



**Apontamentos gerais da dinâmica urbana e imobiliária no bairro Méier, zona norte da cidade do Rio de Janeiro/RJ.**

DOMINIQUE PIRES SILVA

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro

E-mail: nique\_rhcp@hotmail.com

GUILHERME da COSTA BORGES

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro

E-mail: guicostaborges@hotmail.com

ANDREWS JOSÉ DE LUCENA

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro

E-mail: lucenageo@gmail.com

## INTRODUÇÃO

A urbanização é um fenômeno que está ligado, inicialmente, ao aumento da população urbana, em comparação à rural. Esse movimento se intensificou a partir da primeira revolução industrial, com base na oferta de empregos e novas oportunidades, aumentando gradativamente com o passar dos anos. Grande parte das atuais potências mundiais tiveram sua industrialização intrinsecamente relacionada à urbanização, onde os dois processos, se deram de maneira gradativa e lenta, o que possibilitou uma melhor e mais organizada urbanização e uma indústria consolidada e moderna. Fato que não ocorreu com os países periféricos, já que industrialização e urbanização se deram em curtos espaços de tempo, fazendo com que as grandes cidades tivessem um crescimento com pouco ordenamento, principalmente aquelas que receberam grandes fluxos migratórios ao longo de sua história, como o Rio de Janeiro.



Ainda se tratando de urbanização, é importante tratar da expansão das cidades. SOUZA (2003, p 27) afirma que *"A cidade é, sob o ângulo do uso do solo, ou das atividades econômicas que a caracterizam, um espaço não-agrícola e de comércio e oferecimento de serviços"*. Desde o desenvolvimento das primeiras cidades medievais e com o passar dos anos, com os movimentos de Revoluções Industriais, as cidades passaram a significar uma separação e diferenciação das regiões rurais. A formação de cidades em sua essência, significa uma mudança extrema socioeconomicamente da população, já que os empregos disponíveis nas urbes, são geralmente ligados à indústria e serviços, de maneira geral, diferente da região rural. A cidade deve ser o centro de gestão do território, econômica, religiosa e politicamente. Conseqüentemente, o espaço passa a ser o cenário das ações do homem, sendo especulado e dividido de acordo com os interesses do capital. CORRÊA (2007, p 61) afirma que *"A ação do capital, não se verifica de modo uniforme, quer em termos espaciais ou temporais"*. O capital e o Estado são os grandes agentes modificadores do espaço, ambos não agem uniformemente na malha urbana, e sim, agem de acordo com o potencial de acumulação do espaço e a partir da sua função pretendida. Com isso, observamos fenômenos urbanos como centralização, descentralização, segregação espacial, entre outros. O nível de organização da parceria Estado-capital dita uma organização do trabalho, dando forma, estrutura, processo e funções às regiões, o que acaba por organizar também, as classes sociais no espaço.

A urbanização brasileira só foi possível a partir da revolução de 1930, onde o cenário nacional passa a ser dominado por banqueiros e industriais, iniciando o período de ascensão do capital financeiro. Esse processo se intensificou a partir dos anos de 1950 com a formação de um mercado interno integrado e a migração em massa para a região sudeste. Em se tratando de Rio de Janeiro, a evolução da forma urbana começou a ocorrer entre 1906 e 1930 com duas forças de ação, o Estado que atuava no Centro e na Zona Sul da cidade, e as indústrias que promoveram reformas urbanas nos bairros pobres da cidade gerando emprego e áreas para moradia. A distância entre as moradias suburbanas e o Centro, além das precárias condições de meios de transporte, favoreceram a formação de subcentros, para suprir a necessidade dos moradores suburbanos, de comércio e serviços básicos, como é o caso do bairro Méier.



O bairro Méier é fruto de um processo histórico de descentralização da cidade do Rio de Janeiro, tendo como consequência a formação de vários núcleos urbanos na Zona Norte, onde está alocado o bairro. A ocupação teve como fator de expansão a linha férrea, que fragmentou o bairro em duas paisagens distintas e com configurações sociais diferentes, ligadas apenas por um viaduto. O bairro foi um grande atrativo para moradores oriundos da Área Central e da Zona Sul que não tinham condições de pagar os preços que ficavam cada vez mais abusivos por conta da valorização nessas áreas. A proximidade à área central e à Zona Sul e a existência de infraestrutura básica em mobilidade e equipamentos urbanos facilitaram a atração populacional ao bairro.

Com a construção de linhas perpendiculares, houve a abertura da Avenida 24 de Maio até o largo do Méier que foi estendido para o bairro de Piedade em 1918. Segundo CORRÊA (1995) *“Do ponto de vista dos promotores imobiliários, a descentralização representa campo para novos investimentos e reprodução do capital (...)”*. Alguns fatores foram importantes para definir a atual situação de preços no mercado imobiliário do Méier: a substituição dos bondes pelos ônibus destacou a Av. Dias da Cruz com uma nova definição, reunindo grande aglomerado comercial, e a inauguração de grandes empreendimentos.

## OBJETIVOS

O trabalho tem como objetivo levantar as características demográficas e econômicas do bairro e identificar os impactos espaciais diante da (des)valorização imobiliária nos últimos dezesseis anos.

## METODOLOGIA

Para alcançar o objetivo proposto, inicialmente, foram usados dados do portal da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro (armazém de dados): população residente em números absolutos e percentuais nos anos 2000 e 2010, domicílios por classes de rendimento no ano de 2010, valor do rendimento nominal médio mensal nos anos 2000 e 2010 e número de certidões, edificações e unidades licenciadas por tipo por bairros entre 2009 e 2014. Foram realizadas duas entrevistas, uma presencialmente e a segunda por e-mail, com pessoas de convívio próximo aos autores e com experiências diferentes

em relação à área de estudo. Os entrevistados foram livres em expor a sua opinião e impressões que tem sobre o Méier em uma conversa informal, suas experiências de vida e impactos que sofreram, baseados nas mudanças ocorridas nos últimos 16 anos no bairro.

## RESULTADOS PRELIMINARES

O Méier é um bairro que está borbulhando em empreendimentos imobiliários, comerciais, de lazer e cultura. A proximidade à área central e à Zona Sul além da existência de infraestrutura básica em mobilidade e equipamentos urbanos facilitaram a atração populacional ao bairro, e valorizou o metro quadrado dos empreendimentos, alterando os custos de vida na região e, além disso, os investimentos voltados para uma classe média com um poder aquisitivo maior. Os trechos abaixo retratam esse bom momento do bairro.

*“A inauguração da Linha Amarela trouxe a reboque a valorização dos imóveis e terrenos nos bairros da zona norte por onde ela passa. Os corretores estimam que apartamentos em bairros como Méier e Engenho Novo tenham valorizado de 10% a 15%. Além disso, incorporadores começam a procurar terrenos na zona norte para construir grandes condomínios. “Sem dúvida, o Méier agora é a grande estrela do mercado”, diz José Buzak, da Ciaplan Imóveis.*

*“Agora, o Méier está a uma distância ridícula da Barra. Em menos de dez minutos se chega à praia”, afirma Bruno Dauster, diretor-presidente da Lamsa, concessionária que administra a Linha Amarela. ”*

O trecho acima, da reportagem da Folha de São Paulo, de 1998, evidencia uma valorização do bairro que teve início na década de 1990, com a construção da via expressa Linha Amarela que liga a baixada de Jacarepaguá ao bairro da Ilha do Fundão. Os dois acessos ao Méier facilitaram a chegada e saída do bairro e o acesso às áreas como o Centro da cidade e da Barra da Tijuca, o novo centro da cidade do Rio de Janeiro. Outros agentes de valorização foram o Estádio Nilton Santos (“Engenhão”), no bairro do Engenho de Dentro, bem próximo ao Méier, a reinauguração do Cine Imperator, (Figura 1) antes privado e agora administrado pelo governo do Estado, com

uma facilidade e acesso maior a todas as camadas da população, e o grande comércio da Av. Dias da Cruz, (Figura 2) que se caracterizou durante o tempo como uma avenida de grande fluxo rodoviário e do setor terciário. Isso tudo contribuiu para configuração da questão imobiliária do bairro.

Figura 1: Imperator, Centro Cultural João Nogueira



Disponível em <http://mapadecultura.rj.gov.br/manchete/imperator-centro-cultural-joao-nogueira>

Figura 2: Dias da Cruz (Praça do Leão)



Disponível em: <http://blogs.odia.ig.com.br/rio-450-anos/lugares-do-rio/quem-e-do-meier-nao%20bobeia>

As pesquisas do sindicato da habitação do Rio (Secovi-Rio) mostram que os imóveis no Méier sofreram uma valorização de 81,6% para venda e 67% para aluguel entre 2010 e 2012, e o metro quadrado em média passou de R\$2.009 para R\$3.649 como podemos observar na Figura 3 (abaixo). Podemos observar ainda, que a partir de 2012 o valor do metro quadrado passou dos R\$4.000 chegando até R\$5.641 em junho de 2015.

Figura 3: Evolução do preço do m<sup>2</sup> em apartamentos a venda no Méier.

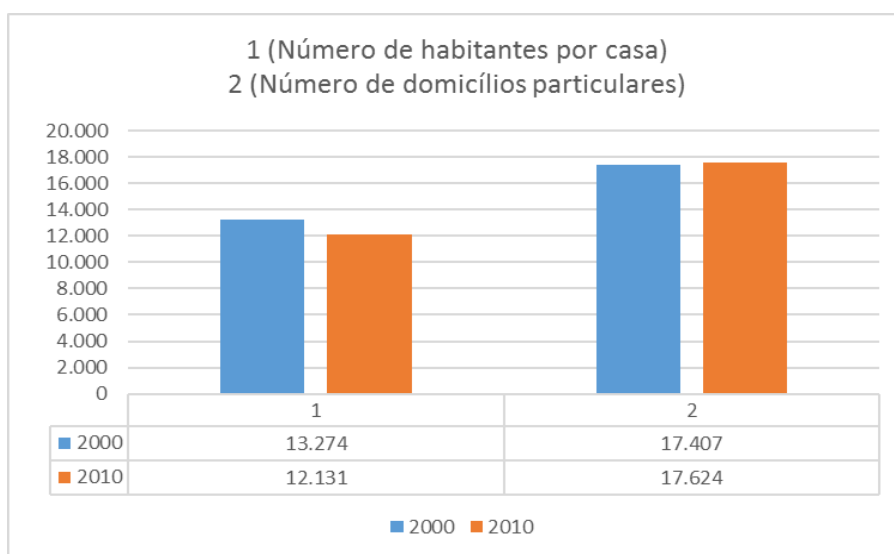


Disponível em: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>

Pensando no boom imobiliário as construtoras estão sendo atraídas à região devido aos altos valores de terrenos localizados na Zona Sul e Barra da Tijuca em busca de terrenos com preços mais acessíveis, e estão trazendo novos conceitos de condomínios que não eram oferecidos na região antes, condomínios que assim como os da Barra da Tijuca, oferecem serviços de lazer. Nesse sentido, pode-se entender a redução de números de habitantes por casas no bairro entre o ano de 2000 e 2010 em 1140 e o aumento no

número de domicílios particulares como o processo de verticalização, que pode ser observado não só no Méier, mas como uma tendência mundial dentro das principais metrópoles. Entre 2009 e 2014, vinte e cinco edificações novas, que somam mais de trezentas unidades residenciais.

Figura 4 – Gráfico do número de habitantes por domicílios particulares casa e números de domicílios particulares, segundo dados do armazém de dados da Prefeitura do Rio de Janeiro.



Segundo dados do armazém de dados da Prefeitura do Rio de Janeiro

Assim como as construtoras, a população passa a buscar imóveis com preços melhores e com boa localização. Com os grandes eventos na cidade do Rio de Janeiro, Pan-Americano, Olimpíadas e principalmente a Copa do Mundo de 2014, o preço do metro quadrado de alguns bairros do Rio multiplicou, o que gerou a procura por áreas de fácil acesso aos grandes centros e eventos, com preços menores e, o Méier, acabou se encaixando bem nessa demanda, por ser próximo ao Maracanã e de rápido acesso à Zona Oeste (via Linha Amarela) onde serão realizados os eventos das Olimpíadas de 2016. Podemos observar esse fenômeno no relato da Professora Doutora Sarah Lawal, que procurou o Méier como alternativa para moradia, já que não podia mais pagar o seu apartamento em Copacabana:

*Em 2012 resolvi seguir estrada sozinha. Pergunta básica: como recomeçar a vida numa cidade que não é a minha, uma metrópole, cara e com metade do orçamento que costumava viver? Onde morar? Copacabana fora de cogitação. Os preços na época estavam aumentando muito e um quarto e sala neste bairro batiam 2500 a 3000 reais, ou seja, inviável. Tijuca? Também não dava, região de alta valorização também. Vila Isabel, meu sonho, mas longe e sem conectividade com Barra, Caxias (dava aula na UERJ na época), difícil de achar imóvel, e também valorizado pela pacificação do morro dos Macacos. Vila Isabel bateu ou emparelhou com a Tijuca, na época com imóveis acima de 2000 reais. Então, Méier. Bairro residencial, mas comercial, bairro não tão violento, com bom acesso via transporte público e se tivesse metrô, seria perfeito. Era um bairro que já conhecia, de passagem, mas conhecia. Também é perto de Madureira onde eu também lecionava, tem estação de trem, que daria para eu ir para Caxias e o 996 ou 993 – ônibus semi-direto e direto para Barra da Tijuca. Deste modo, eu conseguiria trabalhar sem problemas. E ainda o 669 para o Fundão, ou seja, perfeito. E o preço? Bom, consegui um imóvel por 900 reais aluguel e 345 de condomínio. Porteiro 24h, garagem paga a parte, bem no coração do bairro, Dias da Cruz, próximo a galeria famosa, a Oxford. Cercada por 3 padarias, várias lojas de tudo que era direito, bares e mais bares, o baixo Méier e, por fim, o Imperator (minha paixão).*

Outro fator que influenciou nessa valorização foi o aumento da segurança, com a instalação das Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) nos bairros próximos, houve uma redução dos índices de violência, o que atrai novos moradores e, consequentemente, investimentos à região.

O grande fluxo de novos moradores, também deu um upgrade no setor de serviços do bairro. Além do já tradicional Baixo Méier, localizado no largo do Méier com diversas opções de bares e restaurantes locais de baixo custo, começa a ser formado o chamado Alto Méier, que também fica na Dias da Cruz, só que entre as ruas Magalhães Couto e Hugo Bezerra, com restaurantes e franquias oriundas dos mais diversos bairros do Rio e tem como público alvo a classe média da região. O Bar do Adão (casa tradicional de pastéis, com restaurantes em todo o Rio) que foi inaugurado em novembro de 2014, registrou somente nas suas duas primeiras semanas de funcionamento uma média de 400 pessoas por dia.



Figura 4: Baixo Méier

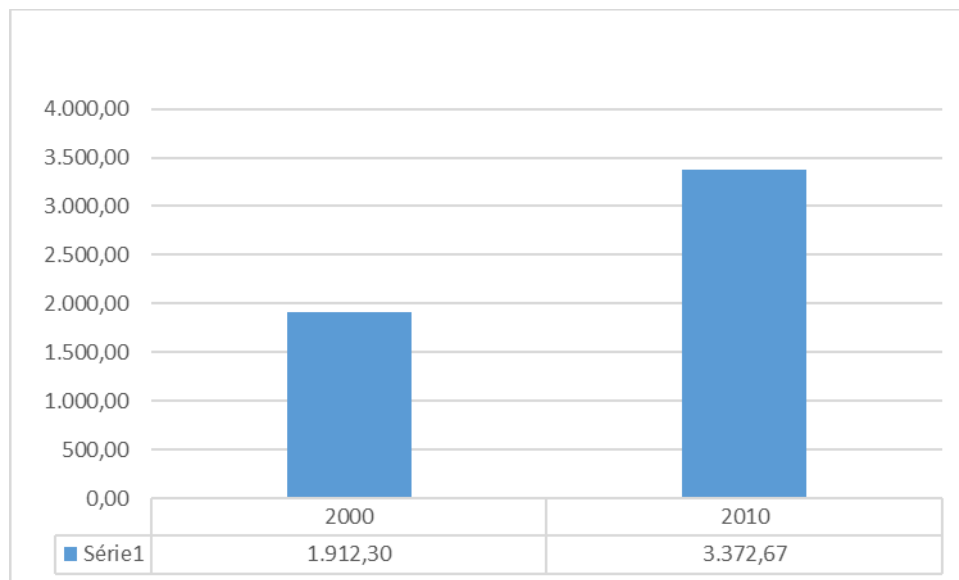


Disponível em: <http://oglobo.globo.com/rio/meier-vive-momento-de-aquecimento-do-comercio-efervescencia-cultural-8134941>

O cenário de bairro boêmio, pertencente a outros bairros como Lapa e Vila Isabel, andou atraindo até mesmo personalidades como Will Smith, Kanye West e Kim Kardashian que durante a visita ao Rio de Janeiro, almoçaram no restaurante Casa do Bacalhau, também localizado na R. Dias da Cruz. O sucesso do teatro Imperator que já recebeu show de Stevie Wonder além de outros artistas internacionais e o programa “Vai que Cola” da Multishow onde a trama se passa justamente no Méier, são outros exemplos da grande visibilidade que o bairro ganhou nas últimas duas décadas.

A faixa de renda mais alta dos atuais moradores do Méier reflete nas novas atrações e variedade em serviços oferecidos, além de refletir também, o público alvo dos comerciantes em uma classe média com maior poder aquisitivo, de acordo com dados de 2010 do IPP 62,5% dos moradores com rendimentos mensais, recebem mais de 3 salários mínimos, com predominância de 5 a 10 salários com 27,8% dos indivíduos. De acordo com a figura 5, podemos observar que o rendimento mensal médio dos indivíduos com contribuição, subiu de R\$1912,30 (censo de 2000) para R\$3,372,67 (censo de 2010). Outro fator que explica o investimento em lazer, no bairro, é a faixa etária predominante na região. 68% dos 49,828 moradores do Méier, tem entre 15 e 59 anos.

Figura 5 – Gráfico mostra a evolução do rendimento mensal médio dos indivíduos com contribuição no Méier nos anos 2000 e 2010.



Segundo dados do armazém de dados da Prefeitura do Rio de Janeiro

Porém, visto essa valorização do metro quadrado no bairro, os serviços e estabelecimentos voltados para uma classe média mais abastada, nos últimos anos, vem acarretando em um movimento migratório de pessoas que estão se mudando do Méier, devido aos preços de moradia e serviços, como é o caso da própria Sarah Lawall, que se mudou para o bairro em 2012.

*O aluguel aumentou. De 900 foi para 970, e depois para 1100. Condomínio bateu 480 reais, somando com a garagem que pagava 120, ou seja, 1700 reais para morar num apartamento de 1 quarto apenas. Vamos procurar algo com 2 quartos. Infelizmente não encontrei nada que fosse abaixo deste valor total, 1700 reais, nas proximidades do local onde morava. Nenhuma rua nas adjacências eu conseguiria pagar menos que 2000 para um imóvel com 2 quartos. O Méier valorizou sim. Valorizou em reflexo a alta de preços da Zona Sul, Centro e Tijuca. O Meier se tornou um refúgio para os despossuídos e que ao mesmo tempo, querem manter o mínimo de proximidade com um grande setor de serviços, como encontramos em Copacabana ou na Conde de Bonfim. E ao mesmo tempo que ele recebe, acolhe, como eu fui, ele expulsa, para sua periferia imediata. (Lawal, Sarah, 20116)*

Antonio Filho, morador do Méier há mais de 30 anos, também deu seu relato sobre as transformações que ele observou nos últimos dez anos.



*“ Nos últimos dez anos, eu vi o custo de vida do Méier subir muito, fora que junto a isso, a especulação imobiliária veio forte, vejo também uma superpopulação, e isso fica bem claro no trânsito, hoje para a dar a volta no quarteirão, leva-se 30 minutos, não há mais vagas para estacionamento nas ruas, o que não ocorria antigamente. Além disso os estacionamentos hoje, cobram R\$10 por hora. Acredito que muitas pessoas vieram morar no Méier nos últimos 5 anos, quase todas as ruas apresentam novos empreendimentos, e também vejo muita gente se mudando, principalmente nos anos 90 em direção à Barra. O custo de vida também aumentou muito, a conta nos bares aumentou de 20 a 30% apesar da maior oferta de bares e serviços de lazer. ”*

Como considerações finais, o Méier sempre foi um bairro valorizado na Zona Norte e no contexto da cidade do Rio de Janeiro. Contudo, a recente dinâmica urbana com novas opções de serviço, menor tempo de deslocamento para os principais centros de entretenimento e comerciais da cidade, a maior sensação de segurança e ruas residenciais tranquilas, elevou sua evidência e valorização, até mesmo no mercado e no cenário atual político, conturbado.

Este pode ser a realidade de outros bairros do entorno do Méier ou de outras áreas da cidade, como a Zona Oeste, operada por importantes intervenções urbanas, motivadas pelos grandes eventos esportivos em curso, que impõem uma outra dinâmica urbana, e que merece investigações para trabalhos futuros.

## BIBLIOGRAFIA

IBGE. **Revisa Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, 1965.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 2007.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

Folha de São Paulo, **Sobe preço de imóveis da Sucursal do Rio**, 25 dez. 1998. Disponível em: < <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff25129819.htm> > Acesso em: 8 maio. 2016.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Notas Técnicas do Plano Estratégico (nº 2, 3 e 4)**. Rio de Janeiro, 2003.

Instituto Pereira Passos. **Armazém de dados da Prefeitura do Rio de Janeiro**.

Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/>