e muros;
- Parcelamento da terra, a abertura de logradouros e o remembramento;
- Demolição;
- As obras, reformas, ou modificação de uso em imóveis situados em áreas submetidas a regime de proteção ambiental, em área tombada ou em vizinhança de bem tombado.

Embora os dados de licenças de obra possam não refletir exatamente a determinação espacial das novas unidades construídas, uma vez que englobam diversas outras aprovações, podem ser considerados um bom indicador.

Traçando-se um paralelo entre os dados disponíveis, as conclusões obtidas através das informações dos lançamentos imobiliários na cidade podem ser ratificadas ao analisarmos os licenciamentos de obra, tanto em termos de área licenciada como número de unidades e edificações.

A Tabela 7 traz essas informações para os anos de 2006 e 2007. Em ambos os anos a Área de Planejamento AP 4 desponta como a região com maior área e número de unidades licenciadas. . Em 2007, em termos de unidades, a AP 5 aparece em segundo lugar na relação de licenças de obra concedidas.

Tabela 7 – Total de Licenças de Obras Concedidas pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, por Área de Planejamento 2006 e 2007

Áreas de Planejamento	Área (m ²)		Edificações		Unidades		N° Licenças	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
AP1	214.574	295.186	27	23	422	1585	103	120
AP2	435.721	250.589	104	88	1941	684	419	555
AP3	446.921	756.282	848	895	2957	3186	1103	1352
AP4	1.976.782	2.317.336	739	1130	11246	12832	778	1145
AP5	480.679	323.593	1001	829	5865	2997	666	703
Total	3.554.677	3.942.986	2.719	2.965	22.431	21.284	3.069	3.875

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo

As tabelas 8, 9, 10 e 11 apresentam o detalhamento das quatro RAs da Área de Estudo pelos respectivos bairros, seguindo a mesma distribuição das duas tabelas anteriores. Este detalhamento tem como objetivo subsidiar a implementação da política de ocupação industrial pelas quatro RAs, segundo o cronograma estabelecido no plano a ser formulado.

Cabe salientar que os dados observados nas tabelas foram detalhados pelos principais logradouros de cada um dos bairros constantes das RAs, a fim de subsidiar o planejamento e a implementação das ações de requalificação

Tabela 8 – Bairro das Região Administrativa de Realengo

Bairros da Região Administrativa de Realengo

Número e Área de Unidades Residenciais e Industriais

REALENGO	Deodoro		Vila Militar		Campo dos Afonsos		Jardim Sulacap		Magalhães Bastos		Realengo		Total	
	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área
APARTAMENTO	1.368	78.361	61	4.114	468	25.279	1.878	117.450	1.809	104.565	12.775	699.141	18.359	1.028.910
CASA	138	22.443	384	47.006	167	18.573	1.526	154.104	2.611	181.027	14.059	1.006.992	18.885	1.430.145
GALPAO	8	18.785	1	2.590	6	1.941	14	1.891	29	5.260	110	42.458	168	72.925
INDUSTRIA	1	654	-	-	-	-	-	-	3	6.800	24	8.347	28	15.801
TELHEIRO	-	1	-	-	-	-	-	-	5	721	11	662	16	1.384
TERRENO	33	53.242	567	139.380	68	30.455	558	4.528.128	660	642.094	5.073	6.286.500	6.959	11.679.799

Fonte: Cadastro do IPTU 2008

Exclui as Tipologias: Sala, Loja, Loja de Shopping, Shopping, Colégio, Clube e Especial

Exceto para a tipologia terreno, área significa "área construída".

Tabela 9 - Bairro das Região Administrativa de Bangu

Bairros da Região Administrativa de Bangu

Número e Área de Unidades Residenciais e Industriais

BANGU	Padre Miguel		Bangu		Senador Camará		TOTAL	
	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área
APARTAMENTO	4.916	282.957	27.163	1.156.534	5.236	284.979	293.109	595.099
CASA	5.155	351.145	15.220	1.042.251	5.203	344.414	361.503	710.779
GALPAO	64	32.971	141	142.072	34	8.217	33.069	41.329
INDUSTRIA	15	7.615	22	37.360	6	26.085	7.636	33.722
TELHEIRO	5	1.022	15	1.995			1.027	1.037
TERRENO	2.406	1.952.130	6.231	22.201.770	2.501	5.040.695	1.957.037	6.999.056

Fonte: Cadastro IPTU (2008)

Exclui as Tipologias: Sala, Loja, Loja de Shopping, Shopping, Colégio, Clube e Especial

Exceto para a tipologia terreno, área significa "área construída".

Tabela 10 - Bairro das Região Administrativa de Campo Grande

Bairros da Região Administrativa de Campo Grande
Número e Área de Unidades Residenciais e Industriais

CAMPO GRANDE	Santíssimo		Campo Grande		Senador Vasconcelos		Inhoaíba		Cosmos		TOTAL	
	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área
APARTAMENTO	441	29.573	18.117	1.039.421	639	41.011	1.297	64.243	2.598	110.573	23.092	1.284.820
CASA	2.428	171.913	34.425	2.652.097	4.110	272.744	2.739	187.858	3.801	245.242	47.503	3.529.854
GALPAO	-	-	355	212.445	33	20.352	6	2.380	19	7.491	413	242.668
INDUSTRIA	1	551	46	297.784	1	1.085	4	70.099	2	810	54	370.329
TELHEIRO	5	405	44	7.768	7	1.422	-	-	4	557	60	10.152
TERRENO	4.101	5.607.636	30.878	47.996.709	1.550	2.523.720	1.201	1.800.069	6.407	3.940.912	44.137	61.869.046

Fonte: Cadastro IPTU (2008)

Exclui as Tipologias: Sala, Loja, Loja de Shopping, Shopping, Colégio, Clube e Especial

Exceto para a tipologia terreno, área significa "área construída".

Tabela 11 - Bairro das Região Administrativa de Santa Cruz

Bairros da Região Administrativa de Santa Cruz
Número e Área de Unidades Residenciais e Industriais

SANTA CRUZ	Santa Cruz		Paciência		Sepetiba		TOTAL	
	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área	Nº Unidades	Área
APARTAMENTO	9.283	399.264	6.802	271.775	1.067	58.655	17.152	729.694
CASA	15.583	870.667	3.813	268.868	7.259	430.459	26.655	1.569.994
GALPAO	79	84.229	31	32.756	14	3.250	124	120.235
INDUSTRIA	39	542.207	16	94.458	2	500	57	637.165
TELHEIRO	8	1.100	-	-	-	1	8	1.101
TERRENO	4.302	39.225.333	4.572	13.501.634	258	1.675.515	9.132	54.402.482

Fonte: Cadastro IPTU (2008)

Exclui as Tipologias: Sala, Loja, Loja de Shopping, Shopping, Colégio, Clube e Especial

Exceto para a tipologia terreno, área significa "área construída".

2.6. Assentamentos Irregulares⁹

A área de estudo do Projeto é caracterizada pela ocupação de assentamentos classificados como irregulares, clandestinos, ilegais, precários ou inapropriados. O conjunto de dificuldades referentes aos assentamentos não se resume apenas aos problemas associados à propriedade da terra. Existem outros tipos de irregularidade, quanto à legislação edilícia, quanto ao uso do solo e quanto ao parcelamento do solo.

Os dois primeiros tipos estão presentes em toda a trama urbana, inclusive em áreas habitadas por alta renda. Não existir quando, por exemplo, uma edificação não respeitar o Código de Obras vigente ou quando alguma loja se localizar em área não permitida. Estas irregularidades

⁹ Neste estudo utiliza-se a expressão "Assentamentos Irregulares" para denominar qualquer assentamento que esteja em desacordo com qualquer norma jurídica.

não impedem o registro da propriedade fundiária, embora gerem conflitos quanto ao alvará ou quanto à regularização do habite-se e, portanto, da escritura definitiva da edificação. Por essa razão, dependendo da situação específica, um assentamento pode ser incluído em todas as categorias mencionadas.

Tal situação se configura como dificilmente sustentável do ponto de vista econômico e ambiental se não se efetivarem intervenções que visem à inclusão sócio-espacial do expressivo contingente populacional que reside nesses assentamentos.

2.7. Uso e Ocupação Ilegais

Os loteamentos irregulares, as ocupações informais e as favelas têm se assentado justamente nas áreas ambientais mais frágeis, nominalmente protegidas por lei através de fortes restrições de uso, e que, por isso, são desprezadas pelo mercado imobiliário formal.

A ausência de leis urbanísticas — ou sua existência baseada em critérios técnicos irreais e sem considerar os impactos socioeconômicos das normas urbanísticas e regras de construção — tem tido um papel fundamental na consolidação da ilegalidade e da segregação, alimentando as desigualdades provocadas pelo mercado imobiliário.

Além disso, deve-se ressaltar a dificuldade de implementação das leis em vigor, devida em parte à falta de informação e educação jurídicas e ao difícil acesso ao Poder Judiciário para o reconhecimento dos interesses sociais e ambientais.

A combinação desses processos tem feito com que o lugar dos pobres nas cidades como um todo e, de maneira crescente na AP 5, sejam as áreas não dotadas de infra-estrutura urbanística, áreas, freqüentemente, inadequadas à ocupação humana ou de preservação ambiental.

Mesmo sendo a única opção de moradia permitida aos pobres nas cidades, não se trata de uma boa opção, em termos urbanísticos, sociais e ambientais, e nem sequer de uma opção barata, já que o crescimento das práticas de informalidade e o adensamento das áreas ocupadas têm gerado custos elevados de terrenos e aluguéis nessas áreas, além de altos custos e baixa qualidade de gestão da própria cidade. Em outras palavras, os pobres têm pago um preço muito alto — em vários sentidos — para viverem em condições precárias, nas favelas, ocupações, loteamentos clandestinos ou irregulares e cortiços, que se configuram de maneiras distintas.

Até mesmo loteamentos e conjuntos promovidos pelo Estado fazem parte desse vasto universo de irregularidade.

As especificidades se referem às formas de aquisição da posse ou da propriedade e aos distintos processos de consolidação dos assentamentos, freqüentemente espontâneos e informais, já que não foram fruto de uma intervenção planejada pelo Estado nem foram formalmente propostos por empreendedores privados no interior do marco jurídico e urbanístico vigente.

A falta de compreensão da natureza e da dinâmica do processo de informalidade urbana tem levado a todo tipo de problema. Com freqüência, os programas de regularização acabam por reproduzir a informalidade urbana em vez de promover a integração sócio-espacial. Por outro

lado, a regularização fundiária só é efetivamente demandada pela população quando existe ameaça de expulsão.

Passada a ameaça, a demanda maior é por urbanização e por melhores condições de habitabilidade. Os programas de regularização devem objetivar a integração dos assentamentos informais ao conjunto da cidade, e não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes.

Em muitos casos, mesmo na ausência da legalização de áreas consolidadas e dos lotes ocupados, os moradores se encontram efetivamente menos expostos às ameaças de despejo e/ou remoção, e os assentamentos informais têm recebido serviços públicos e infra-estrutura urbanística em alguma medida, sendo que muitos moradores têm tido acesso a diversas formas de crédito informal, e em alguns casos mesmo ao crédito formal. Ainda que a combinação desses fatores gere uma percepção de posse para os ocupantes, a legalização dessas áreas e lotes continua sendo importante.

As possibilidades de responder adequadamente a este desafio dependem, em grande parte, da capacidade das administrações municipais implementar ações que combinem legitimidade social com um mínimo de eficácia operacional. Isso porque, constitucionalmente, cabe ao município promover as políticas urbanas, responsabilizando-se pela gestão de um amplo arsenal de instrumentos capazes¹⁰ de municiá-lo para o exercício dessa função.

Estas decisões possuem o poder de influir na reestruturação da base fundiária e na localização de projetos estratégicos com possibilidades de regeneração do tecido urbano e redirecionamento dos planos de desenvolvimento local.

Tal situação demanda uma resposta por parte do Poder Público, no que respeita às ações voltadas para a regularização desses tipos de assentamento. Dentre o elenco de medidas voltadas para frear o processo de ocupações irregulares figura o Decreto nº 28.801 de 2007, que cria o Macrozoneamento da Cidade para orientar as ações de planejamento urbano e de controle do uso do solo, estabelecendo Macrozonas de Ocupação (Controlada, Condicionada, Incentivada e Assistida), no qual as regiões da AP3 (Subúrbios) e AP5 (Zona Oeste) são consideradas prioritárias para empreendimentos sociais envolvendo habitação, transportes, saneamento e infra-estrutura urbana e para iniciativas geradoras de emprego e renda.

O Decreto orienta os órgãos municipais no sentido de privilegiar suas ações nessas áreas. Encontram-se tramitando na Câmara dos Vereadores medidas direcionadas para a revisão da legislação de áreas estagnadas, que prioriza a implantação de empreendimentos residenciais de cunho social tais como as Áreas Militares (ZE7) e as Agrícolas (ZR6), a maioria em Santa Cruz.

Este conjunto de ações vai ao encontro dos pontos defendidos pelo Projeto, pois incentiva a ocupação regular de áreas abandonadas, invadidas ou ociosas, que podem se renovar com os novos usos, ao mesmo tempo em que estimula a produção de habitações, sobretudo as destinadas à população de baixa renda, reduzindo as exigências para licenciar projetos destinados a essa camada populacional, a fim de conter ou reduzir as invasões e construções irregulares. O Decreto prevê ainda a criação de áreas destinadas à implantação de pequenos negócios de natureza comercial e industrial com o objetivo de oferecer emprego e renda aos

¹⁰ Podem ser citados, o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, os Planos de Estruturação Urbana, etc.

moradores locais.(Pinheiro, 2008) Pinheiro, A.I. Políticas públicas urbanas na Prefeitura do Rio de Janeiro Coleção Estudos Cariocas. Nº 200811 01 Novembro – 2008..

A Cidade do Rio de Janeiro possui 750 favelas cadastradas, de acordo com o levantamento de 2004. São distribuídas de forma desigual pelas Áreas de Planejamento. A Área de Planejamento 3, por exemplo, abriga o maior número (312 favelas) e a AP 2, o menor: 52 favelas. O crescimento das áreas ocupadas por estes assentamentos irregulares foi observado em quase todas as APs, com exceção da correspondente aos bairros da Zona Sul, a qual apresentou decréscimo percentual de 0,2%.

A Área de Estudo, somando-se a RA de Guaratiba, foi a que apresentou maior crescimento no período, atingindo 6,5%, ante um crescimento total da Cidade de 3,4%.

Tabela 12 – Número de Favelas Identificadas por Área de Planejamento (AP)

Número e área de favelas identificadas por Área de Planejamento (AP)
Crescimento das Áreas Ocupadas no período 1999-2004

Área de Planejamento	Nº de favelas	Área km ²		Variação %
		1999	2004	
AP1 - Centro	63	2,26	2,28	0,9
AP2 - Zona Sul	52	4,11	4,10	(0,2)
AP3 - Zona Norte	312	17,36	17,75	2,2
AP4 - Barra e Jacarepaguá	150	6,01	6,29	4,7
AP5 - Zona Oeste	173	11,71	12,47	6,5
Total da Cidade	750	41,46	42,89	3,4

Fonte: IPP/DIG - SABREN e Cartografia Digital

Em 1999, as favelas ocupavam 41,5 Km² e em 2004, 43,0 Km² representando 3,5 % de crescimento entre esses dois anos. Quando dividimos a cidade por Áreas de Planejamento, as APs que apresentaram aumento nas respectivas áreas ocupadas foram as APs 5, 4, 3 e 1. A AP 2 teve um decréscimo de 0,2 %. A AP 5 foi a que mais cresceu percentualmente (6,4 %).

Tabela 13 – Proporção de área ocupada por favela

Proporção de área ocupada por favela, sobre a área total da AP
Cidade do Rio de Janeiro - 1999 e 2004.

Área de Planejamento	Favelas em 1999 (A)	Favelas em 2004 (B)	Total (C)	Proporção de área ocupada por favela	
	Área (km ²)			% (A)/(C) 1999	% (B)/(C) 2004
AP1 – Centro	2,3	2,3	34,4	6,6	6,7
AP2 - Zona Sul	4,1	4,1	100,4	4,1	4,1
AP3 - Zona Norte	17,4	17,8	203,5	8,5	8,7
AP4 - Barra e Jacarepaguá	6,0	6,3	293,8	2,0	2,1
AP5 - Zona Oeste	11,7	12,5	592,5	2,0	2,1
Cidade	41,5	43,0	1.224,6	3,4	3,5

Fonte: IPP/DIG - SABREN e Cartografia Digital

Das 33 RA's, as que possuem bairros com maior número de favelas são: Jacarepaguá (94), Madureira (53) e Méier (52). Centro (0), Rocinha (1), Ilha de Paquetá (3) e Copacabana (4) apresentam as menores quantidades.

As RA's com maior área de favela são: Jacarepaguá (4,58 km²), Bangu (3,74 km²) e Pavuna (3,26 km²) e as com menor, são: Centro que não tem nenhuma favela, Ilha de Paquetá (0,03 km²), Cidade de Deus (0,11 km²) e Copacabana (0,28 km²).

A tabela 14 apresenta os dados de crescimento das áreas de ocupação irregular por bairro e respectiva Região Administrativa. Fica evidenciado o problema da concentração do número e do tamanho dos assentamentos nas RAs localizadas na Zona Oeste.

Tabela 14 – Favelas por Região Administrativa

Cidade do Rio de Janeiro
Favelas por Regiões Administrativas
Variação 1999 - 2004

Região Administrativa	Número de favelas	Área (km ²)		Variação %
		1999	2004	
XXVI – Guaratiba	25	1,378	1,681	21,99
XXIV - Barra da Tijuca	50	1,507	1,598	6,02
XIX - Santa Cruz	31	2,939	3,091	5,19
XII – Inhaúma	19	0,603	0,632	4,90
XVIII - Campo Grande	44	3,088	3,231	4,64
XXXIV - Cidade de Deus	6	0,107	0,112	4,40
XVI – Jacarepaguá	94	4,397	4,583	4,23
XXV – Pavuna	37	3,135	3,267	4,21
XXXIII – Realengo	30	0,688	0,715	3,83
XXX - Complexo da Maré	10	0,910	0,943	3,69
XVII – Bangu	43	3,618	3,748	3,58
XI - Ilha de Paqueta	3	0,030	0,031	3,33
XX - Ilha do Governador	29	1,511	1,557	3,10
XIII – Méier	52	1,927	1,981	2,76
XV – Madureira	53	1,983	2,036	2,65
X – Ramos	19	0,955	0,973	1,88
XXVII – Rocinha	1	0,853	0,864	1,35
XXIII - Santa Teresa	17	0,314	0,318	1,35
V – Copacabana	4	0,280	0,284	1,29
I – Portuária	11	0,406	0,411	1,17
XI – Penha	16	1,106	1,117	0,99
XIV – Irajá	9	0,821	0,829	0,93
III - Rio Comprido	18	0,783	0,789	0,71
IV – Botafogo	14	0,331	0,333	0,56
XXVIII - Jacarezinho	9	0,441	0,443	0,45
VI – Lagoa	7	0,488	0,490	0,41
XXIX - Complexo do Alemão	12	1,854	1,861	0,37
XXXI - Vigário Geral	17	1,023	1,024	0,14
II – Centro	0	0,000	0,000	0,00
XXII – Anchieta	30	1,090	1,090	-0,02
VII - São Cristóvão	14	0,728	0,727	-0,15
VIII – Tijuca	16	1,219	1,211	-0,71
IX - Vila Isabel	10	0,943	0,923	-2,12
Cidade	750	41,46	42,89	3,46

Fonte: IPP/DIG - SABREN e Cartografia Di

As RA's que apresentaram maior crescimento de área foram as RA's de Guaratiba (21,99 % - muito superior a todas as outras), Barra da Tijuca (6,02 %) e Santa Cruz (5,19 %). As que tiveram maior decréscimo de área foram as RA's de Vila Isabel (- 2,12 %), Tijuca (- 0,71 %) e São Cristóvão (- 0,15 %).

Já a tabela 15 apresenta as dez maiores favelas localizadas na AE e o total desses assentamentos no Município do Rio de Janeiro, na qual podemos verificar que::

- as duas maiores favelas (m²) situam-se na Área de Estudo e
- as dez maiores favelas inseridas na Área de Estudo representam cerca de 10% do total da área ocupada por favelas no Município do Rio de Janeiro.

Tabela 15 –Dez Maiores Assentamentos Irregulares

Dez Maiores Assentamentos Irregulares Localizados na Área de Estudo
Posição no Ranking Geral das Maiores Áreas Ocupadas no Município do Rio de Janeiro

Favela/ Comunidade	Ranking Geral	Bairro	Área Ocupada		
			1999	2004	Variação %
Fazenda Coqueiro	1ª	Senador Camará	1.072.682,9	1.094.848,4	2,07
Nova Cidade	2ª	Campo Grande	921.756,3	933.162,6	1,24
Vila do Vintém	6ª	Padre Miguel	476.615,3	476.615,3	0,00
Três Pontes	11ª	Paciência	359.729,7	369.054,3	2,59
Divinéia	17ª	Paciência	304.619,9	305.429,2	0,27
Nova Jersey	23ª	Paciência	235.455,5	262.201,0	11,36
Saquaçu	24ª	Paciência	253.419,9	255.912,7	0,98
São Jerônimo	30ª	Campo Grande	221.001,6	232.579,2	5,24
Vila do Céu	41ª	Cosmos	198.737,5	198.737,5	0,00
Vila São Jorge	63ª	Senador Camará	147.550,4	148.530,4	0,7
Total			4.191.569,0	4.277.070,6	2,04
Total Rio de Janeiro (745)			41.115.604,3	42.460.724,9	3,27

Fonte: IPP/DIG - SABREN e Cartografia Digital

2.8. Uso e Ocupação Industrial¹¹

O início da ocupação industrial do Rio de Janeiro foi marcado pela convivência entre os usos - indústrias e imóveis residenciais e comerciais ocupavam espaços contíguos. Restrições quanto à localização das fábricas só ocorriam quando elas eram consideradas prejudiciais à vizinhança. A partir da década de 1930 teve início a definição das zonas de ocupação mais específicas, em geral com a manutenção dos núcleos industriais já existentes. A primeira Zona Industrial (ZI) efetivamente delimitada foi a de São Cristóvão.

Em 1937 é promulgado o Dec.Lei nº 6.000, pelo qual são definidas pela primeira vez áreas específicas para a localização de indústrias, à margem direita dos trilhos da Central do Brasil. A partir dos anos 1940, ocorre a construção da Av. Brasil e, a partir dela, a Rodovia Presidente Dutra.

Data desta época os primeiros desentendimentos entre os Governos Federal e do Estado do Rio de Janeiro com relação ao vetor de crescimento da Cidade; Do ponto de vista federal, seguia no sentido São Paulo (pela Zona Oeste em direção ao Sul), enquanto que o interesse fluminense era o da expansão em direção ao Norte, a fim de que houvesse maior integração entre a Metrópole e os municípios do Estado do Rio. (Oliveira,2003).

Posteriormente, com a expansão do setor, ampliaram-se os limites da Zona Industrial.

A Avenida Brasil, por exemplo, foi quase toda inserida em uma Zona Industrial (ZI), com exceção de algumas áreas especificamente residenciais, reservadas pelos programas de moradias populares do governo federal. Cabe acrescentar que os núcleos urbanos do subúrbio

¹¹ Grande parte deste texto está baseado no documento “A Recuperação de Imóveis Abandonados” Prefeitura Municipal da Cidade do Rio de Janeiro, 2007

surgiram ao longo das linhas férreas, abrigando construções residenciais destinadas à população operária das indústrias ali existentes. Destaque-se a existência de conjuntos habitacionais nos bairros do Engenho de Dentro (com as Oficinas), de Del Castilho (com a Tecelagem Nova América), da Penha (com o Curtume Carioca) e de Madureira (com a Piraquê e a Linhas Corrente).

Na Área de Planejamento III, além de se localizarem no entorno da Avenida Brasil, as indústrias se espalharam pelas áreas de influência da linha auxiliar da Central do Brasil, das avenidas Dom Hélder Câmara (antiga Suburbana) e Pastor Martin Luther King Jr. (antiga Automóvel Clube) e da Rodovia Presidente Dutra (Rio - São Paulo). Assim, dentre outras, existiram, a General Electric, em Maria da Graça; a Klabin, em Bonsucesso; a Tecelagem Nova América e a Estacas Franki, em Del Castilho; a fábrica de cimento, em Irajá; o Curtume Carioca, na Penha; a CCPL, em Triagem; e a Gillete, em Benfica.

Na Área de Planejamento 5 as áreas industriais começaram a ser definidas nos anos 60, após a criação do Estado da Guanabara. Foi implantada a infra-estrutura necessária (ramal ferroviário Sepetiba-Japeri e termelétrica de Santa Cruz) e construída a Companhia Siderúrgica da Guanabara (COSIGUA). O Distrito Industrial de Santa Cruz surgiu com a desapropriação do antigo Campo de Marte, tendo sido financiado pela Companhia Progresso do Estado da Guanabara (COPEG).

Na década de 70, foram criados vários Distritos Industriais ao longo da Avenida Brasil. Em 1976, foram definidas e classificadas as zonas industriais em ZI-1 e ZI-2, conforme o porte e as tipologias das unidades fabris, de acordo com o Regulamento de Zoneamento do Município (Decreto Municipal 322/76).

Em 1986, foi elaborado o projeto municipal dos Pólos Industriais, que visava, em parte, à descentralização das atividades econômicas, à concentração das indústrias poluidoras e à expansão das áreas industriais, tendo em vista o seu elevado grau de ocupação. Concebidos para atender às pequenas empresas, os Pólos contavam com a participação efetiva da iniciativa privada em quase todos os passos de implantação do projeto: associação dos empresários, escolha do terreno, loteamento, construção dos equipamentos comuns e administração. Apesar da boa comercialização dos lotes, a taxa de ocupação foi muito baixa.

Nas últimas décadas, ocorreu o processo de esvaziamento industrial do Rio de Janeiro, com a desocupação de inúmeros galpões em toda a Região Metropolitana, particularmente em áreas próximas às favelas. Segundo a CODIN, a insegurança gerada nessas áreas contribui sobretudo para o deslocamento das indústrias de pequeno e médio porte.

Devem ser considerados ainda outros fatores não ligados à questão urbana, como novas formas de produção devido ao avanço tecnológico; a transmissão de informações; e a guerra fiscal promovida por diversos estados que oferecem isenções, atraindo grandes indústrias para o Nordeste e o Sul do país.

A alteração econômica, seja qual for sua causa, conduziu não só à diminuição da atividade industrial como à dificuldade de reaproveitamento dos imóveis construídos com fins específicos e à degradação de seu entorno, pois o comércio e as pequenas atividades afins perderam a razão de existir. Assim, na cidade do Rio de Janeiro, aumenta a cada dia o número de imóveis abandonados, com seu entorno degradado.

A isso se soma a expansão das comunidades carentes que, muitas vezes, invadem esses espaços, gerando situações de difícil solução, devido ao alto custo do seu reassentamento.

2.9. O Sistema Viário

A ocupação do solo da AE, acompanhou o desenvolvimento do transporte de massa, conformando um modelo de dispersão/concentração (dispersão ao longo da linha, entre paradas, e concentração na periferia das estações). A nucleação existente no sentido Leste-Oeste obedeceu ao mesmo princípio da ocupação ao longo da ferrovia, com a concentração em torno das estações de Bangu, Campo Grande e Santa Cruz.

O processo de urbanização e as características topográficas do Rio de Janeiro resultaram na criação de uma área com graves problemas de segurança pública, altos níveis de congestionamento, transporte público deficiente, com grandes desigualdades sociais.

A hierarquia viária não é resguardada e o tráfego de passagem invade as ruas locais, servindo de alternativa aos engarrafamentos, desagregando e descaracterizando áreas residenciais que deveriam ser preservadas.

A infra-estrutura dos trens também funciona como elemento desagregador dos espaços nos bairros servidos pela ferrovia, pois nesses bairros o potencial atrativo das estações não exerce a sua função de catalisador das atividades comerciais.

O diagnóstico setorial realizado no âmbito do PDTU – RMRJ, desenvolvido a partir de dados levantados no período de março de 2002 a dezembro de 2004, relativos aos diversos modais atualmente em operação, permitiu a caracterização da situação atual do sistema de transportes da RMRJ e, conseqüentemente, serviu de orientação para a concepção das alternativas, identificadas como capazes de minimizar as limitações observadas no sistema atual e que foram testadas no modelo de simulação.

A avaliação da estrutura dos serviços de transporte na RMRJ foi conduzida através da análise dos diversos componentes do modelo vigente na prestação dos serviços de transporte nas condições atuais, de modo a possibilitar a estruturação das diretrizes propostas pelo PDTU e orientar a concepção das alternativas simuladas.

São poucos os eixos estruturados para o atendimento das demandas verificadas, uma vez que faltam corredores exclusivos e as faixas preferenciais são poucas e desrespeitadas pelos condutores dos demais veículos; - o subsistema de trens não conta com tecnologia adequada para seu desempenho como corredor estrutural e para conforto dos usuários.

Quanto à infra-estrutura de transporte, assim entendida como questões afetas ao suporte viário, equipamentos públicos de integração e corredores, observam-se carências que decorrem das características da estrutura da rede. Com efeito, a estrutura atual, constituída primeiramente pelas linhas ferroviárias e depois reforçada pela malha viária que seguiu também na mesma diretriz, induziu a concentração da demanda ao longo desses eixos – criação da ferrovia Central do Brasil e posterior construção da Avenida Brasil .

A Área de Estudo dispõe de vias secundárias que correm no sentido leste-oeste, a partir de Bangu, atingindo praticamente o limite Oeste. As Avenidas Campo Grande, Av. de Santa

Cruz – entre Realengo e Santíssimo - e Cesário de Melo – entre Senador Vasconcelos e Santa Cruz (junto ao Distrito Industrial de Paciência) verdadeiras paralelas aos eixos principais, o rodoviário (Av. Brasil) e ferroviário (Supervia).

No sentido norte-sul, o que permite o acesso ao corredor da Av. Brasil, há outros logradouros importantes, tais como a Estrada do Mendanha (das proximidades do West Shopping até a Av. Brasil – altura do nº 40.400); Estrada do Lameirão (da fábrica de solda até a Av, Brasil 39.500), e Estrada do Magarça.

Esta estrutura viária indica as vantagens da RA de Campo Grande em relação às demais áreas constantes do estudo, podendo ser um fator relevante no processo de escolha do foco das ações a serem implementadas após a concretização do estudo e das discussões em torno das propostas sugeridas aos interessados.

Estabelecimento de um conjunto de terminais e estações, de forma a garantir a conectividade entre as sub-redes e maior acessibilidade geral aos pólos de interesse da população;

Implantação de corredores de transporte coletivo por ônibus, com tratamento preferencial nos eixos de grande demanda por este serviço;

Qualificação geral do serviço de transporte prestado no campo de infra-estrutura, visando maior regularidade, menor lotação das viagens, maior conforto da viagem e menores tempos gastos pelas pessoas.

O sistema ferroviário atende 11 dos 20 municípios que compõem a RMRJ: Rio de Janeiro, Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Nilópolis, Mesquita, Queimados, São João de Meriti, Belford Roxo, Japeri, Paracambi e Magé. São 220 km de extensão sendo 560 km de vias e 89 estações.

Considerando o número de partidas programadas e a capacidade média das composições, o sistema operado pela Supervia transporta cerca de 18 milhões de passageiros por ano entre os 16 bairros servidos pelas estações ferroviárias conforme pode ser observado na Tabela 16.

Tabela 16 - Movimento anual de passageiros embarcados por estações e subsistemas do sistema ferroviário 2001-2007

Estações de embarque	Extensão	Passageiros Transportados (milhares)						
	(Km)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Total do Sistema	169,34	80.247	87.276	100.657	95.391	97.686	105.768	118.802
Total do Subsistema	32,72	10.305	12.045	13.912	13.787	14.942	15.815	18.339
Vila Militar	2,21	63	92	118	155	148	160	191
Cel. Magalhães Bastos	0,92	174	205	237	375	379	415	491
Realengo	2,22	371	479	563	657	764	922	1 156
Padre Miguel	1,85	435	546	644	665	724	828	976
Guilherme Silveira	0,95	228	313	375	386	421	483	619
Bangu	0,89	847	1 083	1 285	1 535	1 714	1 867	2 368
Senador Camará	2,14	587	743	846	789	840	827	926
Santíssimo	2,65	267	345	413	411	450	457	549
Augusto Vasconcelos	3,20	242	309	374	327	359	410	480
Campo Grande	2,54	1 944	2 193	2 530	2 636	3 078	3 171	3 790
Benjamim do Monte	2,18	366	433	497	406	387	384	387
Inhoaíba	1,52	874	773	857	788	842	879	900
Cosmos	2,08	530	671	775	740	736	733	806
Paciência	1,89	856	993	1 160	1 095	1 063	1 085	1 206
Tancredo Neves	1,67	579	705	793	672	688	692	719
Santa Cruz	3,82	1 942	2 162	2 446	2 150	2 349	2 502	2 775

Fonte: IPP. Tabela 1264 - Movimento anual de passageiros embarcados por estações e subsistemas do sistema ferroviário - 2001-2007

O total de viagens oferecidas em dias úteis é da ordem de 635 viagens, sendo que 108 viagens (17%) se referem ao Corredor Santa Cruz, 22% ao Corredor Deodoro, 26% ao Corredor Japeri, 14% ao Corredor Belford Roxo e 18% ao Corredor Saracuruna. No Corredor Vila Inhomirim, com tração diesel, a participação em relação à oferta total do sistema é de 2%.

O Ramal de Santa Cruz é responsável pelo transporte de cerca de 15% do total anual de passageiros. Do total desse ramal, cerca de 21% se refere ao transporte de passageiros na estação de Campo Grande.

PARTE 3

3.1. Legislação de Interesse do Projeto

- O Regulamento de Zoneamento - Decreto nº 322/1976;
- PUB-Rio, 1977;
- Lei Complementar 16/92 - Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro;
- Projeto Rio Cidade, 1994;
- Plano Estratégico de 1995 e Plano Estratégico II (com o Plano regional para Campo Grande). Decreto “E” 3.800 - Código de Obras da Cidade do Rio de Janeiro;
- Decreto 19.828: Institui Grupo de Trabalho ao qual os projetos destinados a grupamentos de edificações que se beneficiem da Lei Complementar nº 40, de 20 de julho de 1999;
- Lei Complementar nº 49, de 27/12/2000 - Modifica o Decreto nº 7.914, de 3 de agosto de 1988 – PEU Bangu, no que se refere às áreas agrícolas, com vistas ao atendimento ao artigo 1º do Decreto nº 13.391, de 21 de novembro de 1994, e ao artigo 48 da Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, e no que se refere aos tipos de edificações permitidos;
- Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01.
- Lei Complementar nº 72, de 27/07/2004 - Institui o PEU Campo Grande - Projeto de Estruturação Urbana dos Bairros de Campo Grande, Santíssimo, Senador Vasconcelos, Cosmos e Inhoaíba, integrantes das Unidades Espaciais de Planejamento 51 e 52 (UEP 51 e 52), e dá outras providências.
- Decreto Nº 27.492 de 22 de dezembro de 2006 - Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

A dificuldade no levantamento e sistematização e análise da legislação deve ser ressaltada como um dos indicadores de complexidade de pesquisa, devido em grande parte, à quantidade de leis e decretos que se superpõem, alterando dispositivos anteriores sem consolidação clara e objetiva.

A legislação urbanística do Rio de Janeiro ainda é bastante vinculada ao Decreto nº 322/76 – sobretudo no que se refere ao zoneamento urbano baseado em categoriais de uso eminentemente funcionalista. A exemplo de outras normas, o Decreto 322/76 foi significativamente alterado¹² por diversas leis e decretos, porém continua sendo a principal referência do zoneamento da cidade.

Em linhas gerais pode-se dizer que o Decreto 322/76 além de atualizado e revogado nos bairros que foram objeto dos Projetos de Estruturação Urbana – PEU, como é o caso de Campo Grande, convive com outras normas e atualizações temáticas, muitas vezes, com foco em áreas específicas.

¹² O decreto nº 322/76, assim como demais normas relacionadas ao zoneamento e edificações encontram-se (disponível em formato Word) no site da “Associação de Fiscais de Atividades Econômicas do Rio de Janeiro” – AFAERJ: <http://www.afaerj.org.br/consulta>.

Nem sempre é fácil identificar com precisão o que de fato vigora para efeito de licenciamento urbano, já que diferentes categorias são criadas e não são incorporadas explicitamente nas normas posteriores que são editadas com o intuito de atualizar a legislação anterior.

Em 1991, os Anexos do Decreto 322/76 tiveram suas redações alteradas pelo Decreto nº 10.426/91. O objetivo expresso na revisão da norma anterior foi simplificar formalidades no processo de licenciamento de edificações, dispensando exigências de áreas mínimas úteis e estabelecendo normas e prazos para análise e aprovação de projetos. Tal exemplo demonstra uma situação comum na legislação urbanística do Rio, na qual diversos regulamentos e normas coexistem para tratar de assuntos correlatos e com o mesmo objetivo geral.

A alteração da legislação por leis e decretos sucessivos sem consolidar ou revogar integralmente dispositivos anteriores é uma prática comum.

Um aspecto de alta gravidade, porém, é o fato da legislação urbanística da Cidade não estar disponível ao público de maneira facilitada e traduzida não deve ser subestimado.

O Decreto nº 322/1976

O Regulamento de Zoneamento - Decreto nº **322/1976**, criou oito zonas para o território do Município:

Área Central – subdividida em 1 e 2; Zona Industrial – 1 e 2; Zona Portuária; Centros de Bairro – 1, 2 e 3; Zona de Indústria e Comércio; Zona Turística – 1 e 2; Zona Residencial – 1, 2, 3, 4, 5 e 6; e Zona Especial – 1 a 8.

A estas zonas foram vinculados usos e atividades, taxas de áreas livres mínimas nos lotes, tipos de edificações permitidos, categoria dos lotes e índices/coeficientes de aproveitamento do terreno a serem aplicados no cálculo da área máxima a ser construída, estabelecendo uma relação entre a área do lote e a área edificada.

Além disso, outras condições de ocupação das edificações foram colocadas, como a determinação de afastamentos, número máximo de construções no terreno, gabaritos e pavimentos destinados à guarda de veículos.

O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/01

O Estatuto da Cidade estabelece que os Municípios devem se utilizar de mecanismos capazes de efetuar a justa distribuição dos ônus e dos bônus decorrentes do processo de urbanização. Em outras palavras, a mais valia obtida nas operações imobiliárias executadas pelo setor privado deve ser repartida de forma coletiva, cabendo ao Poder Público o papel de redistribuidor desses recursos. Tais recursos se adicionam aos recursos arrecadados sob a forma de tributos e devem ser utilizados para os mais variados fins, inclusive o financiamento da melhoria e da construção de novas infra-estruturas.

O Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, aprovado em 1002 – isto é – antes do advento do Estatuto da Cidade, mas ainda em vigor, prevê quatro instrumentos:

- Solo criado, art.s 23 a 27, (denominado pelo Estatuto da Cidade de outorga onerosa do direito de construir);
- Operação Interligada, art.s 28 e 29;
- Urbanização Consorciada, art.s 30 a 32 e
- Parcelamento, Edificação e Uso compulsórios, art.s 33 a 37.

O solo criado é a previsão de o Município autorizar construções em coeficiente maior que uma vez a área do terreno, mediante o pagamento de determinado valor pelo interessado, conforme fórmula de cálculo prevista no artigo 25 do Plano Diretor. Apenas as hipóteses de isenção deste pagamento devem estar previstas em lei específica.

A operação interligada permite a alteração dos parâmetros urbanísticos, nos limites traçados em lei, mediante contrapartida dos beneficiários.

A urbanização consorciada trata de empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos poderes públicos federal, estadual ou municipal. O Estatuto da Cidade, ao disciplinar as operações urbanas consorciadas, conceitua o instituto como conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal (art. 32) com possibilidade de alteração de índices urbanísticos e contrapartida dos beneficiados (art. 33, VI).

O fato de a lei federal somente prever a alteração de parâmetros no âmbito de um programa de intervenções e medidas, não impede que o Município exerça sua competência para disciplinar o uso do solo e preveja em suas normas a simples alteração de índices mediante contrapartida e através de lei.

Assim, tanto as operações interligadas quanto a urbanização consorciada podem ser aplicadas pelo Município, desde que sejam disciplinadas por lei específica.

Portanto, todas as edificações no Município devem utilizar apenas o coeficiente um, podendo utilizar coeficiente maior mediante o solo criado, nos limites estabelecidos no Anexo II do Plano. A norma é aplicável independentemente de previsão em norma específica, e ela é, na sua natureza jurídica, a materialização do que o Estatuto da Cidade denominou de “outorga onerosa do direito de construir” (art.28 de ECi). É através deste instituto que o Município pode, e deve, cumprir a diretriz de justa distribuição de ônus e bônus do processo de urbanização.

O parcelamento e edificação compulsórios dependem de previsão no Código Tributário do Município e lei específica, não tendo sido localizada a legislação pertinente. Por esta razão entende-se que o instrumento não pode ser aplicado, até que a legislação seja editada.

Com isso dispõe-se de outros instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo capazes de gerar recursos para a implementação do Projeto conforme sugerido neste estudo.

3.2. Os PEUs

Seguindo uma tradição do planejamento do Rio de Janeiro, o Plano Diretor assumiu como herança do Plano Urbanístico Básico do Rio de Janeiro – PUB-Rio, a divisão territorial do município em Áreas de Planejamento; e determinou uma “macro-definição para o

zoneamento, deixando as definições específicas das áreas para os Projetos de Estruturação Urbana – PEU, institucionalizando-os como um instrumento de planejamento complementar”.

De acordo com a Lei Complementar nº 16/1992(Plano Diretor - art. 11.), “*o detalhamento das normas gerais de parcelamento da terra e de uso e ocupação do solo será feito em Projeto de Estruturação Urbana – PEU, instituído por lei. O PEU definirá a legislação urbanística das Unidades Espaciais de Planejamento – UEP, a partir das peculiaridades de cada bairro ou do conjunto de bairros que as compõem*”. Na prática os **PEUs** contêm diretrizes para a expansão urbana e parâmetros urbanísticos destinados a um conjunto de bairros fisicamente próximos, que contenham alguma similaridade e que estejam inseridos em uma mesma Unidade Espacial de Planejamento (UEP).

Associando várias UEPs, o Projeto de Estruturação Urbana comporta em seu conteúdo desde a delimitação das Zonas, com seus respectivos usos, e das Áreas de Especial Interesse à fixação de Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT). O Município foi dividido em 55 UEPs, das quais 17 foram indicadas como prioritárias para a elaboração dos PEUs.

Dentre estas, apenas cinco foram contempladas: a UEP 16, englobando os bairros da Tijuca e Praça da Bandeira – na Área de Planejamento (AP) 2; as UEPs 42 e 43, relativas à Taquara, Freguesia, Pechincha e Tanque – na AP 4; e as UEPs 51 e 52, referentes à Campo Grande, Santíssimo, Senador Vasconcelos, Cosmos e Inhoaíba – na AP 5.

Nota-se que, de acordo com o Anexo IV do Plano Diretor, estes locais tinham como objeto a “reestruturação urbana” de áreas remanescentes da implantação do metrô; e de áreas de expansão de comércio e serviços, respectivamente..

A razão da escolha das áreas que foram objeto dos PEUs não tem uma definição clara, podendo resultar de uma combinação de articulações políticas locais e da intenção de voltar a atenção dos planejadores para áreas menos valorizadas da Cidade, enquanto mudanças pontuais e estratégicas continuavam guiando a legislação urbanística nas áreas de interesse imobiliário.

Outras iniciativas da administração municipal incidindo no campo do planejamento local objetivaram a alteração dos limites das áreas agrícolas nas regiões de Campo Grande, Bangu e Santa Cruz, acarretando novos parâmetros de parcelamento da terra nas áreas excluídas; além da criação e delimitação da Área de Especial Interesse Urbanístico.

No período 1997-2000, durante a administração de Luiz Paulo Conde, houve um aumento significativo de subdivisões de APs e de suas respectivas Subprefeituras. Apresentando algumas variações no governo seguinte, o segundo de César Maia na Prefeitura da Cidade, verifica-se a subdivisão da AP 4 – separando a Barra da Tijuca, região que concentra uma população de alto poder aquisitivo; e a junção das áreas de Campo Grande, Santa Cruz e Guaratiba em uma única Subprefeitura, a despeito de sua grande extensão territorial e precariedade de infra-estrutura básica..

O PEU Campo Grande

Lei Complementar nº 72, de 27/07/2004:

Institui o PEU de Campo Grande - Projeto de Estruturação Urbana dos Bairros de Campo Grande, Santíssimo, Senador Vasconcelos, Cosmos e Inhoaíba, integrantes das Unidades Espaciais de Planejamento 51 e 52 (UEP 51 e 52).

Dentre os objetivos gerais explicitados na LC 72/2004 que vão ao encontro dos itens preconizados pelo Projeto figuram:

I - estimular os usos e atividades econômicas, garantindo a convivência das funções de comércio, serviço e indústria, com o uso residencial;

II - criar mecanismos adequados à produção habitacional para a população de menor renda;

III - reforçar centralidades e revitalizar espaços, estimulando referências culturais existentes ou potenciais;

IV - possibilitar a parceria com a iniciativa privada na implementação das políticas municipais;

V - restringir o adensamento nas áreas críticas em infra-estrutura;

VI - integrar os dois lados da linha férrea;

VII - revitalizar as áreas de entorno das estações ferroviárias;

VIII - promover a utilização efetiva dos bens imóveis destinados ao poder público para a instalação de equipamentos públicos e áreas de lazer.

Quanto às Diretrizes, na realidade um conjunto de ações, que também satisfazem à reunião de propostas apontadas neste estudo, são listadas:

I - priorização das Áreas de Especial Interesse Urbanístico 1, 2, 3 e 4, identificadas como centralidades potenciais, para realização de Urbanização Consorciada, respeitado o disposto nos arts. 30 a 32 do Plano Diretor;

II - revitalização da área de entorno das estações ferroviárias, mediante ações de:

a) pavimentação e iluminação das vias de acesso às estações ferroviárias;

b) indicação da localização das estações ferroviárias por meio de orientação e sinalização nas vias arteriais nos principais pontos de acesso;

c) recuperação paisagística;

d) priorização dessas áreas em programas de revitalização urbana e de edificações, realizados nos bairros objeto desta Lei Complementar .

III - promoção de gestões junto ao governo estadual para executar, mediante regime de parceria, as seguintes medidas:

a) reforma das estações ferroviárias;

b) instalação de pequenos terminais rodoviários nas áreas centrais existentes e projetadas (Áreas de Especial Interesse Urbanístico), funcionando em regime de integração tarifária com o sistema ferroviário;

c) aproveitamento do espaço aéreo da linha férrea para empreendimentos comerciais, de serviços e equipamentos públicos;

IV - complementação da execução das vias lindeiras à linha férrea;

V - investimento no sistema de sinalização gráfica horizontal e vertical, prioritariamente nas vias principais de circulação, visando ao aumento das condições de segurança e à fluidez do trânsito;

IV- implantação de via alternativa ao traçado da GB-10, possibilitando ligação longitudinal entre o Viaduto dos Cabritos e a Estrada do Magarça;

V.- incentivo a formas alternativas de transporte coletivo e individual;

VI.- incentivo à implantação de ciclovias;

VII - utilização, por parte do Poder Público, nas áreas que apresentem problemas de drenagem, de material que possibilite a infiltração de águas pluviais em obras de urbanização de logradouros;

VIII - criação de cadastros, na forma do art. 217, inciso II, do Plano Diretor, e fornecimento dos dados cadastrados aos órgãos públicos setoriais responsáveis pela implantação dos serviços, em especial aqueles das áreas de Educação, Saúde, Desenvolvimento Social, Cultura e Lazer;

IX - localização de serviços e equipamentos em vias compatíveis com a sua natureza e clientela;

X - incentivo à instalação de edifícios-garagem na área central de Campo Grande.

As Zonas

I - Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1);

II - Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2);

III - Zona de Uso Misto (ZUM);

IV - Zona Exclusivamente Industrial (ZEI);

V - Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI);

Art. 77. Fica definida como Área de Especial Interesse Funcional (AEIF), aquela destinada à implantação do Terminal Rodoviário Norte, situado na região ao norte da estação ferroviária de Campo Grande.

3.3. Análise da Legislação

A análise da legislação urbanística referente à área de estudo busca relacionar as normas de controle do uso e ocupação do solo aos demais dispositivos e instrumentos criados pelo Plano Diretor Decenal da Cidade – Lei Complementar nº 16/92 e pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01.

A legislação de interesse do Projeto é listada a seguir, devendo ser ressaltado que, do ponto de vista da intervenção que se vislumbra oportuna, apenas o PEU de Campo Grande receberá comentários e sugestões capazes de contribuir para as discussões a ocorrerem no Seminário previsto no Projeto.

O PEU de Bangu, instituído pelo Decreto nº 7.914, de 3 de agosto de 1988, apesar de haver sido modificado pela Lei Complementar nº 49, de 27/12/2000, ainda se mostra relativamente rígido no tocante à ocupação e uso industrial do solo, estabelecendo como única alternativa uma ZPI – Zona Predominantemente Industrial. Já o PEU de Campo Grande apresenta maior flexibilidade quanto à ocupação e uso do solo, pois estabelece três tipos de Zonas capazes de hospedar estas atividades: Zona de Uso Misto – ZUM, Zona Predominantemente Industrial-ZUPI e Zona Estritamente Industrial - ZEI

Seccionado em Subprefeituras, que gerenciam determinados bairros e agrupam várias Regiões Administrativas, o Município passou a comportar doze Planos Regionais, que contêm, além de seu objetivo central, estratégias e objetivos específicos. As Áreas de Planejamento (AP) da Cidade detêm uma ou mais Subprefeituras, para as quais foram elaborados objetivos centrais.

Atuando de forma isolada, mediante intervenções pontuais e localizadas, as várias instâncias não conseguem controlar o ritmo e a forma de expansão da cidade, nem atuar de modo efetivo para minorar os problemas gerados.

Em resumo, a legislação que trata da ocupação e uso do solo se caracteriza como um dos fatores importantes referentes ao desenvolvimento urbano. A falta de definições claras sobre o conteúdo de uma política urbana possui impactos tão nocivos quanto a omissão do poder público a esse respeito. Na prática, é o que ocorre. Várias ações setoriais são executadas sem que haja coordenação institucional e a fragmentação daí decorrente provoca aumento nos custos da urbanização.

PARTE 4

4.1. Sugestão de Agenda sobre Uso e Ocupação do Solo a Serem Explorados No Seminário

Mudança da legislação

Mudança da legislação, pelo menos nas áreas que continuam regidas pelo Decreto 322/76, quanto à flexibilização do uso e ocupação com a criação de áreas classificadas como ZR, passando a permitir algumas atividades próprias de Zonas de Uso Misto e Zonas Comerciais e de Serviços e Pequenas Indústrias.

Abertura de Logradouros

A abertura de logradouros em terrenos de grandes dimensões a fim de modernizar a malha viária local e também facilitará seu aproveitamento, com a criação de novos acessos.

Criação de Aglomerações de Pequenas Indústrias

Telheiros, Galpões e Terrenos abandonados ou subutilizados podem hospedar firmas de micro e pequeno porte, voltadas para as atividades de indústria e comércio de produtos de acordo com a legislação a ser aprovada. A circulação de pessoas nos galpões, e de pessoas e veículos no entorno, amplia a oferta de trabalho regular e melhora a ambiência, dando maior visibilidade às grandes vias, como a Avenida Brasil. Tal iniciativa permitirá a ocupação de espaços com área em torno de mil metros quadrados.

Revisão de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Quanto aos parâmetros de uso e ocupação do solo a serem adotados, sugere-se a localização de indústrias de micro e pequeno porte, com adensamento limitado pelas restrições associadas à fragilidade do meio ambiente mas que, por outro lado, não ignore o processo desordenado de adensamento em andamento.

Parcelamento

Sugere-se, ainda, o parcelamento de grandes terrenos ociosos que reduza o tamanho dos lotes em algumas áreas, assim evitando a ocupação irregular, pois seu uso passa a ser produtivo, além do efeito decorrente do aumento do emprego da população local.

Criação de Faixas Intermediárias de Uso

A diversidade de usos deve ser facilitada. A flexibilização dos parâmetros, propondo um parcelamento em lotes menores do que permitido no local e admitir outros usos além do comercial e do residencial possui condições de preservar a área, em vez de degradá-la.

Utilização dos Instrumentos Previstos no Estatuto da Cidade para a Obtenção de Recursos de Financiamento da Infra-Estrutura Local

(Ver discussão na Seção sobre Análise da Legislação)

Referências Bibliográficas:

CHALFUN, N. “Tipologia de Distritos Industriais. O Caso da Cidade Industrial de Curitiba”. **Archétypon**. Ano 6, nº 18. pp. 89-94. set-dez (1998).

GRAY, M., GOLOB, E. e MARKUSEN, A. (1996). “Big Firms, Long Arms, Wide Shoulders: The ‘Hub-and Spoke’ Industrial District in the Seattle Region”. **Regional Studies**, **30**, 651-66

HASENCLEVER, L.; SILVA NETO, A.J.; MONNERAT, W.M.S.P, WEIDLICH, S. Desenvolvimento Regional e Governança: UERJ Exercendo o Papel de Hub em Nova Friburgo. Anais do XIII Seminário Nacional de Parques Tecnológicos e Incubadoras de Empresas, pp. 387-396, Brasília, 2003

HASENCLEVER, L.; ZISSIMOS, I. “A evolução das configurações produtivas locais no Brasil: uma revisão da literatura”. **Estudos Econômicos**, vol.36, no.3, São Paulo, Jul/Set. 2006

HINDSON, D. e STAMER, J. M.. “The Local Business Environment and Local Economic Development: Comparing Approaches”.. Working Paper 11/2007. **Mesopartner**. Duisburg. Alemanha. Disponível em www.mesopartner.com)

JACOBS, J. **Cities and the Wealth of Nations**. Vintage. N.Y. (1985)

ROVERE, R. La, HASENCLEVER, L, Lopes, Rodrigo. **Desenvolvimento Econômico Local da Zona Oeste do Rio de Janeiro e de seu Entorno: Diagnóstico Sócio Econômico do Local** (versão preliminar). Julho/2008

MARKUSEN, A. (1996). “Sticky Places in Slippery Space: A Tipology of Industrial Districts”. **Economic Geography**. Fall. 293-313.

MARSHALL, A. (1996). **Princípios de Economia**. liv. IV, cap. X. Organização Industrial. Concentração de Indústrias Especializadas em Certas Localidades. 317-25. Nova Cultural. São Paulo.

PINHEIRO, A.I. Políticas públicas urbanas na Prefeitura do Rio de Janeiro. Coleção Estudos Cariocas. Nº 200811 01 Novembro – 2008.

OLIVEIRA, F.J.G. “Reestruturação Produtiva e Regionalização da Economia no Território Fluminense”. **Depto de GeografiaUSP**. Tese de Doutorado. Nov. 2003.

PINHEIRO, A.I. Políticas públicas urbanas na Prefeitura do Rio de Janeiro **Coleção Estudos Cariocas**. Nº 200811 01 Novembro – 2008

WANDERLEY, L.A. e SANCHES, C.A.(1997). “Distritos Industriais Marshallianos no Nordeste: Uma Proposta de Metodologia de Pesquisa”. **Revista Econômica do Nordeste**. **28**, 279-92.

ANEXO 1
PEU DE CAMPO GRANDE

PEU de Campo Grande

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006

Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

DESCRIÇÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ZONAS INDUSTRIAIS

ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL

ZUPI ESTRADA DO TINGUI

Área limitada a partir do encontro da Estrada do Campinho com o prolongamento da Rua Dalcy de Albuquerque; Rua Mario Giorelli, Rua Achilles de Araújo; Rua Frei Timótheo; Rua Santo Hipólito Estrada de Austin, rio Campinho; Rua Asa Branca; Estrada do Tinguí; Rua Vasconcelos Torres; Praça Nilo Coelho do Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) nº 37.303; até à Rua Renato Gabizo; Rua João Alfredo, Rua Frederico de Menezes; Rua José de Siqueira Jr.; Rua Maurício Vaitsman; Rua Cícero de Magalhães Gomes; Rua Edison Carneiro, Estrada Rio-São Paulo; Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 35.779 (Distrito Industrial de Campo Grande); Avenida Brasil, adutora do Guandu; limite do Município do Rio de Janeiro; rio Guandu-Mirim; rio Campinho; Avenida Brasil; Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 26.724; Estrada do Campinho.

Estão excluídas desta Zona as áreas abrangidas pela ZCA do Morro da Ventosa, pela ZCA do Morro do Carapuçu e pela ZCA do Morro da Bandeira

ZUPI ESTRADA DO MENDANHA

Área limitada a partir do entroncamento da Estrada do Mendanha com a Avenida Brasil; Rua Carobinha; Estrada dos Sete Riachos; Rua Votorantim; Estrada do Mendanha; por esta, adutora do Guandu; Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 35.779 (Distrito Industrial de Campo Grande); Avenida Brasil, Rua Byron, Rua Erasmo; Avenida Paulo Afonso; Estrada do Mendanha

DESCRIÇÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ZONAS INDUSTRIAIS

ZONA ESTRITAMENTE INDUSTRIAL

ZEI - DISTRITO INDUSTRIAL DE CAMPO GRANDE

Área contida pelos limites do Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 35.779 - Distrito Industrial de Campo Grande.

ZEI - DISTRITO INDUSTRIAL DE PALMARES

Área limitada a partir do encontro da Avenida Brasil com a Estrada dos Palmares; Estrada do Campinho; lote 1 do Projeto Aprovado de Loteamento (PAL) n.º 26.724 (inclusive as modificações introduzidas pelos PAL's n.º 31.137 e 31.571); Avenida Brasil

ANEXO – PEU CAMPO GRANDE

USOS E ATIVIDADES

Quadro 1 – Caracterização das situações de impacto

SITUAÇÕES DE IMPACTO	CRITÉRIOS	USOS	PARÂMETROS/PADRÕES
A Impacto no Sistema Viário	estabelecimentos ou edificações que induzem à concentração de veículos leves	residencial	acima de 200 unidades habitacionais por lote
		comercial	acima de 250m ² de área construída
		de serviços	acima de 250m ² de área construída
B Pólos Geradores de Tráfego (PGTs)	Atividades indutoras de concentração de veículos leves e que, em razão do seu funcionamento e porte geram um grande número de viagens causando impacto em seu entorno imediato.	residencial	acima de 500 unidades habitacionais por lote
		comercial	acima de 2500m ² de área construída, comércio em geral. acima de 500 m ² de área construída, restaurantes e similares
		de serviços	acima de 5000 m ² de área construída, prestação de serviço em geral; acima de 500 m ² de área construída, serviços de saúde sem internação e de hospedagem; acima de 2500 m ² de área construída, serviços de educação seriada
		industrial	acima de 4000 m ² de área construída
C Impacto no Sistema Viário	estabelecimentos potencialmente geradores de tráfego pela atração de veículos pesados ou de carga que inibam a fluidez do trânsito por lentidão de manobras.	comercial	acima de 250m ² de área construída (caracterizando médio porte) ou de 1000 m ² de área construída (grande porte)
		de serviços	acima de 250m ² de área construída (caracterizando médio porte) ou de 1000 m ² de área construída (grande porte)
		industrial	acima de 500 m ² de área construída
D Impacto no Meio Ambiente	atividades potencialmente geradoras de ruídos, exalações, trepidações e ruídos que possam causar incômodo à vizinhança.	comercial de serviços industrial	devem obedecer a normas e padrões estabelecidos pela legislação em vigor.
E Impacto no Meio Ambiente	atividades potencialmente geradoras de poluição sonora, do ar, da água e dos demais recursos naturais que possam dar origem a explosão e incêndios, e quaisquer outras que possam por em risco pessoas ou propriedades vizinhas.	comercial de serviços industrial	devem obedecer a normas e padrões estabelecidos pela legislação em vigor.
F Impacto no Meio Ambiente	empreendimentos que em função do porte ou localização, possam causar danos ao meio ambiente durante sua construção, instalação ampliação e funcionamento.	comercial de serviços industrial	devem obedecer a normas e padrões estabelecidos pela legislação em vigor.

ANEXO IV – PEU CAMPO GRANDE
USOS E ATIVIDADES
Quadro 2 - Condições de implantação dos usos do solo urbano

ZONAS	USOS ADEQUADOS	CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO
ZA 1,2	Residencial I	adequado
	Residencial II	adequado, grupamento residencial I
	Comercial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c) II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Comercial II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c) II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Comercial III	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c) II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Serviço I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c) II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Serviço II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c) II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Serviço III	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c) II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Industrial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.b), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Industrial II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.b), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
Agrícola	adequado	
ZR1	Residencial I	adequado
	Residencial II	adequado com restrições ao porte
	Comercial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Comercial II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço III	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Industrial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.b), I.c) e a algumas atividades
Agrícola	adequado com restrições a algumas atividades	
ZR2	Residencial I	adequado
	Residencial II	adequado
	Comercial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Comercial II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Comercial III	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço III	adequado com restrições ao porte, às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).

ANEXO IV – PEU CAMPO GRANDE
USOS E ATIVIDADES
Condições de implantação dos usos do solo urbano

ZONAS	USOS ADEQUADOS	CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO
ZR2	Industrial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b) I.c), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Agrícola	adequado com restrições a algumas atividades
ZR3	Residencial I	adequado
	Residencial II	adequado com restrições à situação de impacto I.b)
	Comercial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Comercial II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Comercial III	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço III	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Industrial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.b), I.c) II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
ZR4	Residencial I	adequado
	Residencial II	adequado com restrições à situação de impacto I.b)
	Comercial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Comercial II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço II	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Serviço III	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a) e II.c) e a algumas atividades. Vedada a situação de impacto II.b).
	Industrial I	adequado com restrições ao porte, restrições às situações de impacto I.b), I.c) II.a) e II.c). Vedada a situação de impacto II.b).
ZUM	Residencial I	adequado
	Residencial II	adequado
	Comercial I	adequado com restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Comercial II	adequado com restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Comercial III	adequado com restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Serviço I	adequado com restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Serviço II	adequado com restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
	Serviço III	adequado com restrições às situações de impacto I.a), I.b), I.c), II.a), II.b) e II.c) e a algumas atividades
ZONAS	USOS	CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006
Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

Fabricação de artefatos de madeira, palha, cortiça e material trançado, exclusive móveis.	Somente quando indústria caseira ; demais processos produtivos, ver Usos I-II	20.29-0*	M, MN, UN, R	
Fabricação de papel.	Somente quando indústria caseira ; demais processos produtivos, ver Usos I-II e I-III	21.21-0*	M, MN, UN, R	
Edição, impressão e outros serviços gráficos.	Exceto em estabelecimentos de grande porte ver Usos I-II e I-III.	22.12-8 22.13-6 22.19-5 22.29-2	M, MN, UN	Permitida em todas as Zonas a exceção de ZCA e ZCA +100; Em ZR e ZA vedadas as situações de impacto D, E, F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004;
Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria.	Somente indústria caseira; demais processos produtivos, ver Usos I-III.	24.71-6* 24.72-4* 24.73-2*	M, MN, UN, R	
Fabricação de computadores.		30.21-0	M, MN, UN	
Lapidação de pedras preciosas e semi-preciosas, fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria.	Exceto cunhagem de moedas e de medalhas sejam ou não de metais preciosos, ver Usos I -II.	36.91-9	M, MN, UN	
Fabricação de instrumentos musicais artesanais.		36.92-7*	M, MN, UN, R	
Fabricação de produtos diversos.	Exceto fabricação de Quadros-negros, lousas e outros artefatos escolares não compreendidos em outros grupos; de carrossel, balanços, tobogãs, galerias de tiro e outras atrações para feiras e parques; de linóleos e outros recobrimentos rígidos para pisos; de carrinhos para bebê; de garrafas e outros recipientes térmicos; de isqueiros e acendedores automáticos para fogões; de fósforos de segurança; e a decoração, lapidação,	36.99-4*	M, MN, UN, R	
	vitrificação e outros trabalhos em cerâmica, louça, vidro e cristal (ver Usos I-II). Exceto em estabelecimentos de grande porte (ver Usos I-II)			

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006
 Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

Engarrafamento e gaseificação de águas minerais.	Quando existente jazidas naturais (ver Usos I-III).	15.94-6	MN, UN	
Fabricação de artefatos têxteis e peças do vestuário.		17.61-2; 17.62-0; 17.72-8; 18.11-2; 18.12-0; 18.13-9; 18.21-0;	MN, UN	Vedada em ZA, ZCA e ZCA +100; Em ZR e ZUM vedadas as situações de impacto D, E e F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004; Em ZCS vedada situação de impacto B e C do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/04. Ver artigo 2º deste decreto.
Fabricação de produtos do fumo.		16.00-4	MN, UN	
Beneficiamento de fibras.		17.11-6 17.19-1	MN, UN	
Fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário.		17.21-3 17.22-1 17.23-0 17.24-8 17.31-0 17.32-9 17.33-7 17.41-8 17.49-3	MN, UN	
Serviços de acabamento em fios, tecidos e artigos têxteis produzidos por terceiros.		17.50-7	MN, UN	
Fiação, tecelagem e fabricação de artigos têxteis e de vestuário.		17.63-9 17.64-7 17.69-8 17.71-0 17.72-8 17.79-5 18.11-2 18.12-0 18.13-9	MN, UN	Vedada em ZA, ZCA e ZCA +100; Em ZR e ZUM vedadas as situações de impacto D, E e F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004; Em ZCS vedada situação de impacto B e C do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/04. Ver artigo 2º deste decreto.

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006
Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

		18.21-0		
Fabricação de artigos para viagem, calçados e artefatos diversos.		19.21-6 19.29-1 19.31-3 19.32-1 19.33-0 19.39-9	MN, UN	
Fabricação de artefatos de madeira, palha, cortiça e material trançado, exclusive móveis.		20.23-0 20.29-0	MN, UN	
Fabricação de produtos de papel.	Ver também Usos I - III.	21.31-8 21.32-6 21.41-5 21.42-3 21.49-0	MN, UN	
Edição, impressão e outros serviços gráficos.	Ver também Usos I - I, I - III.	22.11.0 22.12-8 22.13-6	MN, UN	
Edição de discos, fitas e outros materiais gravados.		22.14-4	MN, UN	
Edição, impressão e outros serviços gráficos.	Exceto impressão para terceiros de papel-moeda, ver usos I - III.	22.21-7 22.22-5 22.29-2	MN, UN	
Reprodução de material gravado.		22.31-4 22.32-2 22.33-0 22.34-9	MN, UN	Vedada em ZA, ZCA e ZCA +100; Em ZR e ZUM vedadas as situações de impacto D, E e F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004; Em ZCS vedada situação de impacto B e C do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/04. Ver artigo 2º deste decreto.
Fabricação de artefatos diversos de borrachas.	Somente fabricação de artefatos de borracha para usos domésticos, pessoal, higiênico e farmacêutico; demais atividades, ver Usos I - I III.	25.19-4	MN, UN	
Fabricação de artigos de plástico.		25.21-6	MN, UN	
25.22-4				
Fabricação de vidro e produtos de vidro.		26.11-5 26.12-3 26.19-0	MN, UN	
Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e estuque.	Somente fabricação de artefatos de gesso e estuque; demais atividades, ver usos I - III.	26.30-1	MN, UN	
Fabricação de produtos cerâmicos não-refratários para usos diversos.	Exceto fabricação de artigos sanitários de cerâmica, ver usos I - III.	26.49-2	MN, UN	
Fabricação de produtos de metal, exclusive máquinas e equipamentos.		28.12-6 28.34-7 28.42-8 28.43-6 28.91-6 28.92-4 28.93-2 28.99-1	MN, UN	
Fabricação de bombas e carneiros hidráulicos.		29.12-2	MN, UN	
Fabricação de máquinas e equipamentos de informática.		30.11-2 30.12-0 30.22-8	MN, UN	Vedada em ZA, ZCA e ZCA +100; Em ZR e ZUM vedadas as situações de impacto D, E e F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004; Em ZCS vedada situação de impacto B e C do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/04. Ver artigo 2º deste decreto.
Fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos.		31.11-9 31.12-7 31.13-5 31.21-6 31.22-4 31.52-6 31.60-7	MN, UN	
		31.92-5 31.99-2		

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006
Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

Fabricação de material eletrônico básico.	Somente montagem de circuitos eletrônicos para terceiros, sem galvanoplastia; demais atividades, ver uso I-III	32.10-7	MN, UN	
Fabricação de aparelhos telefônicos, sistemas de intercomunicação e semelhantes.	Ver também Usos I - III.	32.22-0	MN, UN	
Fabricação de aparelhos e instrumentos para usos médico-hospitalares, odontológicos e de laboratórios e aparelhos ortopédicos.		33.10-3	MN, UN	
Fabricação de aparelhos e instrumentos de medida, teste e controle - inclusive equipamentos para controle de processos industriais.		33.20-0 33.30-8 33.40-5 33.50-2	MN, UN	
Recondicionamento ou recuperação de motores para veículos automotores.		34.50-9	MN, UN	
Construção e reparação de embarcações para esporte e lazer.		35.12-2	MN, UN	
Construção e montagem de aeronaves.	Somente construção de asa delta, planadores e similares; demais atividades, ver Usos I - III.	35.31-9	MN, UN	Vedada em ZA, ZCA e ZCA +100; Em ZR e ZUM vedadas as situações de impacto D, E e F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004; Em ZCS vedada situação de impacto B e C do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/04. Ver artigo 2º deste decreto.
Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados.		35.92-0	MN, UN	
Fabricação de outros equipamentos de transporte.		35.99-8	MN, UN	
Fabricação de móveis.		36.11-0 36.12-9 36.13-7	MN, UN	
Fabricação de colchões.		36.14-5	MN, UN	
Lapidação de pedras preciosas e semi-preciosas, fabricação de artefatos de ourivesaria e joalheria.	Ver também Usos I - I.	36.91-9	MN, UN	

Fabricação de instrumentos musicais.		36.92-7	MN, UN	
Fabricação de artefatos para caça, pesca e esporte.		36.93-5	MN, UN	
Fabricação de brinquedos e de jogos recreativos.		36.94-3	MN, UN	
Fabricação de canetas, lápis, fitas impressoras para máquinas e outros artigos para escritório.		36.95-1	MN, UN	
Fabricação de aviamentos para costura.		36.96-0	MN, UN	
Fabricação de escovas, pincéis e vassouras.		36.97-8	MN, UN	Vedada em ZA, ZCA e ZCA +100; Em ZR e ZUM vedadas as situações de impacto D, E e F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004; Em ZCS vedada situação de impacto B e C do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/04. Ver artigo 2º deste decreto.
Fabricação de produtos diversos.		36.99-4	MN, UN	
Reciclagem de sucatas não-metálicas.	Ver também Usos I - I-III.	37.20-6	MN, UN	

(1) Classificação nacional de Atividades Econômicas - CNAE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Para consulta ver www.ibge.gov.br/cnae

(*) Possível enquadramento em indústria caseira

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006
Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

		15.95-4		
Curtimento e outras preparações de couro.		19.10-0	MN, UN	
Desdobramento de madeira.		20.10-9	MN, UN	
Fabricação de produtos de madeira.		20.21-4 20.22-2	MN, UN	Apenas em ZEI ; ver artigo 2º deste decreto
Fabricação de celulose, papel e produtos de papel.	Ver também Usos I - I , I - II.	21.10-5 21.21-0* 21.22-9	MN, UN	
Edição; edição e impressão de outros produtos gráficos.	Ver também Usos I - I , I - II.	22.19-5	MN, UN	
Serviço de impressão de material escolar e de material para usos industrial e comercial.	Ver também Usos I - I , I - II.	22.22-5	MN, UN	
Fabricação de produtos químicos.		24.11-2 24.12-0 24.13-9 24.14-7 24.19-8	MN, UN	
Fabricação de fibras, fios, cabos e filamentos contínuos.		24.41-4 24.42-2	MN, UN	
Fabricação de produtos farmacêuticos.		24.51-1 24.52-0 24.53-8 24.54-6	MN, UN	
Fabricação de defensivos agrícolas.		24.61-9 24.62-7 24.63-5 24.69-4	MN, UN	
Fabricação de sabões, detergentes, produtos de limpeza e artigos de perfumaria.	Ver também Uso I - I	24.71-6* 24.72-4* 24.73-2*	MN, UN	

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006
Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

Fabricação de tintas, vernizes, esmaltes, laca e produtos afins.		24.81-3 24.82-1 24.83-0	MN, UN	Apenas em ZEI ; ver artigo 2º deste decreto
Fabricação de adesivos e selantes.	Para a indústria	24.91-0	MN, UN	
Fabricação de catalisadores.	Para a indústria	24.93-7	MN, UN	
Fabricação de aditivos de uso industrial.		24.94-5	MN, UN	
Fabricação de chapas, filmes, papéis e outros materiais e produtos químicos para fotografia.		24.95-3	MN, UN	
Fabricação de discos e fitas virgens.		24.96-1	MN, UN	
Fabricação e acondicionamento de pneumáticos.		25.11-9 25.12-7	MN, UN	
Fabricação de artefatos diversos de borrachas.	Ver também Usos I-II.	25.19-4	MN, UN	
Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e estuque.	Exceto fabricação de artefatos de gesso e estuque (ver Usos I-II).	26.30-1	MN, UN	
Fabricação de produtos cerâmicos.	Ver também Usos I-II.	26.41-7; 26.42-5; 26.49-2	MN, UN	
Britamento, aparelhamento e outros trabalhos em pedras (não associados a extração).		26.91-3	MN, UN	
Fabricação de cal virgem, cal hidratada e gesso.		26.92-1	MN, UN	
Fabricação de outros produtos de minerais não-metálicos.	Exceto fabricação de asfalto	26.99-9	MN, UN	
Produção de relaminados, trefilados e retrefilados de aço – exclusive tubos.		27.29-4	MN, UN	Apenas em ZEI ; ver artigo 2º deste decreto
Fabricação de tubos de aço com costura.		27.31-6	MN, UN	
Fabricação de outros tubos de ferro e aço.		27.39-1	MN, UN	
Metalurgia dos metais preciosos.		27.42-1	MN, UN	
Fabricação de artigos de cutelaria.		28.41-0	MN, UN	
Fabricação de máquinas e equipamentos.		29.11-4 29.13-0	MN, UN	

		29.14-9 29.15-7 29.21-1 29.22-0 29.23-8 29.24-6 29.25-4 29.29-7 29.31-9 29.32-7 29.40-8 29.51-3 29.52-1 29.53-0 29.54-8 29.61-0 29.62-9 29.63-7 29.64-5 29.65-3 29.69-6		
Fabricação de eletrodomésticos.		29.81-5 29.89-0	MN, UN	
Fabricação de materiais elétricos.		31.30-5 31.51-8 31.91-7	MN, UN	Apenas em ZEI ; ver artigo 2º deste decreto
Fabricação de material eletrônico e de aparelhos e equipamentos de comunicação.	Ver também Usos I-II.	32.10-7 32.21-2 32.30-1	MN, UN	
Fabricação e montagem de veículos automotores, reboques e carrocerias.		34.10-0 34.20-7 34.31-2 34.32-0	MN, UN	

DECRETO Nº 27.492 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2006
Dispõe sobre a publicação dos Anexos 1 e 2 do Decreto nº 25.700 de 25 de agosto de 2005

		34.32-0 34.39-8 34.41-0 34.42-8 34.43-6 34.44-4 34.49-5		
Construção e reparação de embarcações e estruturas flutuantes.		35.11-4	MN, UN	
Construção, reparação e montagem de veículos ferroviários.		35.21-1 35.22-0 35.23-8	MN, UN	
Construção, reparação e montagem de aeronaves.	Ver também Usos I-II.	35.31-9 35.32-7	MN, UN	
Fabricação de motocicletas.		35.91-2	MN, UN	
Reciclagem de sucatas metálicas.	Ver também Usos I-II.	37.10-9	MN, UN	

(1) Classificação nacional de Atividades Econômicas - CNAE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Para consulta ver www.ibge.gov.br/cnae

(*) Possível enquadramento em indústria caseira

ANEXO 1 - Uso Serviços I: S-I

serviços de atendimento cotidiano ou vicinal

ATIVIDADES	Condicionantes à instalação	Código Cnae (1) p/ referência	Localização	Restrições ao Impacto
Instalações hidráulicas, sanitárias, de gás e de sistema de prevenção contra incêndio.	Exceto a instalação de placas coletoras para aquecimento solar e de sistema de prevenção contra incêndio (ver Usos S-II).	45.43-8	M, MN, UN	Vedada em ZCA +100. Em ZEI apenas atividades complementares às Indústrias permitidas nessa Zona. Em ZR, ZA e ZCA vedadas as situações de impacto D, E, F do Quadro 1, Anexo IV da LC 72/2004. Área construída >= 250 m ² , apenas em logradouro com largura >= 9 m; Quando em M, apenas no térreo e no primeiro pavimento, desde que com circulação independente. Ver artigo 2º deste decreto.
Reparação e manutenção de objetos pessoais, domésticos e eletrodomésticos.	Em M e R não é permitido pintura.	52.71-0; 52.72-8; 52.79-5	M, MN, UN, R	
Restaurantes e estabelecimentos de bebidas, com serviço completo.	Sem entretenimento; com entretenimento, ver Usos S-III.	55.21-2	MN, UN	
Lanchonetes e similares.		55.22-0	MN, UN	
Fornecimento de comida preparada.	Somente preparação de refeições ou pratos cozidos, inclusive congelados, entregues ou servidos à domicílio em área inferior a 150 m ² ; com área superior e demais atividades, ver Usos S-II e S-III.	55.24-7	M, MN, UN, R	
Atividades de Correio Nacional.		64.11-4	M, MN, UN	
Aluguel de fitas, vídeos, livros e similares.	Somente aluguel de fitas de vídeos; demais atividades, ver Usos S - II.	71.40-4	M, MN, UN	
Educação pré-escolar.	Ver também Usos S - II.	80.11-0	UN	
Serviço Social	Somente atividades das creches, inclusive creches com alojamento; demais atividades, ver Usos S-II.	85.32-4	MN, UN	Vedada em ZCA +100. Em ZEI apenas atividades complementares às indústrias permitidas nessa Zona. Em ZR, ZA e ZCA vedadas as situações de impacto D,

ANEXO 2

PEU DE BANGU

PEU BANGU

Lei Complementar nº 49, de 27/12/2000

Modifica o Decreto nº 7.914, de 3 de agosto de 1988 – PEU Bangu, no que se refere às áreas agrícolas, com vistas ao atendimento ao artigo 1º do Decreto nº 13.391, de 21 de novembro de 1994, e ao artigo 48 da Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, e no que se refere aos tipos de edificações permitidos.

BANGU ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL - (ZPI)

Área delimitada a partir do encontro da Avenida Brasil com a Estrada Sargento Miguel Filho; por esta (incluído apenas o lado par), até o limite norte do PAL 38.788; por este limite, em direção nordeste (incluídos apenas os lotes com testada para a Avenida Brasil), até encontrar a faixa da Adutora do Ribeirão das Lages; por esta (excluída), até a Estrada do Engenho; por esta (incluído apenas o lado ímpar), até a Praça Piquirobi; por esta (incluída), até a Avenida Ministro Ari Franco; por esta (incluído apenas o lado par), até encontrar a faixa da Adutora do Ribeirão das Lages; por esta (excluída), até o limite do PAL 38.714; por este (incluídos apenas os lotes com testada para a Avenida Brasil), até o leito do Rio Sarapuú ou das Tintas; por este, até encontrar a Avenida Brasil; por esta (incluído apenas o lado par), até a Estrada da Cancela Preta; por esta (incluído apenas o lado par), até a Estrada do Encanamento; por esta e por seu prolongamento (incluído apenas o lado par), até encontrar o leito do Rio Sarapuú ou das Tintas; por este, até a Rua Catiri; por esta em direção oeste (incluído apenas o lado par), até o limite do PAL 25.759; por este (incluído) e pelo seu limite norte, até a Estrada de Gericinó; por esta (incluído apenas o lado ímpar), até encontrar o limite norte do PAL 4.573; por este limite (incluído), até o Caminho do Encanamento do Guandu (não reconhecido); por este (incluído apenas o lado ímpar), a Rua Treze de Março (não reconhecida); por esta (incluído apenas o lado par), até a Estrada do Quafá; por esta (incluído apenas o lado ímpar), até a Rua Paulino do Sacramento; por esta (incluído apenas o lado par), até a Avenida Brasil; por esta (incluído apenas o lado par), até encontrar o ponto de partida.

ZONA COMERCIAL 1 (ZC-1)

Área delimitada a partir do encontro da Rua Coronel Tamarindo com Rua Falcão Padilha; por esta (incluída), até a Rua Sul América; por esta (incluída) e incluindo a Avenida Ministro Ari Franco até a Rua Gil Amora (excluída), até a Avenida Sargento Alberto da Costa; por esta (incluída), até o leito da RFFSA, por este, até o prolongamento da Rua dos Açudes; por esta (incluído apenas o lado ímpar), até a Rua da Feira; por esta (incluída), até a Praça Dr. Raymundo Paz; por esta (incluída), até a Rua Francisco Real; por esta (incluída), até a Rua Fonseca; por esta (incluída), até a Rua Santa Cecília, Praça da Fé (incluída), até a Rua Silva Cardoso; por esta (incluída), até a Rua Francisco Real; por esta (incluída), até a Rua Doze de Fevereiro; por esta (incluída) e pelo seu prolongamento, até a Rua Coronel Tamarindo; por esta (incluída), até o ponto inicial.

ZONA COMERCIAL 2 (ZC-2) - ESTAÇÃO DE PADRE MIGUEL

- Praça dos Abrolhos;
- Rua Estância - entre a Avenida de Santa Cruz e a Praça dos Abrolhos;

- Rua Francisco Real - entre a Praça dos Abrolhos e a Avenida de Santa Cruz;
- Rua Joaquim de Maia;
- Rua Moniz de Souza;
- Avenida de Santa Cruz - entre a Rua Francisco Real e a Rua Estância;
- Rua Ubatuba - entre a Rua Limites e a Rua Moniz de Souza.

ZONA COMERCIAL 2 (ZC-2) - CONJUNTO DOM JAIME CÂMARA

- Rua Andorra;
- **Rua Cherburgo - apenas o lado ímpar, entre a Rua Tirana e a Rua Figueiredo Camargo;**
- Rua Figueiredo Camargo - apenas o lado ímpar, entre a Rua Cherburgo e a Rua Sofia;
- Rua Luxemburgo;
- Rua Sofia - entre a rua Figueiredo Camargo e a Rua Tirana;
- Rua Sul América - entre a Rua Cherburgo e a Rua Sofia;
- Rua Tirana.

ZONA COMERCIAL 2 (ZC-2) - VILA KENNEDY

- Praça Dolomitas;
- Rua Lomé - entre a Rua Romualdo Peixoto e Avenida Alfredo Albuquerque;
- Praça Miami;
- Rua Oscar Ferreira - entre a Rua Romualdo Peixoto e a Avenida Alfredo Albuquerque;
- Rua Romualdo Peixoto - entre a Rua Oscar Ferreira e a Rua Lomé;
- Rua Tunísia - no trecho compreendido na Praça Miami.

ZONA COMERCIAL 2 (ZC-2) - ESTAÇÃO SENADOR CAMARÁ

- Rua Carnaúba - entre a Rua Dr. Augusto Figueiredo e a Rua Coronel Tamarindo;
- Rua Coronel Tamarindo - entre a Rua Oliveira Paiva e a Rua Carnaúba;
- Rua Dr. Augusto Figueiredo - entre a Rua Carnaúba e a Rua Oliveira Paiva;
- Rua Oliveira Paiva - entre a Rua Dr. Augusto Figueiredo e a Rua Coronel Tamarindo;
- Rua Tamboril - entre a Rua Dr. Augusto Figueiredo e a Rua Coronel Tamarindo;
- Rua Ubatã - entre a Rua Dr. Augusto Figueiredo e a Rua Coronel Tamarindo.

ZONAL COMERCIAL 2 (ZC-2) - BAIRRO JABOUR

- Rua Coroados - entre a Rua Silvio Fontes e a Rua Francisco Pereira;
- Rua Francisco Pereira - entre a Rua Coroados e a Rua Raul Azevedo;
- Largo Ludgero;
- Rua Raul Azevedo - entre a Rua Francisco Pereira e o Largo Ludgero;
- Avenida de Santa Cruz - entre o Largo Ludgero e a Rua Vítor Guisard;
- Rua Silvio Fontes - entre a Rua Vítor Guisard e a Rua Raul Azevedo;

- Rua Vítor Guisard - entre a Avenida de Santa Cruz e a Rua Silvio Fontes.

Bangu ZONA COMERCIAL 3 (ZC-3)

- Estrada da Água Branca - entre a Rua General Jacques Ourique e a Rua Imeneari;
- Avenida Brasil entre a Estrada General Americano Freire e a Estrada da Cancela Preta lado ímpar, entre a Estrada da Cancela Preta e Avenida Doutora Maria Estrela lado ímpar, entre o ponto de cruzamento da Avenida Brasil com a Rua Sargento Miguel Filho e o limite leste do terreno n.º 39.057 da Avenida Brasil lado par, entre a Rua Paulino do Sacramento e uma linha perpendicular à Avenida Brasil, distante 450m (quatrocentos e cinquenta metros) do encontro desta com o limite oeste do PAL 25.572;
- Rua Carangola;
- Rua Catiri - entre a Avenida Brasil e a Rua Roque Barbosa;
- Rua da Chita - entre a Rua Sul América e a Estrada da Água Branca;
- Rua Coronel Tamarindo entre a Rua General Gomes de Castro e a Rua Falcão Padilha entre a Avenida Sargento Alberto da Costa e a Rua Carnaúba entre a Rua Oliveira Paiva e a Estrada dos Coqueiros;
- Rua Dr. Augusto Figueiredo - entre a Estrada do Engenho e a Rua Carnaúba;
- Estrada do Engenho - entre a Rua Dr. Augusto Figueiredo e a Praça Piquirobi;
- Rua da Feira - entre a Rua dos Açudes e a Avenida de Santa Cruz;
- Rua Figueiredo Camargo - incluído apenas o lado ímpar, entre a Rua Sofia e a Rua da Chita;
- Rua Francisco Real - entre a Praça dos Abrolhos e a Rua Doze de Fevereiro;
- Rua General Gomes de Castro - entre a Rua Coronel Tamarindo e a Rua General Jacques Ourique;
- Rua General Jacques Ourique - entre a Rua General Gomes de Castro e a Estrada da Água Branca;
- Avenida Ministro Ari Franco - entre a Rua Gil Amora e a Avenida Doutora Maria Estrela;
- Rua Paulino do Sacramento entre a Rua Romualdo Peixoto e a Rua Viúva Guerreiro lado ímpar, entre a Rua Romualdo Peixoto e Avenida Brasil;
- Estrada Porto Nacional - entre a Estrada da Água Branca e a Rua Carangola;
- Avenida Ribeiro Dantas - entre a Rua Falcão Padilha e a Rua Figueiredo Camargo;
- Rua Rio da Prata - entre a Praça Miguel Pedro e a Rua Cairo;
- Avenida de Santa Cruz entre a Rua Limites e a Rua Maria Carvalho entre a Rua Estância e a Rua Doze de Fevereiro entre a Rua dos Açudes e a Rua Vítor Guisard entre a Rua Raul Azevedo (excluído o Largo Ludgero) e a projeção da Linha de Transmissão (Nova Iguaçu-Jacarepaguá);
- Rua Sul América - entre a Rua Falcão Padilha e a Rua Sofia Estrada;
- Taquaral - entre a Estrada do Engenho e a Estrada dos Coqueiros;
- Polo Calçadista - Lote N.º 2 do PAL N.º 41.842 ;

No Polo Calçadista (lote n.º 2 do PAL n.º 41.842), podem ser instaladas além das atividades previstas para ZC-3, todas as atividades de apoio às atividades agrícolas, aí incluídas a comercialização de produtos rurais, de derivados de matadouros e as atividades ligadas ao “agrobusiness” de uma maneira geral.

ANEXO 3

Divisão Administrativa Geral do

Município do Rio de Janeiro -

Divisão Administrativa Geral do Município do Rio de Janeiro - 2008

Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	Bairros		
	Nome	Código	
Área de Planejamento 1			
I Portuária	Saúde	001	
	Gamboa	002	
	Santo Cristo	003	
	Caju	004	
II Centro	Centro	005	
III Rio Comprido	Catumbi	006	
	Rio Comprido	007	
	Cidade Nova	008	
	Estácio	009	
VII São Cristóvão	Imperial de São Cristóvão	010	
	Mangueira	011	
	Benfica	012	
	Vasco da Gama	158	
XXI Paquetá	Paquetá	013	
XXIII Santa Teresa	Santa Teresa	014	
Área de Planejamento 2			
IV Botafogo	Flamengo	015	
	Glória	016	
	Laranjeiras	017	
	Catete	018	
	Cosme Velho	019	
	Botafogo	020	
	Humaitá	021	
	Urca	022	
	V Copacabana	Leme	023
		Copacabana	024
VI Lagoa	Ipanema	025	
	Leblon	026	
	Lagoa	027	
	Jardim Botânico	028	
	Gávea	029	
	Vidigal	030	
	São Conrado	031	
	VIII Tijuca	Praça da Bandeira	032
Tijuca		033	
Alto da Boa Vista		034	
IX Vila Isabel	Maracanã	035	
	Vila Isabel	036	
	Andaraí	037	
	Grajaú	038	
XXVII Rocinha	Rocinha	154	
Área de Planejamento 3			
X Ramos	Manguinhos	039	
	Bonsucesso	040	
	Ramos	041	
	Olaria	042	
XI Penha	Penha	043	
	Penha Circular	044	
	Brás de Pina	045	
XXXI Vigário Geral	Cordovil	046	
	Parada de Lucas	047	
	Vigário Geral	048	
	Jardim América	049	
XII Inhaúma	Higienópolis	050	
	Maria da Graça	052	
	Del Castilho	053	
	Inhaúma	054	
	Engenho da Rainha	055	
	Tomás Coelho	056	

Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	Bairros	
	Nome	Código
Área de Planejamento 3 (cont)		
XIII Méier	Jacaré	051
	São Francisco Xavier	057
	Rocha	058
	Riachuelo	059
	Sampaio	060
	Engenho Novo	061
	Lins de Vasconcelos	062
	Méier	063
	Todos os Santos	064
	Cachambi	065
	Engenho de Dentro	066
	Água Santa	067
	Encantado	068
	Piedade	069
Abolição	070	
Pilares	071	
XIV Irajá	Vila Cosmos	072
	Vicente de Carvalho	073
	Vila da Penha	074
	Vista Alegre	075
	Irajá	076
	Colégio	077
XV Madureira	Campinho	078
	Quintino Bocaiúva	079
	Cavalcanti	080
	Engenheiro Leal	081
	Cascadura	082
	Madureira	083
	Vaz Lobo	084
	Turiaçu	085
	Rocha Miranda	086
	Honório Gurgel	087
Oswaldo Cruz	088	
XX Ilha do Governador	Bento Ribeiro	089
	Marechal Hermes	090
	Ribeira	091
	Zumbi	092
	Cacuaia	093
	Pitangueiras	094
	Praia da Bandeira	095
	Cocotá	096
	Bancários	097
	Freguesia	098
	Jardim Guanabara	099
	Jardim Carioca	100
	Tauá	101
	Moneró	102
Portuguesa	103	
Galeão	104	
Cidade Universitária	105	
XXII Anchieta	Guadalupe	106
	Anchieta	107
	Parque Anchieta	108
	Ricardo de Albuquerque	109
XXV Pavuna	Coelho Neto	110
	Acari	111
	Barros Filho	112
	Costa Barros	113
	Pavuna	114
	Parque Colúmbia	158
	Jacarezinho	155
	Complexo do Alemão	156
	Maré	157

Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas	Bairros		
	Nome	Código	
Área de Planejamento 4			
XVI Jacarepaguá	Jacarepaguá	115	
	Anil	116	
	Gardênia Azul	117	
	Curicica	119	
	Freguesia (Jacarepaguá)	120	
	Pechincha	121	
	Taquara	122	
	Tanque	123	
	Praça Seca	124	
	Vila Valqueire	125	
	XXIV Barra da Tijuca	Joa	126
		Itanhangá	127
Barra da Tijuca		128	
Camorim		129	
Vargem Pequena		130	
Vargem Grande		131	
XXXIV Cidade de Deus	Recreio dos Bandeirantes	132	
	Grumari	133	
	Cidade de Deus	118	
Área de Planejamento 5			
XVII Bangu	Padre Miguel	140	
	Bangu	141	
	Senador Camará	142	
	Gericino	-	
XVIII Campo Grande	Santíssimo	143	
	Campo Grande	144	
	Senador Vasconcelos	145	
	Inhoaíba	146	
	Cosmos	147	
XIX Santa Cruz	Paciência	148	
	Santa Cruz	149	
	Sepetiba	150	
XXVI Guaratiba	Guaratiba	151	
	Barra de Guaratiba	152	
	Pedra de Guaratiba	153	
XXXIII Realengo	Deodoro	134	
	Vila Militar	135	
	Campo dos Afonsos	136	
	Jardim Sulacap	137	
	Magalhães Bastos	138	
	Realengo	139	