

Mobilidade intra-urbana no Rio de Janeiro: da estratificação social à segregação residencial no espaço *

Martim O. Smolka **

A análise da mobilidade residencial intra-urbana pode valer-se de uma fonte original – as guias de recolhimento do ITBI – que permite relacionar, a um só tempo, seus movimentos à dinâmica do mercado imobiliário e ao processo de estruturação interna da cidade.

A mobilidade social no Brasil (notadamente a interclasse) tem sido objeto de considerável controvérsia (cf. Tolipan & Tinelli, 1975; Pastore, 1983; Hasenbalg & Silva, 1988). O mesmo parece não acontecer no que se refere à mobilidade espacial da população brasileira. Estudos como os de Martine (1990), Carvalho (1985), Taschner e Bógus (1986), Mata et al (1973), dentre outros (1), dão conta de expressivos movimentos migratórios no país inclusive se comparados aos padrões internacionais. Mais importante, a intensidade desses movimentos não parece ter esmorecido na última década. Quando muito, tais evidências sugerem algumas alterações na qualidade

e direção dos fluxos – como a migração de retorno, a redução da atratividade exercida pelos grandes centros metropolitanos, a migração sazonal, novas fronteiras de expansão etc.

Mais além desses movimentos migratórios, sabe-se que o percentual de 20%, referente ao número de habitantes que mudaram de estado (UF) de residência ao longo da década de 1980, eleva-se para mais de 25% quando se consideram as mudanças entre municípios (Taschner, 1992). Para a troca de endereços no interior do município, este percentual atinge praticamente 100% da população em cidades como o Rio de Janeiro (2).

* Este trabalho foi produzido no âmbito do projeto *Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-Urbana na Cidade do Rio de Janeiro* com apoio do CNPq, FINEP e IPLAN-Rio. O autor agradece aos assistentes de pesquisa Aurélio e Agostinho A. Leal e a João Luiz Mendes, responsáveis pelo exaustivo processamento e preparação dos dados estatísticos.

** IPPUR/UFRJ – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional

A despeito da importância do fenômeno, a mobilidade intra-urbana tem merecido relativamente pouca atenção por parte de pesquisadores brasileiros ou estrangeiros (Cadwallader, 1992, p. 162). Salvos os estudos de Cunha (1992), sobre a mobilidade intrametropolitana em São Paulo, de Paviani et al. (1990), sobre o comportamento dos migrantes na cidade de Brasília-DF, as investigações baseadas em levantamentos em áreas específicas (como a da "Vila do Encontro", no estudo de Bógus, 1981), ou, ainda, aquelas pesquisas voltadas para a caracterização das populações de certos assentamentos (principalmente de favelas) ou subáreas urbanas (estudos recentes sobre a origem dos moradores das comunidades de baixa renda do Município do Rio de Janeiro realizados pela equipe do IPLAN-Rio), não seria exagero reconhecer a ausência de estudos mais abrangentes sobre o fenômeno nas grandes cidades brasileiras.

Esta lacuna pode ser atribuída tanto à falta de reconhecimento da relevância teórica e empírica do fenômeno como à carência de informações estatísticas apropriadas. Com efeito, uma adequada interpretação dos fluxos intra-urbanos deve contemplar "leituras" sobre o processo de estruturação interna da cidade (3), envolvendo hipóteses bem específicas sobre fenômenos ainda pouco estudados no Brasil, como o funcionamento do mercado de habitações de segunda mão, as "cadeias de vagos" (*vacancy chains*), o fenômeno de filtragem (*filtering*), a segmentação e porosidade do mercado etc.

No tocante à segunda ordem de dificuldades (dados adequados), o presente estudo sugere uma fonte original de informações para a análise da mobilidade residencial intra-urbana, que permite a um só tempo relacionar, de forma consistente, tais movimentos à dinâmica do mercado imobiliário em particular e ao processo de estruturação interna da cidade em geral.

A natureza dos dados bem como a metodologia utilizada para se extrair os dados das guias de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI são apresentadas na próxima seção, seguida de imediato por uma discussão sobre suas limitações. A seção posterior discute brevemente alguns dos determinantes da mobilidade intra-urbana com vistas à contextualização da análise das propriedades da matriz de mobilidade intra-urbana, apresentada logo a seguir. Ainda, uma avaliação dos fluxos mais notáveis observados entre as regiões que conformam a cidade do Rio de Janeiro é proposta antes de seção conclusiva, que sumariza e qualifica os resultados obtidos (4) e avalia o potencial desta fonte de dados e metodologia para eventuais desdobramentos em outros estudos sobre o assunto.

Uma fonte alternativa de informação

Os dados utilizados neste estudo têm por base o arquivo IPPUR/ITBI/IPTU, constituído a partir das informações contidas em aproximadamente 2 mil guias anuais, para o período 1968-88 e mais o ano de 1990, referentes ao formulário de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, para o Município do Rio de Janeiro. Tais registros foram a seguir complementados com informações disponíveis no Cadastro de Imóveis dessa cidade, que serve de base para o recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. Deste modo o referido arquivo compreende informações que descrevem o imóvel, objeto da transação, segundo o tipo (apartamento, casa, imóvel comercial ou terreno), a localização (endereço completo, código do logradouro), o tamanho (área construída e metragem do terreno), a utilização do imóvel, a fração ideal quando se trata de edifícios, o valor pactuado ou declarado (5) e o valor fiscal (venal) do imóvel, o envolvimento ou não de financiamento do Siste-

ma Financeiro de Habitação – SFH na transação (6) e vários outros atributos de menor importância. Além destas informações, as guias permitem identificar ainda o endereço do adquirente e do transmissor (que em geral coincide com o do próprio imóvel transacionado).

Foi exatamente esta última informação, disponível apenas para o período 1985-88 e o ano de 1990, que permitiu a construção de matrizes de mobilidade intra-urbana, inicialmente entre os 96 bairros da cidade, e em seguida, de forma mais agregada, para as 24 Regiões Administrativas (RAs) da cidade do Rio de Janeiro (7).

Trata-se, como se percebe, de informação bastante original e interessante, pois permite, além da quantificação dos fluxos entre as áreas (bairros ou RAs), a qualificação segundo os atributos constantes de cada registro do referido arquivo (e.g. tamanho, idade, valor dos imóveis envolvidos, cobertura da transação por financiamento do SFH etc.). Tudo isto conforme a origem do adquirente do imóvel.

Ressaltam-se ainda, sobre esta fonte, o baixo custo de obtenção da informação (8) e sobretudo sua regularidade, o que permite a elaboração virtual de matrizes de mobilidade intra-urbana anuais, quando não mensais! Esta vantagem deve ser apreciada à luz dos custos alternativos envolvidos nos levantamentos de campo (através de entrevistas) e à luz das dificuldades no acesso às tabulações especiais derivadas do Censo Demográfico.

Advertências

A despeito das virtudes apontadas há pouco, os dados em escrutínio apresentam algumas limitações importantes. Eles se referem apenas às transações de compra e venda que recolhem o ITBI, portanto apenas no mercado, por assim dizer, legal. Vale dizer, ficam excluídos

os fluxos envolvendo a aquisição/ocupação de imóveis ilegais (9) e os movimentos das famílias *entre e para* imóveis alugados, cedidos etc. (10)

Os fluxos *do e para* o "resto do mundo" também não são considerados, o que restringe a análise ao contexto de um sistema fechado. Dada a menor taxa de crescimento populacional do município central (tendendo já a zero no final da década de 80) do que a dos outros municípios periféricos da área metropolitana do Rio de Janeiro, é de se esperar que o processo de filtragem opere no sentido da substituição de famílias de menor renda pelas de maior renda nas áreas mais distantes do centro (11), implicando certa subestimação dos fluxos com origem nas áreas menos valorizadas da cidade, em direção à periferia. Este viés baseado na hipótese de uma hierarquia de lugares que acompanha o perfil de renda das famílias pode, contudo, estar sendo superestimado à luz de evidências do enobrecimento de certas áreas privilegiadas dos municípios periféricos (12).

Outra dificuldade com os dados, de importante anotação, refere-se à prática de muitos dos adquirentes, de freqüentemente preencherem o campo relativo ao endereço de origem com o mesmo endereço do imóvel adquirido. Este desleixo, com aparente cumplicidade da Inspeção da Receita, resultou que, de um total de 5.089 transações com apartamentos e casas obtidas para o período 1985-88, apenas 1.483, ou 29% dos registros, fossem aproveitados. Para o ano de 1990 este percentual é de 35%. Importa observar, contudo, que o percentual de observações válidas não varia significativamente entre as RAs, o que sugere que aquela prática de identificar o endereço do adquirente com o do imóvel em aquisição independe da RA em que se localiza o imóvel transacionado (13).

A subamostra revelou-se representativa a partir de teste que comparou a distribuição das transações com origem em cada RA com o perfil do estoque

preexistente (identificado pela distribuição dos imóveis usados no período anterior ao da realização daqueles deslocamentos). Este teste implicou um coeficiente de correlação de 83,09% (sig. a 1%) entre essas duas distribuições. Similarmente, as áreas que mais receberam imóveis novos no período 1968-84 são, igualmente, as que, no período seguinte, 1985-88, atraíram maior densidade de fluxos desde as outras RAs.

Neste estudo sobre a mobilidade intra-urbana, a subamostra utilizada está, contudo, aparentemente (mas conforme esperado) enviesada em benefício dos imóveis mais valorizados, e de maior tamanho, havendo também maior participação das casas, conforme se depreende do Quadro 1.

Quadro 1
Comparação entre Amostra
e Subamostra
Município do Rio de Janeiro
1985-88 / 1990

	Subamostra	Amostra
Apartamentos Tamanho Médio m ²	87,0	78,01
Apartamentos; Valor Médio m ² (*)	5,45	3,94
Nº Transações c/ Apartamentos em Relação a Casas	3,18	4,03

NOTA: (*) Referência: cruzelero; base: dez. 1977; deflator IGP/DI-FGV

A Zona Sul (nobre ou mais valorizada da cidade) responde, ademais, por 43,1% das transações com apartamentos na subamostra e por apenas (!) 37,9% na amostra, o que pode explicar aquele viés em relação aos imóveis mais valorizados e de maior tamanho (14). Em suma, a subamostra dos registros para os quais informações sobre os fluxos de origem e destino de aquisições (ou vendas) de imóveis entre RAs são disponíveis apresenta certo viés em favor das áreas mais valorizadas da cidade.

Finalmente, há que se comentar que o total dos fluxos originados em cada região não corresponde necessariamente ao total dos fluxos a ela dirigidos, ou seja, certas RAs apresentam saldo migratório positivo enquanto outras, negativo. No contexto de um sistema estacionário (i.e., em que novos imóveis não são produzidos e alocados espacialmente) e fechado em relação às transações com o resto do mundo, os fluxos de entrada em cada RA deveriam ser, obviamente, compensados pelos de saída. Tudo se passaria como se o estoque de imóveis preexistente fosse realocado entre as famílias, como sugerido nos modelos simplificados de *vacancy chains*. A situação efetivamente observada é, no entanto, bem diversa.

A RA-2, do Centro, área que concentra 38% de todas as transações envolvendo imóveis comerciais da cidade, apresenta saldo negativo bastante elevado, refletindo menos uma emigração desta área do que a declaração do endereço comercial e não residencial por parte do adquirente. Eis aí outra fonte de distorção dos dados. Observe-se, não obstante, que a distribuição das transações originadas nesta RA para as demais acompanha a distribuição geral das transações por RA (coeficiente de correlação de Pearson, de 73,7% sig. a 5%) minimizando, de certo modo, as distorções provocadas por este fluxo.

Distorção similar é exibida pela RA-8, da Tijuca, que também apresenta expressivo saldo negativo, explicado em parte pela notória indefinição dos limites ou fronteiras entre bairros nesta região (15). Os bairros adjacentes apresentam realmente saldos positivos maiores do que os esperados.

Afora este tipo de problema, as eventuais discrepâncias entre os fluxos de entrada e saída em cada RA devem ser atribuídas à distribuição de imóveis novos não proporcional ao estoque preexistente. Com efeito observa-se que as RAs da Barra da Tijuca, Botafogo, Irajá,

Engenho Novo e Jacarepaguá respondem por 60,3% das transações com apartamentos novos, apesar de representarem apenas 38,6% do total das transações com apartamentos usados.

Outros fluxos, como os gerados pelas aquisições de imóveis para aluguel em outra RA ou por proprietários ausentes, bem como pela aquisição de primeira moradia de membros de famílias residentes em outra RA, também podem gerar fluxo de saída sem contrapartida na liberação de imóvel na RA de origem.

A despeito dessas discrepâncias, cuja explicação envolveria análise mais detalhada do que aqui se propõe, admite-se que a matriz disponível de fluxos referente às aquisições de imóveis serve como primeira aproximação para abordar a questão da mobilidade intra-urbana nos termos propostos mais acima, ainda mais porque a análise concentra-se na comparação da distribuição *relativa* e não *absoluta* dos fluxos entre RAs.

Determinantes da mobilidade intra-urbana

Entre os principais fatores responsáveis pela mobilidade intra-urbana, a literatura (cf. Pickvance, 1974) aponta os especificados a seguir.

Demográficos – associados às mudanças de fases do ciclo de vida das famílias e que poderiam ser estilizadas na seqüência: independência (financeira?) de filho(a) adulto(a) – constituição de nova família/aluguel ou aquisição de nova moradia –, filhos, e com eles a necessidade de imóvel de maior tamanho ou em local com melhor acesso a escola, área de lazer, segurança etc., e assim por diante.

Socioeconômicos – associados essencialmente a mudanças de emprego que afetam a conveniência dos deslocamentos pendulares entre o local de residência e o de trabalho. Melhorias salariais ou de posição na hierarquia funcio-

nal também podem ensejar reavaliações do endereço residencial.

Ambientais e culturais – associados a eventual inadequação da vizinhança, resultante, por exemplo, da degradação física do ambiente construído imediato, de alterações urbanísticas, do aumento da violência, dos riscos ecológicos, da poluição etc. Neste item incluem-se ainda fatores como a introdução de “novos modos de vida” promovidos no “marketing” dos grandes condomínios fechados etc.

Além destes, há que se considerar ainda os fatores associados diretamente à moradia, como os relativos a contratos de aluguel, de financiamento à casa própria etc. bem como mudanças provocadas pela intervenção pública na forma, como, por exemplo, as remoções contingenciadas (eg. de favelas) e similares, desapropriações para a realização de obras públicas etc.

Mais do que arrolar as variadas circunstâncias que ensejam as eventuais trocas de endereço na cidade, caberia reconhecer as interdependências entre determinantes e, sobretudo, o marco institucional que os contextualiza. Assim, a falta de oportunidades de emprego, de habitações para aluguel ou de financiamento para a aquisição da “casa própria” pode implicar a reacomodação dos membros da família entre os domicílios existentes (16). A ausência de direitos contratuais específicos para a alienação de terras pode importar na cristalização de dado padrão de ocupação do solo segundo relações de afinidade étnica ou racial, como observado em muitas das cidades africanas (Ozzo, 1986; Durand-Lasserve, 1991; Rakodi, 1991).

Em suma, uma aparentemente ingênua e inconseqüente troca de endereços na cidade reflete processos bem complexos. Com efeito, a mobilidade intra-urbana, revisitada sob a ótica do mercado imobiliário (compra e venda de imóveis) pode ser apreendida através de novos e interessantes indicadores, tais como os de liquidez no mercado e seus determinantes no nível da produção de

novos imóveis (17), da disponibilidade de crédito etc. Tudo isto segundo inclusive os diferentes "submercados". Assim, indicadores de rotatividade média dos imóveis – e portanto a mobilidade intra-urbana –, como o tempo médio de permanência no domicílio ou o intervalo médio de tempo entre as transações com um mesmo imóvel, sugerem que aproximadamente 11% do estoque de apartamentos teriam sido negociados anualmente (18) no período 1968-84. Para o período seguinte de 1985-88, caracterizado por forte retração da indústria de construção civil e nos financiamentos para a aquisição da casa própria (19), aquele percentual atinge apenas 7% (20). Mesmo com esta queda nos anos mais recentes, a mobilidade intra-urbana é todavia expressiva quando comparada a indicadores semelhantes para a migração interestadual ou interurbana, conforme já apontado.

Interpretando algumas das propriedades da matriz de mobilidade intra-urbana

Mobilidade "socioespacial" ascendente e descendente

No contexto de uma cidade marcada por forte segregação residencial no espaço, a qualidade da habitação, os atributos da localização etc. refletem também a posição das famílias residentes na sociedade. Nestes termos, os deslocamentos (ou troca de residências) a partir de zonas em que os imóveis são menos (mais) valorizados para outras mais (menos) valorizadas (21) podem ser tomados, *ceteris paribus*, como indicadores da mobilidade social ascendente ou descendente.

Considerando a matriz de fluxos em que as linhas denotam o endereço (RA) de origem ou residência do adquirente e as colunas de endereço do imóvel adquirido, pode-se, a partir de operações de

linha e coluna, ordenar as RAs segundo o valor médio do m² dos imóveis de cada RA, desde o de maior para o de menor valor. Daí é possível inferir que as células localizadas abaixo da diagonal principal são constituídas por fluxos das famílias residentes em áreas com imóveis de menor valor para novos endereços em áreas mais valorizadas. Representam, portanto, movimentos de ascensão social, enquanto os fluxos localizados acima da diagonal principal desta matriz representam os movimentos descendentes.

Contabilizando-se os dados assim organizados, constata-se que 46,2% dos fluxos referem-se a movimentos descendentes e apenas 33,1% aos ascendentes (22). Este percentual mais elevado para os fluxos que partem das áreas mais valorizadas para as de menor valor não é estranho, como já referido, à luz da tendencial desconcentração do mercado de imóveis novos de maior valor. Ela é também coerente com o esperado para estes anos de crise econômica.

Interessa notar, contudo, que os fluxos ascendentes envolvendo imóveis novos são mais expressivos do que os descendentes. Vale dizer, dos fluxos que caracterizam movimentos ascendentes, 16,8% envolvem a aquisição de apartamento novo (23), enquanto que, nos descendentes, este percentual é de apenas 8,9%. Esta inversão de percentuais sugere que as famílias não parecem compensar o acesso a imóvel novo pela localização em área menos valorizada.

Quando se considera os fluxos amparados pelo SFH verifica-se que, dos fluxos ascendentes, 14% teriam sido realizados através de transações cobertas por financiamento, percentual bastante similar aos 12,9% observados nos movimentos descendentes. Ou seja, o financiamento à casa própria é aparentemente neutro em relação à promoção da mobilidade social na cidade! (24) Estes resultados devem, contudo, ser aceitos com cautela, em vista do baixo percentual de operações cobertas por financiamento e

também pela relativamente baixa produção de apartamentos novos, no período.

Examinando-se mais detidamente os fluxos ascendentes, verifica-se que as seis RAs mais valorizadas da cidade (25% das RAs) atraem 45,3% (25) dos fluxos ocorridos na cidade.

Se, por um lado, parece claro que tanto mais valorizada a área maior a probabilidade de receber fluxos ascendentes (26), não se constata, de outra feita, uma clara relação inversa entre a posição hierárquica de cada RA e a probabilidade (ou o percentual) de fluxos em direção àquelas menos valorizadas (27). Assim, das famílias residentes em Copacabana que adquirem imóvel em outra RA, 58,3% o fazem em áreas menos valorizadas, enquanto que, para as famílias residentes na RA de Madureira, este percentual é de apenas 15,2%. A explicação para este fenômeno pode ser encontrada, em parte, na segregação residencial do espaço, o que implica a circunscrição das trocas de endereço pelas famílias a áreas bem definidas. Este ponto será o próximo objeto desta análise. De um

modo mais geral, o fenômeno expõe a não-aleatoriedade da distribuição dos fluxos originados em cada RA, proposição esta que será explorada mais adiante.

Segmentação do mercado

A Tabela 1, que apresenta as 24 RAs agregadas segundo critério de contigüidade física, valor médio do m² dos imóveis e intensidade dos fluxos (28), expõe de imediato uma forte bloco-diagonalização dos fluxos.

Conforme se percebe, os fluxos intra-zonas respondem por mais de 50% dos fluxos em todas as áreas, exceto para a Zona V, deformada pela presença da RA Centro.

Esta forte bloco-diagonalização da matriz de mobilidade intra-urbana sugere uma clara segregação residencial no espaço. Observe-se, incidentalmente, que os desequilíbrios entre os fluxos de entrada e saída nas três principais zonas (I, II e III) praticamente se cancelam, reforçando o argumento da segregação espacial. A hipótese de uma expressiva mobilidade intra-urbana, porém segmentada segun-

Tabela 1
Distribuição dos Fluxos de Transações entre Zonas (Apartamentos e Casas)
Município do Rio de Janeiro
1985-88 / 1990

Origem	Destino					Total
	I	II	III	IV	V	
(I) Zona Sul (RAs 4, 5, 6, 24)	341	92	37	24	42	536 (18)
(II) Zona Norte (RAs 3, 8, 9, 13, 16, 20)	87	224	61	33	15	420 (8)
(III) Zona Suburbana (RAs 10, 11, 12, 14, 15)	17	52	149	15	8	241 (5)
(IV) Zona Oeste (RAs 17, 18, 19, 22)	4	7	17	40	2	70 (1)
(V) Centro Antigo (RAs 1, 2, 7, 23)	76 (8)	59 (13)	32 (7)	13 (4)	25 (11)	205 (43)
Total	525	434	296	125	92 (43)	1472

NOTA: Os números entre parênteses foram obtidos após a exclusão da RA 2 Centro. A Zona V deve ser entendida como atípica ou residual.

do zonas – caracterizadas como de alta (I), média (II), média-baixa (III) e baixa (IV) renda (29) –, parece aderir, mesmo que intuitivamente, ao pouco que se conhece sobre a mobilidade social no país.

Como próximo passo nesta argumentação, seria interessante examinar mais detalhadamente em que medida os fluxos localizados ou definidos abaixo da diagonal principal representariam efetivamente as “famílias ricas de áreas pobres deslocando-se para áreas mais valorizadas”, e, inversamente, para o segmento superior à diagonal, as “famílias pobres das áreas mais ricas sendo expulsas para as áreas menos valorizadas” ou compatíveis com seu nível de renda (30).

Na ausência de informações de renda familiar que permitam discriminar os adquirentes segundo a RA de origem e de destino, recorreu-se ao tamanho, em m², dos imóveis transacionados como *proxy* para a qualificação dos fluxos referidos no parágrafo anterior (31). A Tabela 2 sugere que a segmentação do mercado também se rebate na área útil/construída das habitações.

Com efeito, interessa notar, de início, que as aquisições efetuadas em outras zonas (última coluna – Total) acompanham, de certo modo, a hierarquia do tamanho médio das unidades da zona de origem (última linha – Total). Mais especificamente, observa-se nos fluxos des-

cedentes, i.e., em direção às áreas menos valorizadas (células acima da diagonal principal), que o tamanho do imóvel na zona de destino é consideravelmente menor do que na de origem, indicando tratem-se mais de pobres de áreas ricas sendo expulsos ou acessando a casa própria em outras menos valorizadas, do que ricos buscando alternativas em novas áreas.

Similarmente, as aquisições representando movimentos de ascensão social, i.e., de áreas menos valorizadas para as mais valorizadas (abaixo da diagonal principal), também estão associadas, em geral, a residências de menor tamanho do que às localizadas nas zonas de destino. Esta evidência, contrastada ao maior tamanho dos imóveis nas trocas internas à própria zona (diagonal) poderia indicar, particularmente para o caso da Zona Sul, a mais nobre da cidade, que a ascensão social seria realizada por etapas: primeiro o acesso ao lugar e, posteriormente, a troca por imóvel de maior tamanho (melhor qualidade?).

Tendo sido descartada, na subseção precedente, a hipótese de predominância de fluxos correspondentes a aquisições de imóveis novos e/ou financiados – com base em sua baixa participação no total geral das transações efetuadas no período em estudo –, pode-se especular que o processo em mãos deve refletir

Tabela 2
Tamanho Médio (m²) das Unidades Residenciais Segundo a Origem dos Adquirentes
Município do Rio de Janeiro
1985-88 / 1990

Origem	Destino					Total
	I	II	III	IV	V	
(I) Zona Sul	107,6	65,2	64,5	58,5	65,9	94,3
(II) Zona Norte	73,3	76,1	61,3	54,6	46,2	71,4
(III) Zona Suburbana	75,1	72,9	61,7	47,3	49,5	66,9
(IV) Zona Oeste	78,0	73,3	48,7	49,6	32,0	53,8
(V) Centro Antigo	145,2	65,7	75,8	46,0	105,3	107,7
Total	106,6	72,3	62,4	52,7	71,4	85,1

efetivamente a consolidação da segregação residencial no espaço, com movimentos do tipo: "pobres de áreas ricas dirigindo-se para áreas menos valorizadas, e ricos destas últimas áreas dirigindo-se para as áreas mais nobres".

Em suma, os fluxos observados não refletem apenas uma forte segmentação do mercado. Eles contribuem também para uma maior definição desta segmentação, reafirmando o processo de segregação residencial do espaço. Estes movimentos, por assim dizer, de "purificação ou homogeneização subespacial" são contudo contra-arrestados por outros, associados à valorização e desvalorização de áreas urbanas.

Assim, por exemplo, é sabido que áreas como Copacabana vêm sofrendo significativa degradação física, que se abate sobre o estoque de edifícios na forma de desvalorização ou depreciação monetária dos mesmos. Isto, por sua vez, responderia pela evasão das famílias de mais alta renda (32). Por outro lado, o intenso processo de renovação ou enobrecimento, promovido, de certo modo, de forma concertada pelos agentes incorporadores, tem transformado áreas como Vila Isabel e Engenho Novo em alternativas reais para a classe média alta (33).

Como já dito, os dados disponíveis não são suficientemente detalhados para se proceder ao exame dessas questões. Uma caracterização geral da distribuição espacial dos fluxos, acompanhada de análise individual de alguns dos fluxos

mais expressivos entre as RAs da cidade, pode contudo ser elucidativa, conforme será visto em seguida.

Distribuição não-aleatória na orientação espacial dos fluxos

Pelo exposto na Tabela 3, mais da metade das aquisições de imóveis são realizadas por famílias residentes na própria RA ou nas RAs adjacentes (34).

Interessa observar que, para os residentes de seis RAs (11, 13, 14, 15, 16 e 19), mais de 75% das transações são realizadas na própria RA ou em outras, adjacentes. Em apenas seis das RAs o percentual de aquisições realizadas não internamente ou naquelas adjacentes é menor do que 50% (RAs 2, 3, 5, 8, 20 e 24).

Tentativas de se aplicar modelo gravitacional (35) – que implicaria admitir que os fluxos entre duas RAs i e j variariam diretamente com o volume de transações ocorridas nestas RAs e, inversamente, com a distância entre elas – revelaram-se incapazes de aderir à evidência empírica, nas mais variadas especificações econométricas testadas para a relação. Este resultado pode ser atribuído, por um lado, à expressiva importância dos fluxos de curta distância revelados há pouco, e, por outro, ao alto grau de organização sistêmica destes movimentos.

A não-aderência do modelo gravitacional sugere, em outros termos, tratar-se de um espaço aparentemente não-isotrópi-

Tabela 3
Composição dos Fluxos Intra-Urbanos
Município do Rio de Janeiro
1985-88 / 1990

Fluxos Intra-RAs	% Sobre Total Transações	Fluxos Inter-RAs	% Sobre Total Transações
Intra Bairros na Mesma RA	11,0	Entre RAs Adjacentes	32,4
Entre Bairros na Mesma RA	9,8	Entre RAs Não-Adjacentes	46,8
Total Fluxos Intra-RAs	20,8	Total Fluxos Inter RAs	79,2

NOTA: Fluxos Intra-RAs + Fluxos Inter-RAs = 100,0.

co ou não-diferenciado no que concerne à racionalidade subjacente às decisões individuais relativas à mudança de endereço na cidade (36). Vale dizer, certos fluxos parecem dominar a distribuição entre RAs. Isto pode ser rapidamente percebido a partir da Tabela 4, que expõe (ou elevada entropia) a orientação das aquisições (trocas de endereço) ocorridas na cidade.

É realmente significativa a concentração das transações em poucos fluxos uma vez que 3/4 do total das transações ocorrem entre 8,32% dos pares de RAs (i.e., 48/576% dos fluxos). Os 10 fluxos mais importantes (ou 1,74% do total dos fluxos potenciais) concentram 21,17% das transações ocorridas na cidade. Observe-se, ainda, o número expressivo (283 ou quase 50% do total) de pares de RAs vazios, ou seja, nos quais não se verifica qualquer movimento de aquisição de imóvel residencial. Estes indicadores sugerem a presença de movimentos bem definidos ou "canais seletivos" de mobilidade intra-urbana.

Entre os fluxos mais significativos da cidade, destacam-se estes a seguir detalhados.

- Os realizados entre as RAs de Botafogo, Copacabana e Lagoa, da Zona Sul da cidade. Estes nove flu-

xos, ou 1,56% do total, concentram 15,85% das transações. As aquisições de imóveis residenciais na Barra da Tijuca por residentes daquelas três RAs da Zona Sul representam 57,1% do total das transações ocorridas nessa RA (37). Interessa observar ainda que 2/3 dos fluxos originados nas três RAs da Zona Sul são internos e/ou dirigidos para aquisições imobiliárias na Barra da Tijuca e Jacarepaguá; o restante é bem distribuído entre todas as outras RAs da cidade.

- Praticamente o mesmo percentual, de 41,5%, das aquisições de residências tanto nas RAs de Jacarepaguá (RA 16), do Engenho Novo (RA 13) e da Ilha do Governador (RA 20) – áreas de importante saldo migratório positivo – são provenientes de famílias originárias das RAs de Botafogo (RA 4), Tijuca (RA 8) e Vila Isabel (RA 9). No caso do Engenho Novo, para este percentual contribui ainda a RA do Méier (RA 12). Estes fluxos representam, contudo, apenas 10,9%, 23,7% e 28,2%, respectivamente, das aquisições realizadas em outras RAs por residentes dessas três citadas.

Tabela 4
Concentração das Transações por Fluxo Intra-RAs
Município do Rio de Janeiro
1985-88 / 1990

	Fluxos				Nº de Transações		
	Nº	%	% Acumulado	Média	Total	%	% Acumulado
	3	,52	,52	46,0	138	9,31	9,31
	6	1,04	1,56	25,5	153	10,32	19,63
	9	1,56	3,12	19,1	172	11,60	31,23
	12	2,08	5,20	14,1	169	11,40	42,63
	24	4,16	9,36	9,8	235	15,85	58,47
	48	8,32	17,68	5,4	258	17,40	75,87
	96	16,64	34,32	2,6	247	16,66	92,52
	95	16,49	50,81	1,2	111	7,48	100,00
Total	293				Total	1483	

NOTA: Este total, adicionado às restantes 283 células vazias (i.e., sem ocorrência de transações), perfaz o total geral de 576 (= 24 x 24) células ou fluxos possíveis entre as 24 RAs.

- Os fluxos originários da Zona Oeste, como consta da Tabela 2, restringem-se essencialmente à própria Zona Oeste e, poucos, à vizinha Zona Suburbana (57,1% e 24,3%, respectivamente). Consta-se, outrossim, que 45,6% dos fluxos destinados a esta zona são provenientes das zonas Sul e Norte, não contíguas e bem mais valorizadas. Estes fluxos poderiam representar, talvez, a expulsão de famílias de baixa renda destas duas zonas (eg. ex-favelados etc.). Estes indicadores devem ser contudo qualificados à luz do possível viés dos dados referidos na terceira seção deste texto.

Considere-se, finalmente, a RA 24 da Barra da Tijuca, tida como principal fronteira de expansão imobiliária da cidade do Rio de Janeiro. Para esta área isoladamente afluem 9,91% do total dos fluxos da cidade, sendo que as seis mais importantes RAs de origem dos adquirentes respondem por 85,6% dessas transações, conforme referido na nota 37. Esta evidência, por si, confirma o elevado grau de organização sistêmica da mobilidade intra-urbana nesta cidade. Se a tudo isto ainda se acrescenta que estas seis RAs de origem são justamente as mais valorizadas do Rio de Janeiro, desnuda-se a alegação, freqüente, de que a Barra da Tijuca epitomiza a mobilidade ascendente na cidade; menos ainda dos eventuais "novos ricos" da zona suburbana!

Afirma-se, ademais, que, por se tratar de área ainda desocupada e de expansão, aí se encontrariam unidades habitacionais mais amplas e de menor preço relativo. O que se constata no entanto é exatamente o inverso. O tamanho médio das unidades adquiridas é de apenas 83 m², enquanto que, naquelas seis principais RAs de origem, é de 102 m². Analogamente, observa-se um valor médio do m² 15% superior àquele nas áreas de origem dos adquirentes. Tais evidências

refletem, pois, uma realidade bem diversa da apregoada.

A explicação para o fenômeno pode ser encontrada no tipo de empreendimentos imobiliários lá realizados e que promovem um suposto "novo estilo de morar" na forma de grandes condomínios fechados – verdadeiras ilhas da fantasia urbanística – que, de fato, introduzem uma nova qualidade ao processo de segregação residencial urbana (38). Compensa-se na área comum destes condomínios o espaço interno mais reduzido das unidades habitacionais (39).

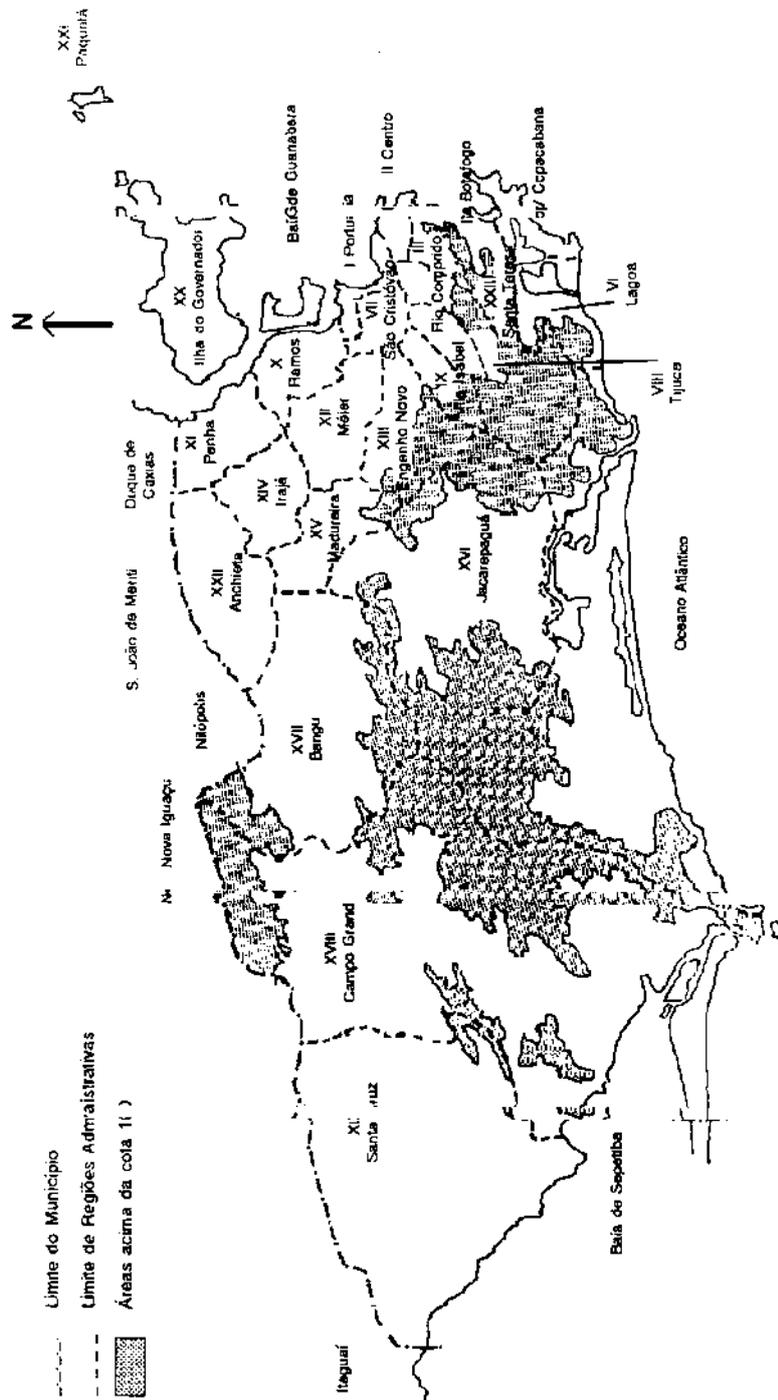
Conclusão (avaliação geral)

A análise contida neste trabalho, embora não propriamente conclusiva, apresenta algumas indicações sugestivas acerca da mobilidade intra-urbana e sua relação com a mobilidade social, em geral.

Informou-se de início que, na média, as famílias trocam de endereço na cidade ao menos uma vez a cada dez anos; e se apontou que a relação entre o tipo de habitação e o lugar, bem como de sua localização com o acesso aos mais variados serviços e equipamentos urbanos, tem por corolário certa articulação entre a estratificação social e a segregação residencial no espaço. Esta relação é, contudo, bem complexa, uma vez que é mediada pelo mercado imobiliário e outros processos urbanos, associados à durabilidade e imobilidade dos edifícios, aos movimentos sociais de resistência contra a descaracterização de vizinhanças e pela preservação do modo de vida, e às "lógicas", às vezes obscuras, de intervenção pública etc. Daí que a direção e intensidade dos fluxos intra-urbanos nem sempre são facilmente interpretados. As razões e motivos que levam uma família a trocar de endereço na cidade são em geral pouco transparentes.

Menos do que pretender explicar tais razões e motivos (40), o presente

Mapa do Município do Rio de Janeiro: Divisão em Regiões Administrativas (1978)



estudo limitou-se a fornecer uma base para quantificação e qualificação destes fluxos a partir de uma caracterização genérica das respectivas áreas de origem e destino. Verificou-se, neste sentido, que os deslocamentos mais expressivos tendem a ocorrer nas vizinhanças (internamente às RAs ou em direção às áreas adjacentes). Este fato em si seria indicativo de que, mais do que buscar a área com atributos mais favoráveis às necessidades das famílias (posição no ciclo de vida etc.), estas procuram (por constrangimentos vários) adaptar-se marginal ou incrementalmente às áreas em que já residem.

A mobilidade entre áreas mais distantes e diferenciadas (notadamente entre as menos e as mais valorizadas) (41) é relativamente baixa, mas quando ocorre parece realizar-se em estágios. (Esta proposição, contudo, não está ainda adequadamente alicerçada em teste estatístico próprio que permita avaliar a significância dos distintos fluxos.)

A facilidade com que se obteve uma forte bloco-diagonalização da matriz de mobilidade intra-urbana, bem como a não aderência dos dados à estimativa de modelo que atribui a equiprobabilidade de fluxos em qualquer direção segundo as massas relativas das RAs e a distância (ponderada) entre elas, sugerem, não obstante, uma expressiva segmentação do mercado. Vale dizer, uma forte mobilidade intrazonas e fraca entre zonas, obtidas através de agregação das áreas segundo critério de valor médio dos imóveis

e contigüidade física. Este resultado não invalida a hipótese de uma mobilidade social expressiva, porém fortemente segmentada (entre classes ou categorias profissionais). Neste sentido, os movimentos observados de aquisições de imóveis parecem ter ratificado, mais do que redefinido, a segregação residencial *intra-urbana*.

Este ponto, aliado à constatação de que os financiamentos no âmbito do SFH pouco contribuíram para a reversão desta tendência à segregação residencial, fornece subsídios interessantes para uma reformulação da política habitacional, tornando-a mais sensível e ativa no que concerne ao desenvolvimento urbano, principalmente quando se tem em mente que parcela não negligenciável dos custos da moradia e do acesso à terra urbana (para não mencionar os direitos sociais e de cidadania) passa pela forma como a cidade é estruturada internamente.

Embora bem sugestivos, os resultados obtidos devem contudo ser reexaminados à luz de investimentos mais vigorosos na ampliação do tamanho da amostra utilizada e na sua complementação por outras fontes de informação (42).

Conforme já indicado, mais do que apresentar resultados conclusivos, este estudo teve a pretensão de, talvez, inaugurar e de demonstrar a viabilidade – a partir do ITBI como fonte de informação – de análises mais compreensivas do fenômeno da mobilidade residencial (intra-urbana) no Brasil.

Notas

- (1) Acrescentem-se ainda os estudos no volume editado por Moura (1980).
- (2) O tempo médio de permanência no domicílio, segundo o Censo Demográfico de 1980 para esta cidade, é de nove anos, número confirmado pelo indicador de tem-

po médio decorrido entre transações com um mesmo imóvel (Smolka, 1989). Estudos para outras grandes cidades no exterior também dão conta de uma elevada mobilidade residencial intra-urbana: assim, Quigley e Weinberg (1977) sugerem que quase a metade da população norte-americana realizou ao menos uma troca

- de residência entre 1970 e 1975, 45% das quais ocorreram dentro da mesma metrópole. Similarmente, Maher (1982) afirma que entre 40 e 50% da população das grandes cidades australianas mudaram de endereço entre 1971 e 1976. Estes números contudo, conforme discutido por Cadwallader (1992, p. 153 e 154), dependem de certas condições relativas à liquidez no mercado de habitações usadas (viés), que, por sua vez, depende do mercado de trabalho, do ritmo da inflação, das condições de crédito habitacional etc.
- (3) A rigor, a natureza, intensidade e direção de tais fluxos devem ser percebidas como corolário ou dual às transformações no uso do solo residencial na cidade, à medida que qualquer mudança de uso ou ocupação do solo implica, em geral, a mudança de endereço do ocupante, particularmente quando se trata de um novo imóvel!
- (4) O caráter exploratório deste trabalho decorre da base de dados utilizada, que representa, de fato, um subproduto de arquivo constituído por informações levantadas para outros propósitos originais de pesquisa. Isto implicou amostra de tamanho insuficiente para dar conta de uma análise mais aprofundada da mobilidade intra-urbana.
- (5) O valor declarado, reconhecidamente subestimado em relação ao valor real de mercado, acompanha este último em termos relativos, i.e., no tempo (evolução) e no espaço (entre áreas urbanas). Descrição dos procedimentos para "limpar" estes dados utilizados para a comprovação desta proposição é apresentado por Smolka (1989).
- (6) O ITBI incide em 2% sobre o maior entre o valor pactuado e o venal. Caso o imóvel seja financiado pelo SFH a alíquota cai para 5% sobre a parte financiada do imóvel e 2% sobre a não financiada, o que facilita a identificação da presença deste financiamento.
- (7) A designação das RAs bem como sua localização estão definidas no mapa anexo.
- (8) Uma avaliação de fontes alternativas de informação, em que se ressalta o baixo custo comparativo frente à compreensibilidade das guias do ITBI como fonte de informação para estudos diversos sobre o processo de estruturação intra-urbana, é encontrada em Smolka, 1992.
- (9) Muito embora seja alegado com frequência que algo como 70% das novas habitações nas grandes metrópoles brasileiras devem ser enquadradas como "ilegais", o que, numa primeira vista, invalidaria o exercício proposto neste trabalho, o leitor mais desavisado deve ser lembrado que este percentual, além de não se referir ao **Município** do Rio de Janeiro, e de refletir um período de crise excepcional na indústria edificadora, não se aplica obviamente ao **estoque** de residências como um todo. Com efeito, muito dos imóveis hoje legais foram construídos ilegalmente no passado.
- (10) Os fluxos correspondentes a famílias que trocam sua condição de inquilinos para a de proprietários são, contudo, considerados. A situação inversa parece ser estatisticamente bem menos relevante.
- (11) A desconcentração espacial do mercado de mais alta renda, e concomitante expulsão das famílias de mais baixa renda, foi identificada e analisada na obra de Smolka, 1992.
- (12) Esta questão é discutida em Ribeiro & Lago, 1992.
- (13) Comparando-se a distribuição das transações ocorridas por RA, entre a amostra (5.089 casos) e a subamostra (1.483 casos), obteve-se coeficiente de correlação de 84,28% (sig. a 1%), confirmando a inexistência de maior tendenciosidade nesta última.
- (14) As transações com casas na Zona Sul representam 11,9% do total desse tipo de transação na subamostra e apenas 8,9% na amostra geral - indicando igualmente certo viés em relação a esta área da cidade.
- (15) O maior status social da Tijuca em relação aos bairros vizinhos pode também distorcer a declaração fornecida pelo adquirente.
- (16) O processo de verticalização das favelas cariocas, o adensamento na ocupação dos domicílios inclusive através de agregados não parentais, constatados nos últimos anos, ilustram bem o ponto.

- (17) Diz-se, neste mercado, que a aquisição de uma nova unidade habitacional gera, em média, algo como seis novas transações, através de processos de filtragem ou das *vacancy chains*. Este número depende, é claro, do “modo” como novos imóveis são atribuídos, eg. programas voltados para o migrante recém-chegado ou, indistintamente, para qualquer família. Os efeitos dos novos imóveis sobre a depreciação moral ou econômica do estoque preexistente também não são neutros em relação àquele “multiplicador” de transações.
- (18) Este número inclui os novos imóveis.
- (19) A participação de apartamentos novos sobre o total das transações, que atinge 38,2% em 1979, é reduzido a 15,2% no período 1985-88. Analogamente, o percentual de transações cobertas por financiamento diminui, respectivamente, de 45,4% para 12,9% nestes dois períodos.
- (20) Este índice, calculado com base no intervalo de tempo decorrido entre o ano da transação e a idade fiscal do imóvel, está possivelmente subestimado, uma vez que em sua determinação não se considerou que um mesmo imóvel poderia ter sido negociado mais de uma vez entre aquelas duas datas. O indicador para o período 1968-84 contabiliza esta última possibilidade.
- (21) Incidentalmente, o valor médio do m² dos imóveis por Região Administrativa da cidade do Rio de Janeiro está fortemente correlacionada com a renda média familiar (Smolka, 1989).
- (22) Os 20,7% restantes dos fluxos referem-se a mudanças internas às RAs. Ver subseção a seguir (*Distribuição não aleatória...*)
- (23) A discriminação entre apartamentos novos e usados é feita através da idade fiscal do imóvel. Os dados para as casas, no entanto, não apresentam a mesma confiabilidade. Daí a análise referir-se apenas aos apartamentos.
- (24) Este ponto confirma a análise que aponta o caráter alienado da política habitacional praticada através do SFH, no que concerne ao componente intra-urbano da habitação (Smolka, 1992).
- (25) Percentual obtido excluindo a RA 2, cujo fluxo ascendente é ambíguo por se tratar de endereço comercial.
- (26) Observa-se, em média, uma queda de três pontos percentuais entre uma RA situada no nível n e outra no nível $n + 1$ inferior.
- (27) O coeficiente de correlação entre uma e outra variável é de apenas -42,6%.
- (28) O algoritmo concebido para este fim examina cada RA individualmente, testando o agrupamento para o qual sua inclusão implicaria aumento da densidade de fluxos intragrupo (ou zona), reduzindo o volume relativo de movimentos entre tais zonas. Assim, por exemplo, eventual inclusão da RA 20 na Zona III reduziria o percentual de fluxos intra em relação ao total da linha, de 61,8 para 61,4%, e, na coluna, de 50,3 para 48,7, ao passo que sua inclusão na Zona II aumenta esses percentuais, de 50,3 para 52,0 e de 50,6 para 51,4, respectivamente.
- (29) Conforme citado, é bastante forte a correlação entre renda média familiar e o valor do m² dos imóveis por RA na cidade do Rio de Janeiro, o que autoriza a afirmação acima.
- (30) Uma análise mais aprofundada da plausibilidade deste fenômeno exigiria dados sobre a renda individual de cada adquirente ou migrante segundo sua origem, o que lamentavelmente o Censo de 1991 ainda não divulgou.
- (31) Não se utilizou o valor do m² como tal *proxy* porque este indicador revelou-se estatisticamente mais instável do que o tamanho das unidades para algumas das células de interesse, com pequeno número de observações.
- (32) Outros fatores, como a inovação e diferenciação dos novos empreendimentos imobiliários em novas áreas, também concorrem, de forma não desprezível, para a desvalorização daquele parque imobiliário. Sobre esta questão veja Smolka, 1990.
- (33) A valorização desta área e de outras na cidade, através de operações imobiliárias realizadas concomitantemente ao “fechamento por dentro” de áreas nobres tradicionais, é descrita em Smolka, 1991.

- (34) A predominância de deslocamentos (mudanças de residências para áreas contíguas) foi constatada também em entrevistas junto a moradores de alguns assentamentos irregulares e ilegais, realizadas para pesquisa ora desenvolvida por Lago (veja Lago, 1993).
- (35) Ver Cadwallader, 1992, ou Isard, 1960, para uma discussão detalhada sobre este modelo.
- (36) Este ponto é reforçado pela não verificação da hipótese de contingenciamento dos fluxos de saída e entrada em cada RA, conforme o teste de qui-quadrado efetuado.
- (37) Este percentual se eleva a 85,6% se a estas três RAs forem acrescidos os fluxos originados nas RAs da Tijuca e Vila Isabel. Vale recordar, ademais, que a Barra da Tijuca representa a área de maior saldo migratório positivo neste período.
- (38) Uma análise detalhada da importância da diferenciação e inovação no produto imobiliário, na renovação e expansão da demanda efetiva no segmento de mais alta renda deste mercado, é apresentada em Smolka, 1990. Os elementos acionados nesta análise permitem explicar igualmente como e porquê esta "opção preferencial para os ricos" revela-se mais lucrativa e reiterante desta lógica socialmente perversa.
- (39) Não surpreende, neste sentido, a razão por que a Barra da Tijuca tenha se convertido no "nirvana" dos grandes incorporadores imobiliários.
- (40) Para destrinchar estas questões, o autor e sua equipe realizam, no momento, pesquisa de campo envolvendo amplas entrevistas com os adquirentes no próprio "balcão" da Receita Municipal, para o qual se dirigem para recolher o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).
- (41) O valor médio do m² dos imóveis de cada área pode ser entendido como síntese de atributos ou qualidades variadas do lugar.
- (42) Não é demais repetir que a subamostra empregada foi obtida *a posteriori*, uma vez que tal tipo de estudo não havia sido antecipado quando da concepção do programa de pesquisa que ensejou a formação do Arquivo IPPUR/ITBI/IPTU.

Referências Bibliográficas

- BÓGUS, L. M. M. Vila do Encontro: a cidade chega à periferia, *Cadernos PRODEUR*, São Paulo, v. 4, 1981.
- CADWALLADER, M. *Migration and residential mobility: macro and micro approaches*. Wiconsin: University of Wiconsin, 1992.
- CARVALHO, J. A. M. de. Estimativas indiretas e dados sobre migrações: uma avaliação conceitual e metodológica das informações censitárias recentes. *Revista Brasileira de Estudos Populacionais*, Campinas, v. 2, n. 1, p. 31-74, jan/jun. 1985.
- CUNHA, J. M. P. da. Características de la movilidad intrametropolitana en el Estado de São Paulo, 1970-1980. *Estudios Demográficos y Urbanos*. Mexico, v. 7, n. 2/3, p. 587-602, mayo-dic. 1992.
- DURAND-LASSERVE, A. *Economic articulation between land markets and changes in land prices: mechanisms and trends*. (The case of Conabry, Guinea, 1985-1991). 1991. (Mimeo).
- HASENBALG, C. & SILVA, N. V. *Estrutura social, mobilidade e raça*. Rio de Janeiro: IUPERJ/Vértice, 1988.
- ISARD, W. *Methods of regional analysis*. Cambridge Mass: M.I.T. Press, 1960.
- LAGO, L. C. *Moradia popular no Município do Rio de Janeiro*. IPPUR/UFRJ, 1993. (Mimeo).
- MAHER, M. Population turnover and spatial change in Melbourne, Australia. *Urban Geography*, v. 3, p. 240-257, 1982.
- MARTINE, G. et al. Urbanização no Brasil: retrospectiva, componentes e perspectivas.

- In: IPEA, Brasília. *Para a década de 1990 prioridades e perspectivas de políticas públicas*. Brasília: IPEA/IPLAN, 1990, p. 99-159.
- MATA, M. et al. Migrações internas no Brasil: aspectos econômicos e demográficos. *Relatórios INPES/IPEA*, n. 19, 1973.
- MOURA, H. (coord.) *Migrações internas: textos selecionados*. Fortaleza, BNB, 1980.
- OZO, A. O. Residential location and intra-urban mobility in a developing country: some empirical observations from Benin City, Nigeria. *Urban Studies*, v. 23, n. 6, p. 457-470, dec. 1986.
- PASTORE, J. et al. *Mudança social e pobreza no Brasil: 70/80*. São Paulo: Pioneira, FIPE, 1983.
- PAVIANI, A., CAMPOS, N. & FARRET, R. Mobilidade residencial em cidade planejada: Brasília, DF. *Revista Brasileira de Geografia*, v. 52, n. 2, p. 5-20, abr./jun. 1990.
- PICKVANCE, C. G. Life cycle, housing tenure and residential mobility: a path analytic approach. *Urban Studies*, v. 2, n. 2, p. 171-188, June 1974.
- QUIGLEY, J. M. & WEINBERG, D. H. Intra-metropolitan residential mobility: a review and synthesis. *International Regional Science Review*, v. 2, n. 1, p. 41-66, 1977.
- RAKODI, C. *Trends in the property market in Harare, Zimbabwe*. 1991. (Mimeo).
- RIBEIRO, L. C. O. & LAGO, L. C. Crise e mudança nas metrópoles brasileiras: a periferização em questão. In: LEAL, M.C. et al. *Saúde, ambiente e desenvolvimento*, vol. I Hucitec-Abrasco, SP/RJ, 1992.
- SMOLKA, M. O. Desenvolvimento capitalista e estruturação intra-urbana: os marcos gerais. *Revista Espaço e Debates*, ano VIII, v. 1, n. 21, p. 39-50, 1987.
- _____. *Dinâmica imobiliária e estrutura intra-urbana: o caso da cidade do Rio de Janeiro*. IPPUR/UFRJ, 1989. (Relatório de Pesquisa)
- _____. A expansão da demanda efetiva por imóveis novos. *Cadernos IPUR/UFRJ*, ano V, n. 1, p. 55-63, dez. 1990.
- _____. Revisitando as relações entre a política habitacional (SFH) e o mercado imobiliário. *Revista Espaço e Debates*, n. 36, p. 69-76, 1992.
- _____. Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos: dinâmica imobiliária e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Estudos Populacionais*, v. 9, n. 1, p. 3-19, 1992.
- _____. *Bridging conceptual and methodological issues in studies on the role of property markets in intra-urban structuring: a report on an alternative data source*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, abr. 1992. (Mimeo)
- TASCHNER, S. P. *Mudanças no padrão de urbanização: novas abordagens para a década de 90*. 1992. (Texto apresentado na reunião "Por uma agenda da pesquisa urbana nos anos 90", Rio de Janeiro, 1-3 jul 1992). (Mimeo)
- TASCHNER, S. P. & BÓGUS, L. M. M. Mobilidade espacial da população brasileira: aspectos e tendências. *Revista Brasileira de Estudos Populacionais*, Campinas, v. 3, n. 2, p. 87-129, jul/dez. 1986.
- TOLIPLAN, R. & TINELLI, A. C. *A controvérsia sobre distribuição de renda e desenvolvimento*. Rio de Janeiro: Zahar, 1975.

RESUMO – Mobilidade Intra-urbana na cidade do Rio de Janeiro. Com base nas informações relativa aos endereços das partes envolvidas em transações imobiliárias, cujos registros constituem fonte primária para constituição do Arquivo IPPUR/ITBI/IPPUR, foi possível montar a matriz de mobilidade intra-urbana válida para o período 1983/88 na cidade do Rio de Janeiro. O trabalho em pauta propõe-se a analisar a natureza dos deslocamentos mais significativos, ao mesmo tempo que questiona algumas hipóteses correntes sobre a direção e intensidade destes fluxos. Finalmente é avaliada a relevância da mobilidade intra-urbana na reiteração ou modificação do padrão existente de segregação social no espaço.

ABSTRACT – Intra-urban residential mobility in the city of Rio de Janeiro. *Based on the IPPUR/ITBI/IPTU data bank a residential mobility matrix was organized, drawing upon the respective addresses of buyers and sellers of properties transacted in Rio de Janeiro in the period 1985-80/1990. Analysing the nature and direction of the most expressive flows this paper revisits some current hypothesis concerning the intensity and significance of these flows. Finally the relevance of the latter, for the reiteration or modification of the existent pattern of spatial residential segregation is also evaluated.*

Recebido para publicação em 13/08/93
Aprovado para publicação em 20/12/93