Cadernos de Geociências

A Segunda Habitação: Reflexões Sobre a Expansão da Metrópole do Rio de Janeiro

Maria do Socorro Alves Coelho

Especial - Agosto 1990 ISSN 0103-1597

Diretor de Geociências
Mauro Pereira de Mello
Diretor Adjunto
Marilourdes Lopes Ferreira
Núcleo de Documentação e Informação
Angelo José Pavan
Núcleo de Planejamento e Supervisão
Antonio Ferreira Antunes
Gerência de Suporte Administrativo
Floriano dos Reis Barbosa

Departamento de Cartografia
José Roberto Duque Novaes
Departamento de Geografia
Solange Tietzmann Silva
Departamento de Geodésia
Fernando Augusto de A. Brandão Filho
Depto.de Recursos Naturais e Estudos Ambientais
Luiz Góes Filho
Departamento Regional/CE
José Clovis Mota de Alencar
Departamento Regional/DF
David Almeida de Freitas
Departamento Regional/RJ
Erasto Souto Maior
Departamento Regional/BA
Ney Alves Ferreira
Departamento Regional/GO
Nhyro Gonçalves Laranja Filho
Departamento Regional/SC
Ulisses Pastore

CADERNOS DE GEOCIÊNCIAS
© IBGE

Publicação seriada da Diretoria de Geociências do IBGE, Tem por objetivo divulgar internamente pesquisas, metodologias, experimentações técnicas, teses, notícias, e outros trabalhos elaborados no IBGE e externamente, que contribuam para o desenvolvimento das atividades sob a responsabilidade do IBGE, na área das Geociências

Editor Responsável
Joil Rafael Portella
Co-Editor
Miguel Guimarães de Bulhões

Projeto Editorial: **Alice Leite de Lima, André Luis da Silva Almeida, Fernando Motta Lima Cascon, Fernando Sacramento da Conceição, Jesus de Souza Balão, José Lincoln Barbosa Leite, Lucia Rodrigues de Souza, Paulo Roberto Muniz Rosa, Raimundo Olavo Coimbra, Sandra Lúcia dos Santos Menezes, Sergio Pereira dos Santos e Zuleica da Costa Veiga.**

Capa: **Pedro Paulo Machado**

Cadernos de Geociências/Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Diretoria de Geociencias - Nº 1(1988) - Rio de Janeiro: IBGE, 1988

ISSN 0103-1597

1. Geociências - Periódico. I. IBGE. Diretoria de Geociências. II. Título.

IBGE. Gerência de Documentação e Biblioteca

RJ-IBGE/88-08 CDU 55(05)

Emissão de textos, Impressão: Projeto Editorial, DGC/NDI
Especial - Agosto 1990

IBGE-DGC
ADI/PED

CADERNOS DE GEOCIÊNCIAS

CONTROLE E ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO DE LEITORES

Remeter ao PROJETO EDITORIAL

nforme o último número recebido : ___ Deseja receber os subseqüentes ? sim ☐ não ☐

(NOME)

(ÓRGÃO)

Atualize seu endereço de correspondência preenchendo uma das opções

Endereço residencial :

(RUA, AVENIDA, NÚMERO, BLOCO, APTO)

(CIDADE) (ESTADO)

(PAÍS) (CEP) (DDD OU DDI) (TELEFONE) (RAMAL)

Endereço comercial :

(RUA, AVENIDA, NÚMERO, BLOCO, APTO)

(CIDADE) (ESTADO)

(PAÍS) (CEP) (DDD OU DDI) (TELEFONE) (RAMAL)

Sugestões

Local : _____ **Data :** __ / __ / __

Assinatura : _____

APRESENTAÇÃO

O Projeto Editorial, da Diretoria de Geociências, publica, neste seu Segundo Número da Série Especial de "Cadernos de Geociências", a Dissertação de Mestrado da Profª Maria do Socorro Alves Coelho, do IBGE.

O objetivo do trabalho é contribuir para a compreensão da importância do fenômeno da segunda habitação na expansão urbana da Metrópole do Rio de Janeiro.

Dada a dimensão espacial do processo da segunda habitação, o tema é tratado em duas escalas de análise - Escala Macro e Escala Micro. A primeira abrange o estudo global do problema tanto na região serrana quanto na área litorânea - Norte e Sul; a segunda disseca o assunto nas especificidades da cidade de Cabo Frio.

Os ângulos de análise foram também concentrados nos mais evidentes e importantes:

- relações da Metrópole com sua área de influência imediata
- a segunda habitação como estratificação de expansão da demanda para o setor imobiliário
- a influência da política habitacional desenvolvida pelo BNH na produção da segunda habitação
- as transformação que a partir da metrópole do Rio de Janeiro criaram as precondições para a expansão do fenômeno do veraneio.

Ao nível da Escala Macro, focalizam-se as várias origens históricas dos espaços atingidos pelo fenômeno da segunda habitação, distinguindo-se periodizações diversas, com destaque para a última fase do processo, associada à penetração do capital imobiliário nas áreas.

Ao nível da Escala Micro, desenvolve-se o estudo dos impactos locais do fenômeno da segunda habitação na estrutura urbana de Cabo Frio:

- fracionamento das terras - loteamentos
- processo de produção da segunda habitação - ação das empresas de construção
- uso do solo urbano.

Assim, em relação a Cabo Frio especificamente, descobrem-se as seguintes realidades:

- a indústria da construção supera em número de pessoas alocadas os setores da atividade primária e os demais da atividade secundária
- a não correspondência entre o processo de apropriação do solo e a população residente: "Cabo Frio tem mais residências do que habitantes" - sintetizou um dos Entrevistados
- o rebaixamento, ultimamente, do padrão das construções de segunda habitação, como forma de ampliar a demanda, estendendo-a às classes de menor poder aquisitivo - classe média baixa
- a existência de duas "Cabo Frio": a Cabo Frio tradicional decor-

rente do desenvolvimento natural das atividades produtivas no decorrer do tempo - agricultura, pesca, extração do sal, industrialização referente ao período mais moderno e articuladas à vida local com benefícios para a cidade; e a Cabo Frio de estrutura recente, praticamente imposta, advinda da implantação do veraneio, alheia à cidade a qual usa, espolia mais do que favorece.

O trabalho da Autora é criativo. Nasceu do "espanto filosófico" diante da grande dimensão que assumiu ao longo das últimas décadas a proliferação da segunda habitação dentro das atividades de lazer em municípios próximos à cidade do Rio de Janeiro. Ao espanto seguiram-se os primeiros reflexos e indagações sobre o fenômeno. Sem bibliografia disponível adequada e na ausência quase total de dados estatísticos diretos, a Professora Maria do Socorro teve que lançar mão de seus próprios recursos metodológicos e epistemológicos para produzir esta Dissertação de alta valia cultural e de importância significativa no campo social. O estudo aprofunda a problemática da urbanização acelerada da metrópole, mostra o processo novo de produção da segunda habitação e ressalta os impactos territoriais nos municípios atingidos decorrentes da nova atividade.

Contrapondo-se a autores de renome, como Topalov que consideraria o fato da segunda habitação como momento especialmente propício ao estudo da dinâmica intrínseca do capital imobiliário, a Mestranda o ressalta mais como nova forma de urbanização. No Rio de Janeiro pelo menos, conclui Maria do Socorro, o capital imobiliário só atinge o fenômeno da segunda habitação em sua última etapa de evolução, coincidindo com a criação e ação do BNH, sendo a fase anterior caracterizada pela influência da expansão da malha rodoviária e da difusão do automóvel, sem ocultar no último período o papel relevante da construção da ponte Rio-Niterói e da rodovia Rio-Santos.

O Projeto Editorial sente-se feliz em divulgar esta tese, com o voto de que o IBGE, e o Governo em geral, no clima de reformas do novo governo, abra cada vez mais as possibilidades culturais, de tal modo que nossos técnicos - em meio às atividades normais - possam dedicar mais tempo à pesquisa, produzindo trabalhos de alcance e brilho como este da Professora Maria do Socorro.

Cadernos de Geociências não se responsabiliza pelas informações contidas em artigos assinados

Pedidos para:
Projeto Editorial/DGC/NDI
Avenida Brasil, 15 671, bloco III-B
21 241 Rio de Janeiro/RJ
telefone (021) 391-1420 ramal 223

SUMÁRIO

A SEGUNDA HABITAÇÃO: REFLEXÕES SOBRE A EXPANSÃO DA METRÓPOLE DO RIO DE JANEIRO.....7

1 - FUNDAMENTOS PARA ANÁLISE DA SEGUNDA HABITAÇÃO.....8

1.1 - Apresentação do Problema.....8
1.2 - Problematizando a Segunda Habitação.....9
1.3 - Significado e Relevância Teórica.....11
1.4 - A Segunda Habitação: Da Tradição às Novas Formas de Morar.....18
1.5 - A Segunda Habitação como Forma de Urbanização.....19
1.6 - As Unidades e as Escalas de Análise.....20

2 - UMA VISÃO MACRO DO FENÔMENO DA SEGUNDA HABITAÇÃO: A EXPANSÃO METROPOLITANA.....22

2.1 - A Dimensão Espacial do Fenômeno da Segunda Habitação ao Nível da Escala Macro.....24

2.2 - O Processo de Ocupação das Regiões.....26

2.2.1 - A região serrana.....26
2.2.2 - As regiões litorâneas.....28

2.3 - A Última Fase do Processo da Segunda Habitação.....30

2.3.1 - 1º Período.....30
2.3.2 - 2º Período.....32

3 - A ESCALA MICRO - ESTUDO DE CASO - CONSIDERAÇÕES SOBRE OS IMPACTOS DO FENÔMENO DA SEGUNDA HABITAÇÃO.....36

3.1 - O Processo de Ocupação do Espaço Municipal.....36
3.2 - O Quadro Econômico Atual.....38
3.3 - A Evolução Demográfica do Município.....41
3.4 - O Processo Histórico de Apropriação das Terras do Município.....46
3.5 - O Fracionamento das Terras do Distrito Sede de Cabo Frio - Os Loteamentos.....47
3.6 - O Processo de Produção da Segunda Habitação - A Ação das Empresas.....50
3.7 - O Impacto do Veraneio no Uso do Solo Urbano de Cabo Frio.....58
3.8 - Observações Finais.....60

NOTAS.....66

REFERÊNCIAS.....68

INSTRUÇÕES PARA AUTORES.....71

A SEGUNDA HABITAÇÃO: REFLEXÕES SOBRE A EXPANSÃO DA METRÓPOLE DO RIO DE JANEIRO

Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional - UFRJ

Maria do Socorro Alves Coelho. Geógrafa /DEGEO/DIOES

RESUMO. O Objetivo deste trabalho é contribuir para a compreensão da importância do fenômeno da segunda habitação na expansão urbana da metrópole do Rio de Janeiro.

A dimensão espacial do processo da segunda habitação nos levou a optar por duas escalas de análise - Escala Macro e Escala Micro (Estudo de Caso) - que nos permitissem observar os seus traços gerais e as suas especificidades.

A ausência de estudos sistemáticos que nos fornecessem base teórica de apoio nos levou a selecionar uma série de ângulos de análise que nos possibilitassem o alcance de visão integrada do fenômeno. São alguns desses ângulos de análise: as relações da metrópole com a sua área de influência imediata; a segunda habitação como estratégia de expansão da demanda para o setor imobiliário; a influência da política habitacional desenvolvida pelo BNH na produção da segunda habitação e as transformações que a partir da metrópole do Rio de Janeiro criaram as precondições para a expansão do fenômeno do veraneio.

Ao nível da escala macro enfocamos as diversas origens históricas dos espaços atingidos pelo fenômeno da segunda habitação, ou seja, da região serrana e das regiões litorâneas do Estado do Rio de Janeiro (Litoral Norte e Litoral Sul). Este enfoque nos permitiu distinguir periodizações diversas onde sobressai a última fase do processo da segunda habitação associada à penetração do capital imobiliário nestas áreas.

Ao nível da escala micro - Distrito Sede de Cabo Frio - desenvolvemos o estudo dos impactos locais do fenômeno da segunda habitação na estrutura urbana no que se refere: ao fracionamento das terras - os loteamentos; ao processo de produção da segunda habitação - a ação das empresas de construção e ao impacto do veraneio no uso do solo urbano.

ABSTRACT. The purpose of this study is to achieve an understanding of the importance of the phenomenon of second homes on the urban expansion of metropolitan Rio de Janeiro.

The spatial dimension of the process of second home ownership was analised at two scales - macro and micro (through a case study) - in order to bring out both the broader traits and the particularities of the process.

Lacking a supporting theoretical body based on systematic studies, we used several approaches in an attempt to reach an integrated way of considering the subject. Some of these approaches were; the relations between metropolitan and their areas of influence; second homes as a strategy to augment demand in the construction industry; the influence of BNH policy in the producing of second homes; and the changes that, originating in metropolitan Rio de Janeiro, allowed the popularization of summer vacationing.

At the macro-scale we considered the different historical origins of the spaces where second homes are a relevant phenomenon, i.e. the montains and the coastal area of the State of Rio de Janeiro (both North and South). This revealed several different periods in the establishment of second homes, the latest and most relevant being that of the penetration of realstate capital in those areas.

At the micro-scale, at the Distrito Sede of Cabo Frio, we carried out a study of the local impact of second homes on the urban structure as regards: the fragmentation of urban lands; the production of second homes; the actions of construction firms and the impact of summer vacationing on urban land use.

1 - FUNDAMENTOS PARA ANÁLISE DA SEGUNDA HABITAÇÃO

1.1 - APRESENTAÇÃO DO PROBLEMA

Estudos sobre áreas residenciais na metrópole do Rio de Janeiro têm analisado a sua estruturação espacial utilizando a dicotomia núcleo-periferia. Como se sabe, esta dicotomia reflete, a nível intra-urbano,a estratificação sócio-econômica do espaço metropolitano, isto é, a hierarquização do espaço residecial a partir do núcleo, em função da renda dos seus habitantes. Assim, o núcleo (*1) concentrador da maioria da renda e dos recursos urbanísticos disponíveis é local de residência principalmente de representantes das classes média e alta da metrópole, enquanto os estratos sócio-espaciais periféricos que o cercam, cada vez mais carentes desses recursos à medida que se afastam do núcleo, expressam o local de moradia das grandes massas de população de baixa renda (*2).

O processo de metropolização que envolve a produção de espaços residenciais e com outras funções, se verifica tanto no próprio município do Rio de Janeiro como em municípios integrantes da sua Área Metropolitana, gerando um padrão de uso da terra em que cada uso não apresenta continuidade espacial. O processo de metropolização extravasa ainda o âmbito da Área Metropolitana, envolvendo áreas que, apesar de não apresentarem contiguidade física com o Rio de Janeiro, estão sob sua influência metropolitana direta no que concerne a diversos aspectos sócio-econômicos.

Na Área Metropolitana contínua, as áreas residenciais apresentam variações quanto à forma, processo de desenvolvimento e estrutura sócio-econômica, mas partilham a mesma característica comum de serem preponderantemente locais de residências primárias, ou seja, permanentes.

Entretanto, uma forma adicional de acomodação, envolvendo ocupação temporária, está sendo utilizada atualmente com grande frequência por um número considerável de habitantes de estratos de classes média e alta da metrópole do Rio de Janeiro, com objetivos de lazer e veraneio. Trata-se do fenômeno da segunda habitação.

Esta outra forma de utilização da habitação tem sua maior incidência em extensa área localizada além dos limites de construção contínua da Área Metropolitana; abrange tanto municípios da periferia distante (*3), como Petrópolis e Mangaratiba, como também, aqueles municípios fluminenses que apresentam maior proximidade e/ou acessibilidade à metrópole carioca e que dispõem de características favoráveis (amenidades) à implantação da segunda habitação.

O presente estudo tem, como questão central, detectar o significado do processo de construção dessa área que se caracteriza através da segunda habitação.

1.2 PROBLEMATIZANDO A SEGUNDA HABITAÇÃO

A constatação da grande dimensão que assumiu ao longo do tempo a proliferação da segunda habitação dentro da atividade de lazer em municípios próximos à metrópole do Rio de Janeiro nos despertou enorme interesse; posteriores reflexões e indagações sobre o fenômeno resultaram na determinação do presente estudo.

Num primeiro momento, serviu-nos como orientação a observação de que todo o entorno metropolitano encontrava-se circundado por municípios onde o fenômeno era bastante intenso, abrangendo áreas serranas e litorâneas do Estado, e que esta intensidade aumentava cada vez mais em função da menor distância e/ou maior acessibilidade à metrópole.

A intensa movimentação de recursos e a especulação em torno do fenômeno, constatados nas proximidades das vias de acesso que ligam a metrópole a estes municípios - cartazes como anúncios de vendas de terrenos, sítios, chácaras, lançamentos de edifícios e condomínios, a cargo de um grande e diversificado número de agentes e empresas imobiliárias - bem como a intensidade e freqüência com que surgiam dentro dos próprios municípios novas construções e áreas de loteamentos, foi o segundo fator que norteou a nossa decisão.

Os estudos e informações sobre o tema aos quais tivemos acesso foram escassos. Dentre os autores estrangeiros consultados que apresentavam estudos sobre o lazer, somente um se referia ao fenômeno da segunda habitação (*4). No Brasil, poucos e sumários estudos elaborados a nível preliminar, se referem as segundas habitações (*5). Os dados estatísticos são praticamente inexistentes. Neste sentido, os recenseamentos não têm considerado o fenômeno e só a partir de 1980, data do último recenseamento, foram publicados na Sinopse Preliminar dados restritos, como os referentes ao número de domicílios de uso ocasional em áreas urbanas e rurais de cada município do Estado do Rio de Janeiro (*6). A restrição da publicação destes dados a um único ano torna, entretanto, impossível acompanhar a evolução histórica do fenômeno.

Desta forma, tivemos que partir para reflexões pessoais sobre o tema que, com o auxílio de informações fragmentados obtidas através de bibliografia não específica, matérias publicadas em jornais e revistas, além de coleta de informações através de trabalho de campo - aplicação de questionários e entrevistas - nos forneceram as bases para o desenvolvimento do trabalho.

Quanto às primeiras reflexões pessoais, concluímos que apesar de o fenômeno da segunda habitação estar vinculado à atividade do lazer-veraneio, a amplitude que este hoje assume parece oferecer por si só elementos suficientes para um estudo elaborado dentro de uma nova ótica.

Surgiu então a idéia de que o estudo merecia importância por três motivos. O primeiro ligava-se à própria urbanização acelerada da metrópole, à qual o fenômeno poderia acrescentar novos aspectos no sentido de representar uma nova modalidade de expansão da metropolização - uma nova forma de urbanização.

Figura 1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ÁERA DE ESTUDO-SEGUNDA HABITAÇÃO



Até que ponto seria o fenômeno da segunda habitação um prolongamento ou expansão da metrópole? Quais os fatores econômicos, políticos e sociais que a partir da metrópole teriam ou estariam condicionando, proporcionando ou influenciando o fenômeno no processo de formação? Existem novos determinantes locacionais na produção da segunda habitação que não seguem as visões correntes sobre a concentração dos investimentos nas áreas centrais das metrópoles? Assim, estamos face a uma periferia rica, o que nos permite pensar sobre o seu papel determinante nas formas futuras do processo de metropolização. Será esta a origem dos nossos subúrbios ricos? Existe a visão corrente de que o espaço metropolitano nos países capitalistas periféricos apresenta um gradiente de valor que decresce do centro para a periferia. No processo moderno de segunda habitação, surgem pontos novos de valorização que impedem atualmente e tenderão a impedir, cada vez mais, a aceitação desta imagem, já que estes pontos geram pressão para a sua integração à malha urbana.

O segundo motivo refere-se aos processos novos de produção da habitação e, portanto, da atividade imobiliária.Sabíamos que deveriam estar em ação, através das atividades imobiliárias, grandes somas de capitais envolvendo não só a produção como a comercialização e aquisição das habitações. Alguns autores (*7) já chamavam a atenção para o papel das metrópoles como centros de expansão e captação de recursos e da força de atuação desses processos por elas desencadeados, na reorganização de novos espaços. Qual seria então a participação da metrópole do Rio de Janeiro na aplicação desses investimentos, na formação da demanda, no surgimento do fenômeno em si? A segunda habitação reproduz os processos de produção da primeira habitação? Existiriam estímulos à acumulação oriundos do desbravamento de novas áreas?

O terceiro motivo refere-se à dinâmica interna dos próprios municípios onde o fenômeno ocorre. Quais os impactos territoriais - materialização no espaço das diferentes formas históricas de produção e apropriação da segunda habitação? Tínhamos conhecimento de que estes municípios já apresentavam dada estrutura urbana e dinâmica interna apoiada em várias outras atividades. Então, quais seriam os efeitos causados pelo fenômeno na criação de novas atividades, nas atividades tradicionais, na estrutura urbana, enfim na reorganização do espaço? Trata-se, de fato, da necessidade de análise dos novos processos de incorporação de novos espaços à metrópole. Estes processos encontram-se marcados pela intermitência ou sazonalidade e até descontinuidade com a malha urbana. Ao nível do espaço local, importa observar a sua apropriação e/ou subordinação aos novos usos e, portanto, a sua não resistência à expansão dos vetores metropolitanos.

1.3 - SIGNIFICADO E RELEVÂNCIA TEóRICA

A compreensão, teórica e empírica, do processo de segunda habitação exige a sua inserção na dinâmica da sociedade - processo de acumulação de capital e estratificação do poder aquisitivo (renda) - e também a inclusão das transformações, em movimento, na organização do espaço.

Trabalhamos com a hipótese de que a construção dessa nova área urbana, ainda embrionária, poderá orientar-se para a formação de uma nova faixa periférica da metrópole do Rio de Janeiro, com características sócioespaciais completamente distintas daquelas sintetizadas pela dicotomia cor-

rente núcleo-periferia. Esta nova faixa periférica, em formação e cristalização, poderia, inclusive, vir a colocar limites, isto é, acelerar contradições, à expansão da periferia pobre.

Para que este processo de construção social e espacial seja entendido, consideramos indispensável a identificação das suas vinculações com a metrópole do Rio de Janeiro da qual ele surge como prolongamento, uma vez que o espaço abrangido incorpora-se na sua área de dominação mais direta. Isto significa que a organização espacial desta periferia nova está interrelacionada a processos econômicos, políticos e sociais que na sua maioria são originários da metrópole, ou seja, que a esta são intrínsecos em seu processo de desenvolvimento, como ponto de captação e expansão de recursos.

Nas sociedades em que o Modo de Produção Capitalista é hegemônico, a base da organização do espaço será dada, necessariamente, pelas prioridades estabelecidas no processo de acumulação de capital. Assim, o critério (estratégia) fundamental para a localização das atividades encontra-se na busca de maximização do lucro.

As cidades multifuncionais ou metrópoles econômicas constituem-se em pontos privilegiados do espaço na atuação do capital - processos de concentração e acumulação - por representarem subespaços nacionais onde estão reunidas as condições para uma reprodução mais pujante do capital, ou seja, presença de complexos industriais e de serviços que garantem a multiplicação financeira e tecnológica (formas de aceleração do processo de acumulação de capital)(*8).

É importante, neste momento, avaliar o significado do papel desempenhado pelas metrópoles no processo de desenvolvimento econômico do Brasil, bem como a sua força direcionadora na organização territorial do País.

No Brasil, como a alocação de investimentos tem sido vinculada à concentração do capital, esta emerge como força auto-sustentadora da economia. As metrópoles, por seu turno, refletem as principais formas de crescimento concentrado, uma vez que as grandes aglomerações agilizam o ritmo das atividades produtivas.

Como no transcorrer do processo de desenvolvimento econômico adotado pelo País geram-se desequilíbrios sócio-econômicos setoriais e espaciais, as desigualdades espaciais, tanto a nível nacional como regional, são produto de estratégias locacionais dirigidas por forças capitalistas que têm privilegiado determinados centros ou regiões. É o caso da Região Sudeste que apresentando os maiores índices de renda e de industrializações, "é centralizadora e mantenedora das demais em estado de dependência"(*9).

No caso da metrópole do Rio de Janeiro, sua atuação dentro do País como segunda metrópole nacional, encravada na Região Sudeste, a transforma num centro de captação e acumulação de excedentes de diversos pontos do País, mais notadamente da sua área de influência regional. Dentro desta última, é no espaço correspondente ao Estado do Rio de Janeiro onde sua força de atração se faz mais patente - "domínio imediato".

Segundo alguns autores (*10) nesta área, a expansão ou força da metrópole na transformação da vida regional e, portanto, da organização espacial, atua em dois planos:

a) dentro da própria área metropolitana, a concentração econômica do núcleo (*11) gera expansão da concentração no espaço através da incorpora-

ção de novas áreas necessárias ao desempenho de suas atividades; áreas que funcionam, principalmente, como local de residência para a grande massa de população trabalhadora. É o caso dos municípios da periferia onde a urbanização prende-se muito mais à função residencial do que ao crescimento das atividades produtivas;

b) fora do espaço metropolitano, a transformação se faz através de três vetores principais decorrentes da expansão do crescimento econômico (acumulação capitalista) da metrópole:
- o primeiro vetor corresponde à expansão da atividade industrial a partir da própria metrópole. Apesar de a implantação de várias indústrias da área de domínio imediato prender-se mais a empreendimentos de caráter governamental, outras há que surgem articuladas a empresas privadas sediadas na metrópole;
- um segundo vetor se refere à instalação de serviços voltados para a clientela constituída por parcelas da população da cidade do Rio de Janeiro (ex.: estabelecimentos de ensino superior em alguns municípios) e/ou para a população local como bancos, financeiras e estabelecimentos comerciais com sede na metrópole;
- por último, o terceiro vetor se manifesta através da aplicação de capital, principalmente e capital imobiliário, em função do lazer e do veraneio, em centros desta área, cujo mercado é constituído pelas classes alta e média da metrópole.

Para que seja entendido o fato segunda habitação, torna-se necessário abordarmos ainda alguns aspectos característicos da habitação em geral, uma vez que a sua caracterização como mercadoria unifica os objetivos da sua produção e circulação.

O déficit permanente de habitação nas grandes cidades capitalistas, mais notadamente nos países subdesenvolvidos, determina a existência de demanda insatisfeita, possibilitando ao capital entrada fácil para a sua atuação através da produção e da comercialização da habitação. No entanto, a insolvência de grande parte da demanda insatisfeita, decorrente do alto preço da habitação e sobretudo dos baixos salários, torna pouco atrativa ao capital privado a inversão neste setor (*12).

A habitação depende em sua realização das características e objetivos da indústria da construção. Sendo a habitação no mercado imobiliário privado uma mercadoria e, portanto, um suporte de lucro, a incapacidade da indústria privada para satisfazer as necessidades elementares neste campo de consumo são decorrentes de particularidades do próprio setor que limitam a expansão da mais-valia, como seja:

a) dependência com respeito à disponibilidade e aos preços dos terrenos;

b) baixa lucratividade do setor decorrente da baixa rotatividade do capital investido, e da sua organização industrial artesanal (*13).

Para sanar estas dificuldades e compensar a rentabilidade insuficiente no setor, dá-se a intervenção permanente dos organismos públicos como única forma de assegurar a inversão dos capitais privados. Esta intervenção vem geralmente inscrita no interior da política do Estado, em particular de uma política econômica, e coincide com a tendência de intervenção do setor público no capitalismo avançado: responsabilidade direta do setor público na satisfação das necessidades sociais não rentáveis, e tentativa de criação de condições de rentabilidade através das quais o setor in-

vestirá, canalizando para as mãos do capital privado (*14).

A intervenção pública se faz então, através da criação de medidas que tornam a demanda solvável e que tendam a facilitar as realizações imobiliárias, enquanto o Estado permanece como responsável pelo atendimento das necessidades não satisfeitas pela iniciativa privada, isto é, a demanda que não constitui fonte de lucro para o capital.

Sendo o Estado um dos agentes do processo produtivo e estando a política habitacional inserida na política nacional, observa-se que as diretrizes do modelo econômico vigente no País refletem-se sobre a dinâmica do mercado imobiliário.

> *"A política habitacional brasileira deve ser analisada dentro das características que definam o Estado Brasileiro, aliança entre a burguesia e a alta classe média, que exclui a maioria da população. Os propósitos a serem alcançados pelas classes dirigentes são estabelecidos na política econômica, sendo uma das consequências a perda do poder aquisitivo do assalariado, já que o modelo de desenvolvimento está associado à concentração de renda"(*15).*

Apesar de a habitação popular ter sido selecionada como uma das prioridades básicas do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), desde a sua constituição, a orientação que inspirou todas as operações do BNH foi a de transferir as suas funções para a iniciativa privada. O BNH limita-se a emprestar dinheiro a agentes que executem diretamente os programas habitacionais (caso das habitações para as camadas de baixa renda) ou transfere para as empresas de construção (caso das financeiras para moradias de classe média) (*16).

Através desta orientação que o governo federal imprimiu ao BNH, este transformou-se num "funil" por meio do qual os recursos da poupança pública obrigatória (FGTS) e da poupança particular voluntária, são drenados para o setor privado alimentando o mecanismo da acumulação e concentração da renda (*17).

No conjunto da política assim definida, a produção da habitação apresenta as seguintes orientações:

a) a empresa privada deve assegurar uma parte do mercado constituído pela demanda solvável, ou seja, pelas classes alta e média. Conta para isto com a ajuda do Estado na criação de medidas que garantam condições de rentabilidade;

b) quanto à demanda não solvável, representada pela população de baixa renda que não conta com potencial de poupança, o Estado se encarregará de financiar a construção de conjuntos habitacionais.

c) para a demanda solvável de classes sociais com elevado poder aquisitivo, o capital realiza construções de luxo; habitações isoladas, condomínios fechados, apart-hotéis e outras inovações em áreas privilegiadas da cidade com acesso e infra-estrutura e amenidades;

d) no caso da demanda de classe média, a criação do sistema de poupança e empréstimo para a habitação pelo BNH muito contribuiu para a sua solvência. A estes estratos de população são também oferecidos pela empresa privada lançamentos de apartamentos onde os materiais e as técnicas uti-

lizadas, bem como os mecanismos de propaganda, procuram aproximá-los daqueles construídos para a classe alta.

Dentro deste raciocínio, a produção e a difusão da segunda habitação serão vistas, na lógica da acumulação do capital no setor, como um mecanismo do mercado imobiliário voltado para a ampliação da demanda e para a expansão do capital, anexando novos espaços às suas práticas especulativas e lucrativas.

A metrópole do Rio de Janeiro apresenta, como uma das suas especificidades, a de ter o seu dinamismo econômico apoiado primordialmente em atividades não-produtivas. Isto significa que a atividade industrial ocupa o segundo plano, enquanto as atividades ligadas ao capital comercial e financeiro são as predominantes. A posição da metrópole como pólo financeiro do país, entre outras razões, favorece a expansão de investimentos diretamente ligados a este setor da economia, como são os observados atualmente, com grande dinamismo, no setor imobiliário, principalmente, nos empreendimentos habitacionais.

A promoção imobiliária, sistema mais avançado na produção da habitação, traduz-se em empresas associadas, na maioria das vezes, ao capital financeiro e controla atualmente a maior parte dos projetos habitacionais destinados às classes alta e média da metrópole.

A concentração de capital no setor imobiliário associada à necessidade de circulação do capital financeiro determina a expansão de novos investimentos. Para isto são acionados mecanismos que têm como objetivo manter a demanda solvável em constante atuação e expandir a área construída. Estes mecanismos recriam determinadas "necessidades" da população, tais como contato com a natureza, isolamento, ar puro, silêncio, etc. e/ou acionam signos que relacionam a promoção social (status) com inovações nas formas de morar e de utilização da habitação. Assim, o capital passa a atuar em espaços peri-urbanos da metrópole, na área de domínio mais direto, objeto do nosso estudo, onde juntamente com solos disponíveis estão presentes condições monopolizáveis - amenidades encontradas nas serras ou no litoral. Nesta área, a investida do capital se dirige, preponderantemente, para a produção da segunda habitação que tem como mercado as classes alta e média da metrópole.

A utilização deste espaço como área de segunda habitação antecede, porém, à penetração do capital de promoção. Isto significa que outras formas de produção da segunda habitação predominaram em períodos anteriores e, ainda hoje, coexistem com a promoção imobiliária. Estas diferentes formas da produção da habitação, já que se constituem em expressões de diferentes fases históricas, estão articuladas com os processos diferenciais do espaço. É importante lembrar, contudo, que, mesmo na promoção imobiliária, o mercado é heterogêneo apresentando diferentes racionalidades, finalidades e formas de organização dos agentes.

A partir destas últimas observações, julgamos importante fazer breve referência às formas históricas de produção da habitação, tendo em vista clarificar mais o entendimento do processo da produção da segunda habitação.

A promoção ou incorporação imobiliária - sistema de produção da habitação predominante no Brasil - é na atual etapa do desenvolvimento capitalista fruto de uma tendência à integração de diferentes atividades numa mesma empresa. Esta integração tem sido fortalecida pela concentração da demanda por habitações nos submercados de rendas mais altas. A dimensão da es-

cala dos projetos habitacionais e a preocupação com a restrição na oferta de terras, faz com que as construtoras imobiliárias passem a trabalhar com o financiamento, a promoção e a corretagem, além de integrarem o manejo de terras trabalhando com loteamentos e urbanização. Este processo corresponde à passagem do capital comercial e financeiro a uma posição hegemônica no mercado imobiliário em detrimento do proprietário de terra.

Na promoção imobiliária, a distribuição da renda da terra entre agentes é bastante difusa. Existe trama commplexa de capitais e interesses tornando-se difícil diferenciar e especificar a apropriação de rendas e lucros. Por outro lado a racionalidade, finalidade e forma de organização dos diversos agentes é bastante variável (*18).

Mas é necessário considerar que a compreensão das transformações da organização do espaço urbano requer não só o conhecimento das formas de produção do espaço resultantes da etapa atual da organização da sociedade, como das formas produzidas em fases pretéritas desta organização, uma vez que o arranjo espacial é o resultado de relações travadas em diferentes modos de produção ou diferentes fases do mesmo modo. Daí a necessidades de analisarmos a produção da habitação dentro do contexto histórico, ou seja, do ponto de vista da sua evolução.

Topalov (*19), no seu estudo aplicado à França e à Inglaterra mostra como os sistemas ou formas de produção da habitação evoluem de acordo com o desenvolvimento do sistema capitalista. Este estudo, embora aplicado a países desenvolvidos poderá, de forma bastante generalizada, ser útil como base para as nossas reflexões.

O autor enfoca vários sistemas e formas de produção da habitação - a produção da habitação como simples valor de uso; o processo de valorização da propriedade do solo; o sistema mais desenvolvido da produção da habitação - a promoção imobiliária - onde o solo e a habitação se transformam em mercadoria.

Resumindo, é o seguinte o que apresenta Topalov, começando pelo sistema mais desenvolvido:

> *"A promoção imobiliária tem duas características básicas; por um lado a separação entre a produção e o consumo, ou seja, a transformação da habitação em mercadoria, e por outro, a separação entre o capital e a propriedade do solo, ou seja, a transformação do solo em mercadoria. Este sistema moderno de produção da habitação é o resultado da transformação histórica de sistemas anteriores de produção, como o sistema da produção não mercantil da habitação, e o sistema da valorização da propriedade do solo.*
>
> *O sistema de produção não mercantil da habitação se baseia no uso direto da habitação pelo produtor. Caracteriza-se, portanto, pela produção da habitação como valor de uso e não como mercadoria. Algumas formas deste sistema são:*
>
> - *o proprietário do terreno autoconstrói individual ou coletivamente a habitação;*
>
> - *o proprietário de um terreno recorre a uma empresa para construir sua habitação.*
>
> *Nas sociedades capitalistas, como enfatiza Topalov, as operações*

necessárias à produção da habitação se inserem no contexto de uma economia de mercado, uma vez que incluem a compra do terreno, e a contratação de uma empresa construtura, além de possível utilização de créditos para financiamento da obra. Porém, o fundamental é que não existe a produção com vistas ao mercado.

O sistema de valorização da propriedade do solo, da mesma forma que o sistema da promoção, leva à transformação da habitação em mercadoria, porém, ao contrário da promoção, se baseia na transformação do proprietário do solo em capitalista imobiliário. O solo possuído como patrimônio passa a ser utilizado pelos seus proprietários para construção. Os proprietários do solo, então, organizam o processo de produção da habitação construindo eles próprios; alugando as habitações diretamente ou vendendo-as para capitalistas que passam a exercer a função de rentistas. Em outros casos, ainda, se limitam a dividir o terreno em parcelas que serão vendidas.

Estas diferentes formas vão permitir o surgimento da promoção imobiliária moderna. Porém, o que as caracteriza é a unidade do capital e da propriedade do solo. O proprietário do solo se transforma em capitalista imobiliário, controla o momento da mudança do uso do solo e, portanto, beneficia-se do sobrelucro localizado.

O sistema da promoção imobiliária só pode aparecer completamente, quando o capital imobiliário autonomiza-se em relação à propriedade do solo. Com esta autonomização do capital, aparece o mercado capitalista dos terrenos que não existia antes, e o antagonismo entre o capital e a propriedade do solo, na luta pela repartição da renda da terra".

Estas indicações teóricas de Topalov orientam a leitura do impacto espacial do processo de produção da segunda habitação e a sua variação histórica. No entanto, interessa-nos, sobretudo, contribuir para a compreensão da escala alcançada por este processo enquanto nova forma de urbanização, e não conideá-lo como momento especialmente propício ao estudo da dinâmica intrínseca ao capital imobiliário.

1.4 - A SEGUNDA HABITAÇÃO: DA TRADIÇÃO ÀS NOVAS FORMAS DE MORAR

Estudo desenvolvido por Clout (*20) mostra que, embora as tradições nacionais de desenvolvimento de segundas habitações variem enormemente de um país para outro, a constatação de sua difusão em torno de várias cidades do mundo parece adiantar que esta nova forma de urbanização predominará no futuro.

A popularização e proliferação de segundas habitações é essencialmente um fenômeno novo pós - 1945.

Como mostra Clout, entre os séculos XVII e XVIII, pequeno número de segundas habitações existiram em torno de cidades da Europa e América do Norte, mas a sua ocupação era privilégio reservado a uma pequena parcela da população abastada. A natureza bastante restrita da segunda habitação só foi quebrada depois da Segunda Guerra Mundial.

No Brasil, pode-se afirmar que o mesmo fato acontece. Na cidade do Rio de Janeiro, desde a época do Império, várias áreas periféricas ao núcleo ur-

bano, hoje transformadas em bairros, bem como algumas áreas serranas dos atuais municípios de Petrópolis, Teresópolis e Nova Friburgo, foram antigamente utilizadas pela aristocracia e, mais tarde, pela burguesia, como sítios ou chácaras destinada ao repouso. Com o crescimento urbano contínuo, muitas dessas áreas foram sendo substituídas, gradativamente, por residências primárias. A partir da Segunda Guerra Mundial, o processo de segunda habitação ressurge no Estado do RIo de Janeiro com novas características, agora com a sua intensificação nas áreas serranas e o seu surgimento nas áreas litorâneas. Portanto, o uso restrito da segunda habitação também foi quebrado no Brasil depois da Segunda Guerra Mundial.

Esta quebra decorreu da aceleração do processo de urbanização asociado à emergência de uma sociedade urbanoindustrial. O novo modelo de desenvolvimento do País passa a vincular-se historicamente à expansão de grandes aglomerações metropolitanas que refletem no espaço a concentração de população e recursos. A modernização capitalista nestes espaços veio acompanhada de transformações significativas que facultaram o desenvolvimento do processo de segunda habitação.

A diversificação das atividades econômicas impulsionando a especialização da produção permitiu a liberação de capitais que passaram a buscar novas modalidade de aplicação e rápida acumulação. É neste contexto que ocorre o surgimento de uma nova fração do capital, o capital financeiro, que favorecido pelo Estado através de politicas, empréstimos e financiamentos, dirige-se à produção imobiliária, mais especificamente à produção e à comercialização da habitação que passa a absorver novas formas de expansão. Por outro lado, a revitalização econômica favorece a constituição e expansão de setores médios urbanos com novos hábitos de consumo, entre estes o lazer. Modifica-se a estrutura de renda e salários permitindo que as metrópoles funcionem como os maiores centros de consumo tanto em quantidade como em qualidade. Além diso, a articulação do Estado à expansão capitalista, que encontra reflexos na nova acessibilidade criada pela difusão do transporte rodoviário e pelo crescimento da frota de automóveis, favorece a subordinanção de novas áreas à dinâmica do capital.

A dilatação das áreas residenciais tem se cosntuído em um dos processos básicos da urbanização. Diferenciadas no meio urbano em função da divisão social do espaço (*21), que tende a refletir a divisão em classes sociais da população urbana, as áreas residenciais expressam as condições históricas de reprodução de cada classe não só no que diz respeito à localizaçào, como também, à forma e qualidade das moradias.

Neste sentido, o surgimento das novas formas de morar dirigidas pelo capital imobiliário às classes de maior poder aquisitivo, pela sua amplitude no meio urbano, tem contribuído para a reestruturação do espaço e expansão das metrópoles.

Destas são representativos os condomínios - abertos, fechados, horizontais, verticais - os apart-hotéis, e os conjuntos habitacionais.

O surgimento e a ampliação dessas novas formas de habitar constituem-se em expressões de necessidades e mecanismos atuais intrínsecos ao próprio desenvolvimento capitalista, envolvendo população e capital na busca de um ajustamento aos padrões de produção-consumo e aspirações de vida.

A adoção destas novas formas urbanas tem extrapolado a sua área usual de atuação, espaço metropolitano. Estas formas surgem, agora, ligadas ao processo de segunda habitação, onde se têm constituído nos modelos mais adotados de concretização em sua implantação contemporânea.

Entre as características dessas novas formas de morar, podemos chamar a atenção para o fato de que se constituem, sobretudo, em formas coletivas de consumo que envolvem espaços livres comuns e a necessidade de infra-estrutura de novo tipo. Por outro lado, demarcam essas formas tanto o seu caráter social e hierarquicamente homogêneo (novos "feudos") quanto o seu afastamento das formas tradicionais de segunda habitação, marcadas pela individualidade e pela demonstração do nível de riqueza pessoal de cada proprietário.

1.5 - A SEGUNDA HABITAÇÃO COMO FORMA DE URBANIZAÇÃO

As grandes aglomerações urbanas trazem em seu bojo potencialidades e especificidades favoráveis à expansão em suas áreas periféricas do fenômeno da segunda habitação. Entre estas podem ser citadas:

a) presença de capitais disponíveis à procura de novas áreas de expansão e formas de investimento. Estes capitais com experiência acumulada na produção de determinadas formas urbanas dominam as condições para impô-las a outros espaços;

b) demanda em potencial favorecida pela presença de população com suficiente poder aquisitivo para investir em novas formas de consumo. Estas formas se traduzem em bens de longa durabilidade como a habitação e que na verdade constituem-se na origem de novas necessidades sociais (eletro-domésticos, móveis, automóveis, lanchas).

São várias as atividades e modalidades através das quais a metrópole executa a expansão e captação de recursos da sua área de influência, pois o capital aproveita o espaço de acordo com as potencialidades que este oferece (seletividade de áreas).

Uma destas modalidades está vinculada, atualmente, ao capital imobiliário associado à indústria do lazer que consiste na aplicação de capital em determinadas áreas, especialmente naquelas próximas às metrópoles onde a acessibilidade se faz presente e onde as qualidades do espaço (serras, praias, ar puro, silêncio) são propícias ao desenvolvimento deste tipo de investimento. É neste contexto que se insere o fenômeno da segunda habitação.

> *"O capitalismo não tem se contentado unicamente em integrar o espaço tradicional inserindo-o dentro de sua extensão; tem instituído setores de novo cunho inserindo-os dentro da sua expansão. O lazer tem se constituído... em vanguarda do progresso, em uma indústria de importância capital... A indústria do lazer se conjuga intimamente com a da construção com a finalidade de prolongar a cidade e a urbanização a regiões litorâneas e montanhosas" (*22).*

Por outro lado, a indústria do lazer depende de uma série de investimentos e aplicação de capital em acessibilidade, infra-estrutura de recreio, de alojamento e alimentção.

Conforme Turnowski:

> *"A freqüentação das áreas de recreio, que, no Estado do Rio de Ja-*

*neiro, se multiplicam ao longo da orla litorânea e das serras..., será tanto mais intensa quanto maior a acessibilidade, a infra-estrutura de recreio nas áreas distantes acima de 1,30 h de viagem, a infra-estrutura de alojamento e alimentação... Como infra-estrutura de alojamento citam-se: o sistema hoteleiro, os "camping", as colônias de férias, e as segundas residências" (*23).*

Dentro da infra-estrutura de alojamento, a segunda habitação tem se destacado e desempenhado importante papel nas transformações da organização do espaço, uma vez que se reveste de grande interesse para o capital imobiliário cujos agentes se constituem nos principais atores dessas transformações.

Os investimentos neste processo encontram-se fortalecidos por mecanismos (fatores) que são na sua maioria comuns à produção da habitação em geral:

- importância dos investimentos ou aplicação de capital em terras e imóveis como formas de preservar o capital acumulado da desvalorização;

- forma como se encontra estruturado atualmente no sistema capitalista o mercado imobiliário, ou seja, a produção da habitação, onde o capital comercial e o capital financeiro adquiriram posição hegemônica (promoção imobiliária);

- intervenção do setor público na economia criando condições que tendem a facilitar as realizações imobiliárias e os investimentos privados (políticas habitacionais, políticas de uso do solo, políticas de investimento em infra-estrutura).

1.6 - AS UNIDADES E AS ESCALAS DE ANÁLISE

Podemos dizer que o nosso objeto de pesquisa encontra-se delimitado pela última fase do processo de segunda habitação, ou seja, quando este se manifesta como a materialização de uma forma de urbanização e de expansão potencial do espaço metropolitano. Assim, apenas quando o fenômeno da segunda habitação assume intensa expressão espacial é que este adquire importância para nós e se transforma em objeto de pesquisa.

Neste sentido, covém esclarecer que a nossa reflexão encontra-se orientada por uma primeira unidade de análise, a segunda habitação. O estudo isolado da segunda habitação exigiria que nosso esforço de conhecimento estivesse voltado de forma quase exclusiva para as condições de produção e consumo desta forma de alojamento. No entanto, na medida em que é a última fase do processo que retém o nosso interesse - quando a segunda habitação se associa ao processo de urbanização - surge como unidade preferencial de análise a segunda habitação em sua expressão espacial; produz-se, assim, uma nova forma de interpretação da primeira unidade de análise que aparecia de maneira quase espontânea à nossa reflexão. Ao pensarmos a segunda habitação na sua expressão espacial, estabelecemos a segunda unidade de análise.

A articulação entre a primeira e a segunda unidade de análise ocorre, ao nosso ver, no momento que se dá a penetração do capital imobiliário no

processo de produção da segunda habitação e a expansão do seu consumo a novos segmentos da população metropolitana. Tal penetração se traduz em novas formas de morar, que expressam a apropriação do espaço da área de influência imediata da metrópole do Rio de Janeiro pelo capital imobiliário e seu impacto transformador.

A dimensão espacial do fenômeno nos levou a considerar duas escalas de análise:

a) Escala Macro, referida ao conjunto de municípios das áreas de maior expressão atual da segunda habitação, ou seja, Região Serrana (Petrópolis, Teresópolis e Nova Friburgo) e Regiões Litorâneas: Litoral Norte (Maricá, Saquarema, Araruama, São Pedro da Aldeia, Cabo Frio e Casimiro de Abreu) e Litoral Sul (Mangaratiba, Angra dos Reis e Parati). Neste domínio procuraremos captar as linhas gerais do processo através da observação do seu impacto espacial. Na busca de compreensão deste impacto, recorreremos a informações sobre a ocupação econômica das regiões, bem como procuraremos caracterizar a fase contemporânea do fenômeno da segunda habitação em seus vínculos com a expansão da metrópole do Rio de Janeiro;

b) Escala Micro (Estudo de Caso), referida ao Município de Cabo Frio (Distrito Sede), representativo do Litoral Norte. Nesta escala serão ressaltadas as especificidades históricas do processo, bem como os seus impactos territoriais.

QUADRO 1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PERCENTAGEM DE DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL NO TOTAL DOS DOMICÍLIOS 1980.

MUNICÍPIOS	A TOTAL DE DOMICÍLIOS	B NÚMERO DE DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL	C % B/A
São João do Meriti	104.852	360	0,34
Nilópolis	39.820	170	0,43
Volta Redonda	46.510	268	0,58
São Gonçalo	166.488	1.124	0,68
Itaocara	5.752	49	0,85
Cambuci	5.817	62	1,07
São Fidélis	9.814	105	1,07
Bom Jesus de Itabapoana	7.109	80	1,13
Itaperuna	16.436	194	1,18
Duque de Caxias	152.331	1.958	1,29
Nova Iguaçu	288.305	3.884	1,35
Barra Mansa	38.416	529	1,38
Paracambi	7.267	107	1,47
Rio de Janeiro	1.467.543	22.955	1,56
Lage do Muriaé	1.758	28	1,59
Natividade	5.298	86	1,62
Porciúncula	3.402	56	1,65
Miracema	5.355	92	1,72
Santo Antônio de Pádua	9.304	169	1,82
Cordeiro	3.949	73	1,85
São Sebastião do Alto	2.324	43	1,85

MUNICÍPIOS	A TOTAL DE DOMICÍLIOS	B NÚMERO DE DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL	C % B/A
Três Rios	17.920	336	1,88
Niterói	111.515	2.241	2,01
Conceição de Macabu	3.144	65	2,07
Barra do Piraí	18.400	448	2,43
Cantagalo	4.831	120	2,48
Sumidouro	2.966	74	2,49
Carmo	3.082	79	2,56
Campos	89.469	2.339	2,61
Rio Bonito	10.205	310	3,04
Paraíba do Sul	7.497	234	3,12
Macaé	19.447	643	3,31
Sapucaia	3.991	148	3,71
Resende	22.288	875	3,93
Trajando de Morais	2.580	106	4,11
Itaboraí	31.267	1.312	4,20
Parati	5.573	238	4,27
Bom Jardim	4.836	209	4,32
Rio das Flores	1.763	81	4,59
Duas Barras	2.174	102	4,69
Santa Maria Madalena	3.048	153	5,02
Valença	14.502	783	5,40
Piraí	7.634	439	5,75
Silva Jardim	5.465	363	6,64
Cachoeira de Macacu	10.110	764	7,56
Mendes	4.259	333	7,82
Itaguaí	26.117	2.266	8,68
Rio Claro	3.711	324	8,73
Nova Friburgo	37.475	3.344	8,92
Petrópolis	70.820	7.105	10,03
Vassouras	12.975	1.367	10,54
Magé	49.313	5.682	11,52
Eng. Paulo de Frontin	3.725	470	12,62
Angra dos Reis	17.198	2.260	13,14
Miguel Pereira	5.353	1.305	24,38
Teresópolis	38.752	9.892	25,53
Maricá	12.582	3.332	26,48
Araruama	20.633	6.129	29,70
Cabo Frio	28.951	8.729	30,15
São Pedro da Aldeia	14.950	4.573	30,59
Saquarema	11.258	3.478	30,89
São João da Barra	20.654	6.399	30,98
Casimiro de Abreu	9.286	3.145	33,87
Mangaratiba	8.345	4.352	52,15

Fonte: Sinópse Preliminar do Censo Demográfico de 1980, IBGE.

2 - UMA VISÃO MACRO DO FENÔMENO DA SEGUNDA HABITAÇÃO: A EXPANSÃO METROPOLITANA

A observação do fenômeno da segunda habitação na Escala Macro enfrenta dificuldades reais quando se intentam perceber fatores de homogeneidade e fatores de diferenciação decorrentes deste fenômeno. No entanto, a sua expressão espacial - observação com base nos dados relativos ao ano de 1980 - demonstra que existe coerência na nossa consideração da segunda habitação como forma de urbanização e expansão metropolitana. Este fato já tinha sido observado por Lysia Bernardes em artigo divulgado em 1958.

> *"Acentua-se... a força da metrópole na modificação da organização da vida regional com a dilatação da área procurada para atividades ligadas ao lazer. Tal área hoje se estende de Angra dos Reis a Macaé e, pela zona serrana e o vale do Paraíba, alcança a zona da Mantiqueira. Essa nova função, valorizando os terrenos, provocando o abandono das atividades agrícolas tradicionais, exigindo uma expansão das atividades de serviços, vem transformando consideravelmente toda a extensa área que alcança, área esta delimitada, aproximadamente pela isócrona de 2:30 a 3:00 horas do núcleo metropolitano (*24).*

Ocorre, neste sentido, um proceso de homogeneização de áreas que, no entanto, exige o reconheicmento das diferentes etapas de sua formação, as quais encontram as bases para sua explicação tanto na origem histórica diversa dessas áreas, quanto nas formas de penetração e acumulação ampliada do capital imobiliário. A análise do fenômeno da segunda habitação pressupõe, deste modo, um esforço de periodização que respeite a sua dinâmica.

Neste sentido, a percepção da importância histórica deste processo pode ser alcançada através da referência ao seguinte texto de Haidine Duarte, no qual a autora salienta vetores de mudanças no entorno metropolitano ao longo das últimas décadas:

> *"Fora do espaço metropolitano identificam-se, ao longo do tempo 1950-79, dois vetores de mudança. Um, decorrente do crescimento econômico e da acumulação capitalista na metrópole. Refere-se ao que se denomina projeção da metrópole no espaço... Pretende-se relacionar a metrópole, onde vivem frações da classe social privilegiada pelo processo de acumulação capitalista, com espaço em que aquelas frações produzem outros privilégios. Este vetor corresponde, no espaço, à expansão populacional e ao setor serviços nos centros urbanos localizados ao longo do litoral da região das baixadas litorâneas... Este mesmo vetor pode ser identificado espacialmente no litoral de Angra dos Reis e Parati. A infra-estrutura criada, ao nível do empírico, é o elemento para detectar a projeção da metrópole, ou melhor, do capital neste trecho. Atenuado, porém maior ao longo do tempo, o mesmo processo se desenrola na região serrana próxima. O equipamento comercial e a qualidade dos serviços de Petrópolis, Teresópolis e Nova Friburgo é o reflexo da expansão dos loteamentos para segunda residência e sítios de lazer" (*25).*

2.1 A DIMENSÃO ESPACIAL DO FENÔMENO DA SEGUNDA HABITAÇÃO AO NIVEL DA ESCALA MACRO.

A representação da expressão espacial do fenômeno da segunda habitação tornou-se possível através do mapeamento da única variável disponível, ou seja, o número de domicílios de uso ocasional da área urbana e rural de cada município do Estado do Rio de Janeiro, número este fornecido pela Sinopse Preliminar do Censo Demográfico de 1980. Com este dado foi calculada a percentagem dos domicílios de uso ocasional de cada município sobre o total de domicílios, o que nos permitiu a representação cartográfica do fenômeno em pauta nos municípios do Estado. (Ver Figura 2).

Quatro classes percentuais foram definidas: a primeira refere-se aos municípios onde os domicílios de uso ocasional representam menos de 5% do total dos domicílios; esta classe será referida como de "muito baixa incidência da segunda habitação"; a segunda classe refere-se aos municípios onde os domicílios de uso ocasional representam entre 5 e 10% do total dos domicílios; esta classe será denominada de baixa incidência da segunda habitação; a terceira classe abrange os municípios onde os domicílios de uso ocasional representam entre 10 e 20% do total dos domicílios; será referida como de média incidência da segunda habitação; finalmente, a quarta classe refere-se aos municípios onde os domicílios de uso ocasional representam mais de 20% do total de domicílios, sendo denominada de alta incidência da segunda habitação.

Pela observação do mapa, podemos constatar que o fenômeno da segunda habitação ocorre em todo do Estado do Rio de Janeiro, o que vem evidenciar a alta penetraçào da metrópole na sua área de dominação imediata.

Do total dos 64 municípios do Estado, 10 destes (16%) apresentam uma incidência alta da segunda habitação. No entanto, se considerarmos os municípios com incidência alta e média, este número sobe para 15 (23%), chegando a 24 (37%) com a inclusão aos anteriores dos municípios que apresentam uma incidência baixa.

De forma geral, os municípios com incidência muito baixa da segunda habitação situam-se próximos ao município do Rio de Janeiro, onde se constituem em local de expansão da primeira residência, ou seja, na área de expansão contínua da Região Metropolitana. São exemplos os municípios de Nova Iguaçu, Duque de Caxias e Itaboraí. Situam-se também muito distantes da metrópole não se incluindo portanto na área de expansão da materialidade metropolitana. São exemplos, entre outros Resende, Barra do Piraí, Três Rios, Cantagalo, São Fidélis e Itaperuna.

É, no entanto, com raras exceções, nos municípios que compõem o entorno metropolitano, ou seja, naqueles mais próximos e/ou acessíveis à metrópole onde as incidências altas e médias vão ocorrer. Entre estes se situam aqueles localizados nas segiões que vão compor a escala macro do nosso estudo, ou seja, o litoral norte, o litoral sul e a região serrana.

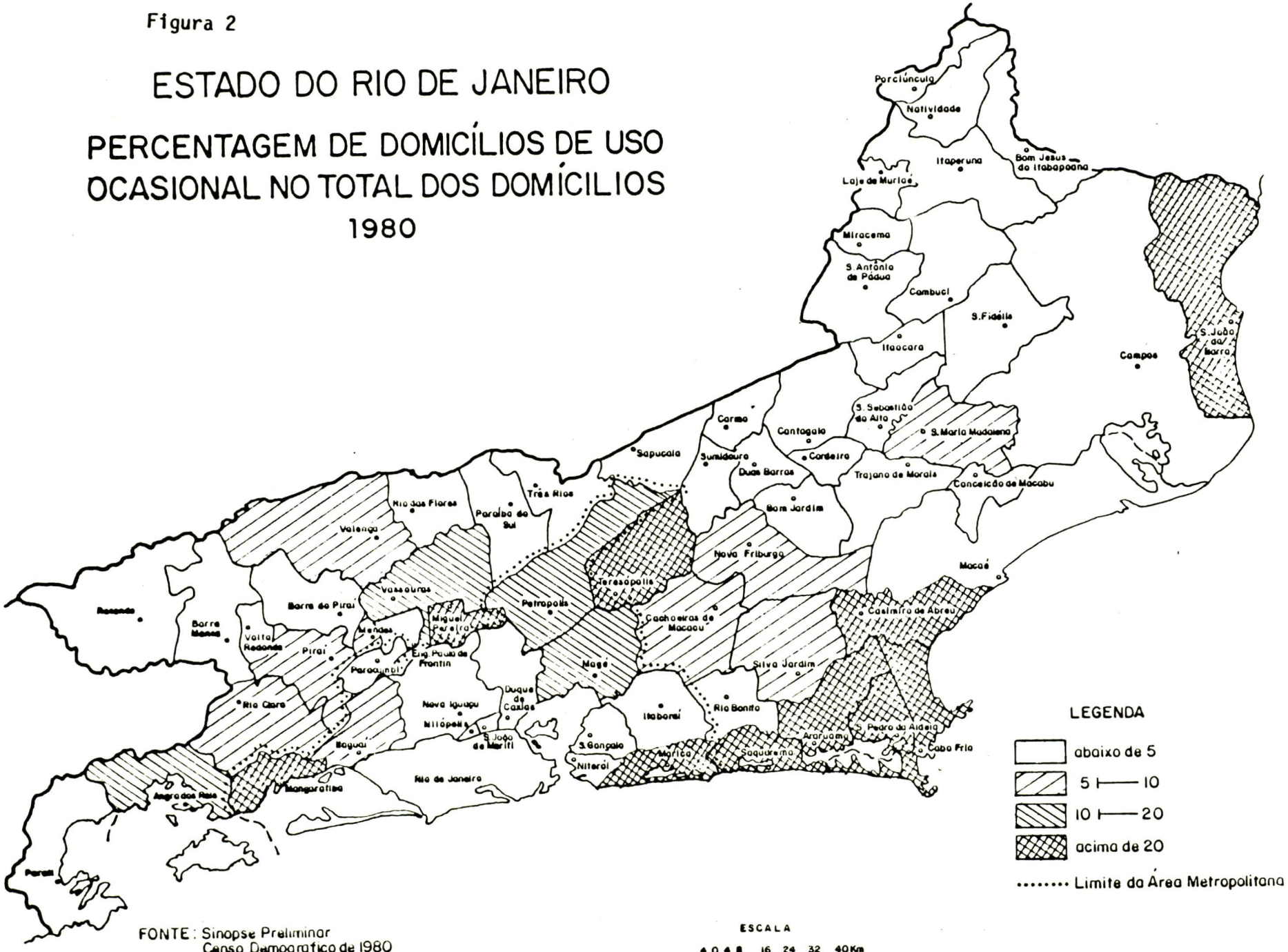
Dentre estas regiões, é no litoral norte onde o fenômeno evidencia-se mais homogêneo e intenso, uma vez que todos os municípios aí localizados apresentam alta incidência da segunda habitação. A proximidade e a boa acessibilidade que passou a ter esta região com a metrópole do Rio de Janeiro a partir de 1950, a transformou num dos locais atualmente mais procurados para o veraneio das classes altas e média da metrópole.

Figura 2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PERCENTAGEM DE DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL NO TOTAL DOS DOMÍCILIOS

1980



FONTE: Sinopse Preliminar
Censo Demográfico de 1980

No litoral sul e na região serrana, o fenômeno aparece bem mais diversificado. Na primeira região, Mangaratiba, município mais próximo e acessível à metrópole, assume a liderança do Estado apresentanto a posição mais destacada dentro da classe de alta incidência (52%), enquanto Parati, mais distante e até pouco tempo de difícil acessibilidade à metrópole, apresenta uma incidência muito baixa. Na região serrana, Teresópolis, que se desenvolveu desde as sus origens com a função de veraneio, reflete incidência alta da segunda habitação; já Petrópolis e Nova Friburgo, situados nas classes de incidência média e baixa respectivamente, têm essa posição justificada por serem centros urbanos onde outras aitividades, principalmente a industrial, disputam com o veraneio as funções dos dois centros.

Para detectar a dimensão da expansão metropolitana através da segunda habitação teria bastado o estudo dos municípios do litoral norte que constituem hoje área contínua de alta incidência do fenômeno. No entanto, a compreensão do avanço da metropolização implica no reconhecimento das origens históricas diversas das regiões que constituem a sua área de expansão. Tal diversidade encontra-se relacionada às fases históricas e à dimensão espacial do fenômeno da segunda habitação e, ainda, à sua importância relativa no processo que denominamos de periferização rica da região metropolitana. Neste sentido, ao lado das áreas do litoral norte e litoral sul mais marcadas pelas características recentes do fenômeno da segunda habitação, selecionamos ainda a região serrana que, com uma história diversa e mais tradicional, constitui um contraponto útil à caracterização da expansão metropolitana via segunda habitação.

2.2 - O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DAS REGIÕES

Na consideração histórica das regiões relacionadas na Escala Macro, enfrentamos dificuldades oriundas do fato de que a documentação referente a esses espaços encontra-se profundamente marcada por uma leitura da geografia física e, ainda, pela divisão territorial em municípios. Esta leitura limita, acentuadamente, a incorporação analítica dos processos econômicos e sociais ao nível das regiões. Baseada na descrição e numa visão próxima da materialização dos processos, tal leitura condiciona as informações disponíveis, deixando abertas lacunas que colocam obstáculos a uma perspectiva integrada da relação entre espaço-economia-sociedade na construção histórica destas áreas.

No entanto, mesmo considerando estas limitações face ao estudo dos processos novos de observação e análise da urbanização - como é o caso da segunda habitação - não podemos deixar de valorizar esta leitura anterior que nos auxilia na compreensão das profundas desigualdades espaciais presentes na escala macro.

2.2.1 - A região serrana

Representada no presente estudo pelos municípios de Petrópolis, Teresópolis e Nova Friburgo, a região serrana se constitui em um dos núcleos mais tradicionais de veraneio da metrópole do Rio de Janeiro.

Situados no alto da Serra do Mar, em meio aos caminhos que ligavam os planaltos mineiro e fluminense ao porto exportador, estes municípios tiveram desde as suas origens, no século XIX, comunicação direta com a

cidade do Rio de Janeiro, passando a se desenvolver em função das suas reivindicações.

Sem a possibilidade do desenvolvimento de atividades agrícolas locais mais significativas, uma vez que o café não se adaptou às suas terras frias, a região começou a viver como um reflexo da grande cidade enriquecida pelo surto cafeeiro. Desenvolveu-se, então, como núcleo de repouso e cura, como sede de educandários para os filhos das famílias da corte e como fornecedora de frutas, hortaliças, legumes e flores, além de servir de sede para indústrias (Petrópolis e Nova Friburgo) que iriam ter na grande cidade o seu mercado (*26).

A proximidade da cidade do Rio de Janeiro e a facilidade de comunicação aliadas às características serranas da região (o clima fresco e úmido e a paisagem montanhosa), que ofereciam enorme contraste com a baixada, permitiram que os municípios do alto da serra passassem a se desenvolver como núcleos de veraneio para alguns segmentos da população da metrópole em expansão.

O papel que representaram estes fatores no desenvolvimento da região como local de veraneio da metrópole é evidenciado pelo pensamento das autoras a seguir:

Nas palavras de Bertha Becker:

> *"Metrópole tropical, situada em zona litorânea contígua a ampla baixada quente e úmida, até recentemente ameaçada pela febre amarela e a malária, o Rio de Janeiro encontra na serra próxima o clima ameno e a paisagem pitoresca ideais para refúgio nos meses quentes de verão. Nesta época, o Rio de Janeiro como que se esvazia, grande parte de sua população transplanta-se para as cidades serranas que constituem, então, uma extensão da metrópole"(*27).*

E nas palavras de Ariadne Souto Maior:

> *"A proximidade da cidade do Rio de Janeiro, a facilidade de comunicação que se estabeleceu entre a capital do País e a região serrana e ainda a beleza de sua natureza, foram poderosos aliados ao clima para desenvolver na zona do alto da serra as funções de veraneio e turismo que as caracterizam"(*28).*

O hábito do veraneio na serra foi introduzido em Teresópolis no início do século XIX por George March. Negociante inglês no Rio, Martch adquiriu uma sesmaria na Serra dos órgãos onde estabeleceu uma fazenda para onde levava patrícios e amigos para fazer-lhe companhia nos meses quentes de verão. Após a morte de March, retalhou-se a sesmaria, dando origem a novas fazendas, continuando e se desenvolvendo, assim, o hábito do veraneio na região. Desta forma, Teresópolis teve a sua origem estreitamente vinculada ao veraneio, servindo a uma classe privilegiada da população carioca antes mesmo que Petrópolis.

Embora Petrópolis e Nova Friburgo tenham surgido como colônicas agrícolas de imigrantes, alemães e suiços respectivamente, as atividades agrícolas

aí não prosperaram, passando os dois municípios, a exemplo de Teresópolis, a ingressarem na atividade do veraneio. Petrópolis veio a ser centro de lazer do Imperador e sua corte, enquanto Nova Friburgo passou a servir às classes enriquecidas da zona cafeeira e da cidade do Rio de Janeiro. Atualmente, os dois municípios dividem as suas funções mais importantes entre a atividade do veraneio e a industrial.

O processo de segunda habitação surge na região serrana juntamente com a função de veraneio da qual se constitui, hoje, a principal base de sustentação.

Este processo na região se dá em três fases que repercutem sempre as transformações ocorridas na cidade do Rio de Janeiro.

A primeira fase corresponde à época do Império, quando as segundas habitações assumiram predominantemente a forma de fazendas, freqüentadas exclusivamente por uma minoria economicamente capacitada a usufruir da montanha, constituída pelo Imperador e sua corte e por membros influentes na economia do País. A forma material das habitações nesta fase inicial é representada pelas mansões imperiais e "chalets" que ainda hoje subsistem.

A segunda fase surge após o advento da República e a implantação das ferrovias, quando as cidades serranas passam a ser freqüentadas pela burguesia enriquecida com o surto cafeeiro. Nesta fase foi mais uma vez o Rio de Janeiro que trouxe novo impulso à região. A nova classe dominante invadiu as cidades serranas onde se sucederam a compra de terras e as construções. As segundas habitações são nesta fase representadas pelos palacetes e vivendas mas, a ela corresponde, também, a implantação dos grandes e confortáveis hotéis (*29).

A terceira fase se inicia após a Segunda Guerra Mundial, quando o processo dé segunda habitação adquire novas características. Estas mudança encontra-se ligada às transformações econômicas e sociais ocorridas na metrópole do Rio de Janeiro com a modernização capitalista advinda do novo surto de industrialização. Estas transformações vão repercutir no processo que passa a se caracterizar:

a) pela entrada do capital imobiliário na produção das segundas habitações;

b) pela massificação do consumo da segunda habitação através da sua extensão à classe média;

c) pela intensificação do processo e sua verticalização na área urbana.

2.2.2 - As regiões litorâneas

Ao contrário da região serrana, o veraneio nas regiões litorâneas só foi introduzido em época bem mais recente, praticamente na década de 50.

O isolamento das regiões advindo da dificuldade de comunicação com a cidade do Rio de Janeiro e a tardia valorização das áreas litorâneas do Estado para o veraneio, supõe-se terem sido os fatores principais que retardaram a sua incorporação ao lazer da grande cidade.

Apesar da localização próxima à cidade do Rio de Janeiro, as condições históricas de ocupação das regiões litorâneas não colaboraram para que se

desenvolvessem ligações eficientes entre estas e o porto exportador.

Com uma economia subordinada de forma imediata às imposições da natureza, baseada na pesca e na extração do sal (Araruama - Cabo Frio), as regiões litorâneas mantiveram-se, assim, desarticuladas das principais tendências econômicas do período colonial, mantendo com a cidade do Rio de Janeiro apenas um fraco comércio por via marítima.

A cana-de-açúcar teve certa importância no povoaménto das regiões, mas a estas não levou nenhuma transformação significativa no sentido de maior articulação econômica com outras áreas.

No século XIX, o café levou a riqueza a essas regiões litorâneas. No litoral norte, no entanto, o surto cafeeiro foi mais rápido do que no litoral sul, decaindo com a concorrência das fazendas do vale do Paraíba. É quando esta região entra em estagnação, voltando a se isolar na prática das suas atividades extrativas tradicionais, até o início do século atual.

Já no litoral sul, a sua localização privilegiada em relação ao vale do Paraíba, e a existência, em sua costa, de pequenos portos naturais, permitiram que a região continuasse a se beneficiar do surto cafeeiro e se tornasse economicamente importante (*30).

A deficiência de transporte, dificultando o escoamento da produção do vale do Paraíba diretamente por terra para o Rio de Janeiro, fez com que se desenvolvesse um movimentado comércio das áreas cafeeiras do interior para os pequenos portos, de onde o produto podia alcançar o seu destino. Em função desse comércio, foi criada uma rede de comunicação interna, abrindo-se esta região para o interior. As cidades-portos de Angra dos Reis, Parati e Mangaratiba, até então sem nenhuma expressão funcional, entram em franco crescimento, tornando-se a região verdadeiro centro de atração de capitais.

As ligações com a cidade do Rio de Janeiro, no entanto, permanecem quase que sem nenhuma alteração. Continuam a ser feitas diretamente por mar, por onde é escoada parte da produção cafeeira, ou indiretamente através de Mangaratiba que se torna ponto de entroncamento dos transportes marítimos e ferroviários, este último realizado pela Estrada de Ferro D. Pedro II.

Na segunda metade do século XIX, devido às ligações ferroviárias que se desenvolvem no vale do Paraíba, unindo as áreas produtoras aos portos do Rio de Janeiro e de Santos, a região litorânea entra em decadência. Esta situação vai culminar com o declínio da cafeicultura no vale do Paraíba e a Abolição da Escravatura.

Já que o meio não favorecia o desenvolvimento de uma economia agrícola, durante esta época de estagnação a região se volta, a exemplo do litoral norte, para as atividades extrativas tradicionais e para a agricultura de subsistência.

Assim, até o início do século atual, as comunicações das regiões litorâneas (litoral norte e litoral sul), com a cidade do Rio de Janeiro, continuam sendo feitas, quase que exclusivamente por via marítima.

Só no início do século, quando as regiões se encontram em plena decadência, é que se completa no litoral norte a implantação da Estrada de Ferro Maricá (1909), ligando esta região a Niterói, enquanto ao litoral sul

chegam os trilhos da Estrada de Ferro Central do Brasil, em 1914.

A partir desse século, é que as regiões litorâneas começam a se restruturar. Com relação às atividades tradicionais, processam-se algumas inovações. São introduzidas novas técnicas de pesca e de conservação do pescado, bem como de extração e beneficiamento do sal (litoral norte), enquanto os portos do litoral sul começam a organizar-se para novas funções.

Mas é sobretudo a partir da implantação dos transportes rodoviários (1940-1950), que passam a ocorrer transformações mais significativas nas regiões litorâneas, viabilizando assim o seu engajamento no processo urbano-industrial da metrópole do Rio de Janeiro.

No litoral norte, a abertura da Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106) na década de 40, ligando toda essa área a Niterói, e sua posterior pavimentação em 1950, foram fatores decisivos para a introdução de empreendimentos industriais em alguns municípios da região (por exemplo, a Companhia Nacional de Álcalis, em Cabo Frio) e para que a região se tornasse conhecida e se abrisse para uma nova atividade - o lazer de verão. Posteriormente (1974), com a construção da ponte Rio-Niterói, completa-se a ligação deste litoral com a metrópole, permitindo, a partir daí, uma desenfreada procura da região por interesses econômicos vinculados à exploração das suas belezas naturais e à sua apropriação privada para o veraneio de camadas crescentes da população do Rio de Janeiro.

No litoral sul, a construção da estrada de rodagem ligando Angra dos Reis à antiga Rio-São Paulo em 1945, vem facilitar consideravelmente o acesso da metrópole à região que passa a incorporar projetos industriais e de aproveitamento econômico vinculado ao turismo e ao veraneio.

Mas é sobretudo a partir da implantação da rodovia Rio-Santos, na década de 70, que os impactos dessas últimas atividades passam a se processar de forma mais acentuada na região.

2.3 - A ÚLTIMA FASE DO PROCESSO DA SEGUNDA HABITAÇÃO

As diferenças de origem histórica e de acesso à metrópole observadas anteriormente entre a região serrana e as regiões litorâneas, não foram suficientes para impedir que estas áreas sofressem impactos similares do fenômeno da segunda habitação em sua fase contemporânea.

A força deste processo atua simultaneamente como extensão e aceleração do uso da região serrana para a atividade do veraneio, e como impulsionadora do início do fenômeno da segunda habitação nas regiões litorâneas.

A observação mais detalhada deste processo nos permitiu a sua subdivisão em dois grandes períodos:

2.3.1 - 1º Período: da década 1940-50 até 1965 - caracterizado pela construção das precondições que permitiram a penetração do capital imobiliário nas regiões através do mercado da segunda habitação.

Como uma das precondições que permitiram a penetração do capital imobiliário nas regiões, pode ser referida a melhoria e/ou criação de condições de acessibilidade representada neste período pela implantação de rodovias e a difusão do automóvel.

A construção da Rodovia Amaral Peixoto no litoral norte e da estrada de rodagem ligando Angra dos Reis à antiga Rio-São Paulo no litoral sul, as duas na década 1940-50, vieram trazer às regiões litorâneas as condições de acessibilidade à metrópole já existentes na região serrana. De fato, esta última região já tinha tido suas condições de acessibilidade melhoradas no início do século com a implantação da Rio-Petrópolis, em 1928. No entanto, no período em análise, esta área é mais uma vez contemplada com a construção da Rio-Teresópolis e a duplicação da Rio-Petrópolis.

As transformações econômicas e sociais ocorridas na metrópole do Rio de Janeiro a partir de 1950 em função da implantação do modelo de desenvolvimento urbano industrial, vão originar uma série de fatores que passam a se constituir no segundo grupo de precondições que levaram o capital imobiliário a se projetar nas áreas de expansão metropolitana através da produção da segunda habitação.

A existência de capitais disponíveis acumulados através do novo processo de industrialização bem como a presença de uma demanda em potencial, constituída pela classe média em expansão, favorecem a atividade imobiliária que, apoiada ainda pelo capital financeiro, dirige-se para a produção da habitação, fortalecendo e ampliando o já existente mercado imobiliário da metrópole. Começam a surgir e se difundir novos grupos imobiliários orientados por formas mais modernas da produção da habitação, enquanto a especulação com terras passa também a ser um bom negócio.

O hábito do veraneio já existia na região serrana, mas a presença de praias na própria cidade do Rio de Janeiro bem como a dificuldade de acesso, retardaram a incorporação das áreas litorâneas do Estado ao lazer da população carioca.

Antes utilizadas como local da segunda residência, as áreas litorâneas da cidade do Rio de Janeiro passam a partir do século XIX, quando são apropriadas pelo nascente capital imobiliário, a se constituírem em áreas de residência permanente das classes abastadas. Assim, desde o início do século atual morar próximo ou junto às praias passa a ser gradativamente um hábito das elites, único grupo economicamente capaz de desfrutar das vantagens da proximidade ou convivência com o mar. Nos meados do século XX, quando as novas condições econômicas desencadeadas na metrópole dão impulso à atividade imobiliária, as zonas litorâneas cariocas já se encontravam em adiantado processo de apropriação privada seja através de sua ocupação por grupos da elite da época, seja sob a forma de loteamentos a cargo de grupos imobiliários ou mesmo proprietários fundiários à espera de condições mais vantajosas de comercialização. Desfrutar destes espaços significava dispor de altas rendas, mas o hábito de morar bem e junto ao mar ganhou prestígio, embora se tornasse cada vez mais difícil o acesso a esse privilégio.

Lançado o hábito que por sua vez torna-se inacessível à classe média da metrópole, os novos grupos imobiliários e especuladores com dificuldades de atuação no mercado da primeira habitação, advindos da exigüidade dos terrenos e da conseqüente pressão sobre os seus preços, passam a ver em outros espaços, com condições naturais similares, a possibilidade de ampliar os seus lucros com a criação de uma nova demanda por habitação. A investida se dá, portanto, nas áreas onde as condições procuradas estão presentes, ou seja, o ar fresco da montanha na área serrana e o sol da praia nas regiões litorâneas do Estado, tornando-se estes espaços sujeitos a novos processos de monopolização.

Estes espaços passam, portanto, a constituírem-se em suporte de uma outra forma de utilização da habitação - a habitação de veraneio ou segunda habitação. O processo se vê, assim, dinamizado na região serrana e iniciado nas áreas litorâneas do Estado, onde as precondições para a entrada do capital imobiliário já se encontram delineadas.

Neste período, o processo da segunda habitação manifesta-se nas regiões sobretudo pela compra de terrenos por especuladores, por empresas imobiliárias ou por particulares. Grande parte dos loteamentos das regiões litorâneas iniciaram-se neste período. Por outro lado, ocorre também a construção de alguns edifícios e condomínios por pequenas firmas imobiliárias e a construção de casas particulares que ficam a cargo de um engenheiro responsável e de um chefe de obras (empreiteiro) que com a ajuda de alguns operários executam o serviço.

Apesar de esse surto de segundas habitações ser ainda modesto face àquele que se manifesta no segundo período, alguns analistas, como Bertha Becker, chamam a nossa atenção para o seu impacto nas áreas serranas. Assim, é com as seguintes palavras que a autora descreve o processo em Teresópolis:

> *"Nas últimas décadas, o novo surto de crescimento do Rio de Janeiro, decorrente da industrialização, vem trazendo novos marcos à fisionomia urbana. A elevação da renda "per capita" da população carioca, especialmente a partir de 1950, permitiu também à classe média, o acesso ao veraneio. Por outro lado, o processo inflacionário registrado no País encontra em Teresópolis, livre da concorrência a disponibilidade e o preço relativamente acessível das terras, favorecendo o extravasamento da especulação imobiliária características do Rio de Janeiro. A corrida para as construções acentou-se enormemente nos últimos seis anos com a abertura da moderna rodovia que liga Teresópolis diretamente ao Rio. O ritmo de crescimento da construção civil, a partir de então, só é comparável ao de Brasília. Em conseqüência do afluxo de veranistas de classes mais diversificadas, expande-se a cidade serrana pelas encostas montanhosas, e, ao lado dos loteamentos de luxo, surgem pequenas casas e numerosos prédios de apartamentos exíguos.*
>
> *Torna-se freqüente a forma de loteamento em condomínio, típico da classe média abastada, em que um clube central presta serviços à área loteada. Desaparecem os hotéis elegantes transformados em prédios de apartamento (Higino Palace Hotel) ou em loteamentos, como a Fazenda da Paz. O veraneio de luxo procura localizar-se fora do centro urbano, ao longo das estradas que o ligam a Petrópolis e a Friburgo" (*31).*

2.3.2 - 2º Período: a partir de 1966 até os dias atuais - caracterizado pelo impulso dado ao setor imobiliário pela criação do Sistema Financeiro da Habitação e pela decorrente consolidação do veraneio como forma coletiva de consumo (massificação relativa do fenômeno da segunda habitação)

Este período, caracterizado pelo grande impacto do capital imobiliário nas regiões e pela consolidação do veraneio como forma coletiva de consumo, tem como fatores impulsionadores a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em 1965 - que veio dar impulso decisivo à produção da ha-

bitação - e a efetivação de ligações que iriam completar, definitivamente, o acesso das regiões litorâneas do Estado à Metrópole.

A criação do Sistema Financeiro da Habitação trouxe grandes transformações à atividade imobiliária do Rio de Janeiro.

As medidas introduzidas pelo novo sistema, através da concessão de empréstimos e financiamentos à produção da habitação gerou uma reestruturação do setor imobiliário tanto nas formas de organização e atuação das empresas quanto nas formas de produzir, comercializar e adquirir a habitação.

Através dos empréstimos e financiamentos, o SFH colocou, sem dúvida, grande volume de recursos à disposição da atividade imobiliária, permitindo não só o retorno mais rápido das aplicações, como também favorecendo a formação da demanda solvável. A heterogeneidade desta demanda em função do variado poder aquisitivo dos participantes do SFH, forçou, no entanto, a divisão do mercado imobiliário que passou a se estruturar em função dos diversos patamares de financiamentos. Resulta deste processo uma compartimentação da atividade em grandes, médias e pequenas empresas, bem como a distribuição espacial diferencial da sua atuação no espaço urbano e, conseqüentemente diferenças observáveis na dimensão e qualidade das construções.

O aquecimento deste setor da economia veio ainda dar ênfase ao sistema da promoção imobiliária (incorporação) que passa a ter, cada vez mais, papel predominante na produção da habitação para as classes média e alta urbanas.

A diversificação das funções imobiliárias repercutiu, também, no surgimento de variado número de agentes que passam a interagir de forma intensa no espaço urbano, tornando a atividade imobiliária heterogênea e complexa.

A atuação do BNH e das Caixas Econômicas no mercado imobiliário gera extraordinária especulação com os terrenos urbanos, já que a valorização destes terrenos e dos imóveis aumenta com a expansão do crédito. As primeiras críticas ao SFH surgem em 1976 a partir dos problemas de insolvência da classe média. O trecho citado a seguir de Maria da Conceição Tavares assinala as características desta fase que repercutem sobre a evolução da produção imobiliária e sobre o deslocamento desta atividade para novas áreas:

> *"O mecanismo de expansão corrente do SFH começa, porém, a entrar em crise com a aceleração inflacionária, que derrota a capacidade de pagamento das unidades familiares de classe média que lutam por casa própria. Por outro lado, os novos investimentos das construtoras dirigem-se cada vez mais para grandes empreendimentos imobiliários, que envolvem valorizações arbitrárias de terrenos, além de continuar a explorar crescentemente as faixas residenciais das classes de altas rendas. Estes últimos, como é óbvio, revelam-se um "mercado ilimitado", e a especulação acelera-se, envolvendo em suas operações as Caixas Econômicas Federal e Estaduais.*
>
> *A situação de insolvência crescente de grupos imobiliários, financeiramente mais débeis e efetivamente marginais à aventura da especulação, leva a uma concentração crescente das operações novas nas mãos de poucas e grandes firmas imobiliárias, que prosseguem por sua*

*conta e com o apoio das Caixas o "alargamento fictício" do mercado"(*32).*

O alargamento fictício do mercado, ao nosso ver, passa também pelo deslocamento espacial da atividade imobiliária, onde a segunda habitação surge como solução para a redução relativa do preço do terreno no custo final da construção.

Foi somente na década de 1970, quando a atividade imobiliária da metrópole do Rio de Janeiro atingiu o seu auge e começou a ter as suas condições de reprodução ampliada atingidas, que o capital envolvido no setor se expandiu para as regiões de veraneio.

A partir desta época o capital imobiliário começa a penetrar com maior intensidade nas regiões em estudo, só atingindo porém o seu ápice a partir de 1976 quando passa a atuar nas áreas número significativo de empresas de maior porte. Neste sentido, podemos observar que o movimento do ciclo do setor imobiliário é influenciado por fatores existentes nas escalas locais, sendo o auge do setor nas áreas de veraneio posterior àquele observado para o desempenho da atividade imobiliária como um todo.

Como estímulo específico para a ampliação da atividade das grandes empresas imobiliárias nas regiões litorâneas do Estado do Rio de Janeiro, podemos nos referir à construção da ponte Rio-Niterói (Litoral Norte) iniciada em 1969 e concluída em 1974 e da rodovia Rio-Santos (Litoral Sul) iniciada em 1968 e concluída também na década de 70, ligações estas que vêm completar definitivamente o acesso da metrópole àquelas regiões.

Neste período, o fenômeno da segunda habitação é marcado pela sua intensificação que se processa com a densificação (verticalização) das áreas centrais dos núcleos urbanos através da construção de edifícios e com a dilatação da malha urbana através da implantação de condomínios, apart-hotéis e conjuntos habitacionais - as novas formas de morar de uma "classe em ascensão".

Chama ainda a nossa atenção neste período os efeitos da intensa especulação imobiliária que tem provocado nas regiões de veraneio conflitos e reivindicações onde se confrontam os diversos interesses envolvidos nos rumos do processo, ou seja, aqueles dos empresários imobiliários, do poder público, das associações municipais, dos moradores e dos veranistas em suas diferentes classes sociais.

Alguns destes interesses surgem nos jornais dos quais extraímos alguns trechos a título de ilustração:

"Zona de expansão da Região dos Lagos, Praia Seca, em Araruama, a 130 km do Rio, reclama do próprio sucesso de seu conjunto natural integrado por lagoa e mar. Os veranistas já não convivem com os excursionistas e barraqueiros que, para eles trouxeram assaltos, poluição, danos ao precário sistema de saneamento...

Com imponentes e confortáveis casas à beiramar, os veranistas criticam o prefeito Renato Lessa, que autorizou a permanência das barracas no orla marítima após o último carnaval".

PRAIA SECA reage à invasão de turistas e barraqueiros. Jornal do Brasil, Rio de Janeiro, 28 abr. 1986. 1º Caderno, p.4.

"Se você estiver andando às margens da Lagoa de Araruama, na Região dos Lagos, é recomendável não ficar distraído com as águas claras e a areia fina, pois você pode bater com a cara no muro. Condomínios, clubes e particulares da região, construíram muros em suas propriedades nas margens da Lagoa, que entram pela areia das praias e chegam, muitas vezes, até dentro d'água. "São todos ilegais" garante o Secretário de Obras de São Pedro da Aldeia, Mario Paulo Goldstein".

SECRETARIO combate os muros da Lagoa de Araruama. Jornal do Brasil, Rio de Janeiro, 12 ago. 1984. 1º Caderno, p. 16.

"A tranqüilidade de Angra dos Reis foi quebrada, primeiro com a construção de um motel tipo popular na Praia Grande, uma das poucas praias públicas da península. Para ali começaram a convergir, todos os fins de semana, carros e ônibus cheios.

O loteamento da praia do Retiro acelerou e tornou quase irreversível o processo. Uma enseada outrora calma e selvagem, cercada pela mata, o Retiro foi retalhado em 63 lotes, todos já vendidos hoje. As construções já começam a brotar. A característica básica da região, a beleza da paisagem e sua calma - precisamente aquilo por que os compradores pagaram - desapareceu ... O Prefeito, Almirante Jair Toscano, tem uma explicação mais simples para o licenciamento de obras como essas. Pobre não tem direito de fazer turismo? pergunta. E é tudo que tem a dizer".

ONDE já foi o paraíso. O Globo, Rio de Janeiro, 4 ago. 1982. Caderno de Turismo, p. 19.

Apesar dos inúmeros problemas que envolvem a atividade do veraneio nas regiões, a euforia de compra da segunda habitação é crescente. Como noticia o Informe JB:

"Os ventos da retomada da economia - que ganharam velocidade com o plano Cruzado - alcançaram a região dos Lagos e as cidades serranas do Estado do Rio - refúgios dos fins de semana e das férias da população de renda mais alta.

Já no ano passado o reaquecimento da economia tinha desovado das casas e apartamentos estocados durante a recessão nas cidades de Saquarema, Araruama, Cabo Frio e São Pedro da Aldeia. Hoje, segundo o corretor Antonio Francisco da Veiga, que atua há 22 anos no mercado de imóveis em Cabo Frio, o mercado é comprador: Se eu tiver 10 apartamentos agora, vendo-os em uma semana.

Também na região serrana a euforia de compras é crescente. Um apartamento novo em Teresópolis, com dois quartos, que em dezembro custava 300 milhões, hoje pode ser facilmente vendido pelo dobro do preço. "Quem tem casa não quer vender e a fila para comprar é grande" alerta Amaro Morgado, tradicional corretor de Teresópolis.

A especulação imobiliária só tende a crescer nestas áreas de veraneio pela carência completa de novas construções, em virtude da ausência de financiamentos".

INFORME J.B.Jornal do Brasil, Rio de Janeiro, 21 de maio 1986. p.6.

3 - A ESCALA MICRO - ESTUDO DE CASO - CONSIDERAÇÕES SOBRE OS IMPACTOS DO FENÔMENO DA SEGUNDA HABITAÇÃO EM CABO FRIO

Procuramos neste capítulo aprofundar o estudo do fenômeno da segunda habitação nas suas especificidades. Para tal realizamos um estudo de caso considerando o Distrito Sede de Cabo Frio, escolhido como área exemplar do fenômeno na região do Litoral Norte.

No entanto, a consideração do Distrito Sede exige o conhecimento prévio das características do município como um todo, tanto no que se refere ao processo de ocupação de seu espaço, como ao quadro econômico atual, e à evolução demográfica. Quanto ao Distrito Sede especificamente, analisamos o processo de fracionamento das suas terras, o processo de produção da segunda habitação e o impacto do veraneio no uso do solo urbano. Estas análises permitiram que fossem desvendadas algumas das características básicas do fenômeno da segunda habitação, viabilizando, assim, a compreensão do avanço do processo de metropolização.

3.1 - O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO ESPAÇO MUNICIPAL(*33)

A ocupação econômica de Cabo Frio teve início no século XVI através da exploração do pau-brasil praticada por portugueses e corsários franceses e holandeses auxiliados pelos índios Tamoios.

O núcleo urbano teve sua origem vinculada à fortificação de São Mateus fundada pela coroa portuguesa no século XVII para garantir a posse do território e expulsar os invasores. Em 1615 foi fundada a cidade de Santa Helena com a chegada de emigrantes portugueses na área, e no ano seguinte o município foi instalado com o nome de Nossa Senhora da Assunção de Cabo Frio.

Em virtude da pobreza dos solos e do isolamento da região, o município de Cabo Frio manteve-se desarticulado da dinâmica econômica do período colonial que tinha como ponto de convergência a cidade do Rio de Janeiro, onde se localizava o porto exportador. Sobreviveu, portanto, o pequeno centro urbano com base em atividades estreitamente vinculadas às imposições do meio natural - a pesca e a extração do sal.

A cana-de-açúcar não representou papel significativo no povoamento de Cabo Frio, participando apenas pela presença de uma população esparsa que se fixou em torno dos pequenos engenhos nas terras mais férteis onde era praticada, também, uma agricultura de subsistência. A presença do mar e da lagoa de Araruama, dotados de elevada piscosidade e salinidade em suas águas, veio ainda permitir o surgimento de núcleos de pescadores e salineiros, ampliando assim a fraca ocupação do núcleo urbano. A proibição da exploração organizada do sal pela coroa portuguesa, com o objetivo de evitar a concorrência com a produção da Metrópole, dificultou, no entanto, o desenvolvimento da atividade salineira durante quase todo o período colonial.

Ligadas à pesca e à extração do sal, desenvolveram-se outras atividades como a fabricação de redes, o transporte e a salga de peixes cuja produção era enviada para a cidade do Rio de Janeiro por via marítima. Aliás, a localização do núcleo urbano num sítio dotado de canal e de porto assegurou certa movimentação comercial a Cabo Frio, uma vez que a produção de toda a área era embarcada para o Rio de Janeiro através do seu porto.

Nos meados do século XIX, o café atingiu o município, mas a ausência de condições ecológicas adequadas ao desenvolvimento da cultura fez com que este surto agrícola fosse rápido, vindo a produção a decair sobretudo em função da concorrência das fazendas do vale do Paraíba.

Assim, pode-se dizer que as atividades agrícolas não tiveram êxito nas terras do município de Cabo Frio e que a população permaneceu rarefeita e a economia em estagnação até o início do século atual. É somente neste período que é concluída a primeira ligação terrestre que vem colocar o município em contato com a cidade do Rio de Janeiro - a Estrada de Ferro Maricá.

No início do século atual, a partir da primeira Guerra Mundial, algumas inovações passam a ocorrer em Cabo Frio, principalmente no que se refere às atividades tradicionais. São introduzidas novas técnicas de pesca e conservação do pescado, bem como de extração e beneficiamento do sal. O aumento do consumo destes produtos, dado o crescimento considerável da população urbana no Brasil Sudeste, é responsável pelo impulso destas atividades, sendo a indústria salineira ainda beneficiada pela criação das leis protecionistas e pela vinda de portugueses para Cabo Frio, muitos dos quais já eram salineiros em sua região de origem (*34).

Mas é a partir da década de 1940 que passam a ocorrer em Cabo Frio transformações que iriam viabilizar o engajamento do município no futuro processo de desenvolvimento urbano industrial que se desencadearia na metrópole do Rio de Janeiro a partir de 1950.

As mudanças em Cabo Frio iniciam-se com a abertura da Rodovia Amaral Peixoto na década de 1940, ligando o município a Niterói. Até então as comunicações com o Rio de Janeiro eram precárias, fazendo-se, sobretudo, por via marítima ou pela estrada de Ferro Maricá, através da qual se atingia Niterói depois de mais de um dia de viagem. A construção da nova rodovia e seu posterior asfaltamento em 1950, vieram facilitar consideravelmente as condições de acesso de Cabo Frio à Metrópole, permitindo a convergência de população e de novos investimentos para o município.

No final da década de 1950, a instalação em Arraial do Cabo da Companhia Nacional de Álcalis vem trazer ao município profundas modificações nas atividades econômicas locais. A instalação da Álcalis não só incrementou as atividades salineiras e de extração de conchas da lagoa de Araruama, como também colaborou, através da vinda para Cabo Frio de técnicos e pessoas de classes mais altas provenientes do Rio de Janeiro, para a descoberta e divulgação das belezas naturais do município para o veraneio.

Mais recentemente a pavimentação da BR-101 e da RJ-124, esta ligando a primeira rodovia à Cabo Frio, bem como a construção da ponte Rio-Niterói, vieram completar finalmente as ligações da metrópole com o município.

Assim, a facilidade de acesso e a constatação das disponibilidades e especificidades de Cabo Frio para o veraneio vieram incentivar a entrada das atividades imobiliárias no município. Estas atividades já contavam na metrópole do Rio de Janeiro com condições favoráveis de aporte de capital, além da existência de expressiva demanda em potencial. A abertura do município de Cabo Frio à produção imobiliária significa, no entanto, um impulso específico às atividades deste setor, já que através da segunda habitação praticamente é duplicada a demanda por moradia de uma parte considerável dos segmentos de alta e média rendas da metrópole do Rio de Janeiro.

3.2 - O QUADRO ECONÔMICO ATUAL

O amplo e desordenado fracionamento do solo municipal sob a forma de loteamentos, bem como o deslocamento da mão-de-obra para as atividades urbanas colaboraram para que a área agrícola do município experimentasse, a partir de 1950, sensível redução. Em conseqüência, a agricultura de Cabo Frio apresenta-se hoje sem expressão, sobressaindo em pequena escala apenas a produção de frutas (banana e laranja), embora a retomada do plantio de cana-de-açúcar no Distrito de Tamoios tenda a determinar novo peso à atividade agrícola.

A pecuária, embora tenha experimentado algum crescimento a partir de 1950, apresenta rebanho pequeno não assumindo papel de destaque na economia municipal.

A pesca, atividade tradicional e de importância no passado, tem tido sua relevância sensivelmente diminuída pela transferência de mão-de-obra para as atividades modernas e pelo deslocamento progressivo de pescadores das orlas marítimas e da lagoa, áreas preferidas pelo veraneio, para espaços menos valorizados.

As atividades secundárias apresentam-se como as mais dinâmicas graças à existência de produtos de origem extrativa no município, como o sal e o calcáreo, e à presença da Companhia Nacional de Alcalis. Em conseqüência o setor industrial tem se desenvolvido e diversificado, apresentando atualmente maior importância relativa na economia do município. Esta observação tem por base o valor da produção e o número de pessoal ocupado, em 1980, nos gêneros Química, Extração de Minerais, Produtos Alimentares e Produtos de Minerais não Metálicos. (Ver Quadro 2).

A Companhia Nacional de Alcalis constitui-se no maior empreendimento industrial do município e, em função da produção da barrilha, é responsável por grande parte do volume de empregos, dos salários pagos e do valor da produção industrial.

No entanto, devemos chamar a atenção para o desempenho da indústria da construção no município, já que supomos ser esta indústria de maior peso entre as demais atividades secundárias. Embora não dispondo de nenhuma informação do valor da produção deste setor ao nível do município, podemos afirmar que o número de pessoas ocupadas na construção em 1980 supera de muito aquele observado nos demais setores industriais (ver Quadro 3). Convém lembrar o papel básico do setor imobiliário na atividade de veraneio, que é responsável pela construção do grande parque da segunda habitação.

Apresentam importância, ainda, as atividades decorrentes da extração e beneficiamento do sal. Estas ocupam, além de operários empregados na extração do sal, elevado número de pessoas nas pequenas unidades de moagem, de turbinagem e nas grandes refinarias de sal. A predominância de estabelecimentos pequenos e médios, que representam altos custos de produção, dificulta, às vezes, a comercialização do produto. Pelo fato de o sal fluminense não ser de boa qualidade, a Companhia Nacional de Alcalis adquire no município apenas quantidades marginais do produto, importando do Nordeste a matéria prima necessária ao seu funcionamento. Ao lado dos problemas de custo de produção e qualidade do produto, as salinas são ainda ameaçadas pelos loteamentos para uso com finalidades de veraneio. No entanto, o governo estadual tem tomado algumas medidas que procuram

QUADRO 2

CABO FRIO

NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS, PESSOAL OCUPADO, VALOR DA PRODUÇÃO E VALOR DA TRANSFORMAÇÃO INDUSTRIAL POR GÊNEROS INDUSTRIAIS 1980.

GENEROS INDUSTRIAIS	NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS	PESSOAL OCUPADO	VALOR DA PRODUÇÃO (Cr$ 1000)	VALOR DA TRANSF.INDUSTR. (Cr$ 1000)
Extração de Minerais	42	1.009	1.089.628	644.421
Produtos de Minerais Não-metálicos	10	201	373.715	140.346
Metalurgia	5	14	5.453	2.859
Mecânica	4	418	176.282	173.003
Material Elétrico e de Comunicações	2	(x)	(x)	(x)
Material de Transporte	6	15	9.323	5.823
Madeira	6	31	13.182	7.777
Mobiliário	3	16	7.922	3.758
Química	3	388	1.946.288	671.294
Vestuário, Calçados e Artefatos de tecidos	8	33	9.482	4.404
Produtos Alimentares	27	622	580.155	338.170
Editorial e Gráfica	3	20	6.589	3.417

FONTE: Censo Industrial 1980, IBGE.
(x) Resultado omitido, a fim de evitar a identificação do Informante.

QUADRO 3

CABO FRIO

POPULAÇÃO ECONOMICAMENTE ATIVA 1980.

SETOR DE ATIAVIDADES	PEA
PRIMÁRIO	
Atividades agropecuárias e de Extração Vegetal	1.601
TOTAL	1.601
SEGUNDÁRIO	
Indústria de Transformação	2.967
Indústria da Construção	4.391
Outras Atividades Industriais	984
TOTAL	8.342
TERCIÁRIO	
Comércio de Mercadorias	2.619
Transporte e Comunicações	994
Prestação de Serviços	7.456
Atividades Sociais	1.603
Administração Pública	1.142
TOTAL	13.814

Fonte: Censo Demográfico 1980, IBGE.

CADERNOS DE GEOCIÊNCIAS
DIVULGA O SEU TRABALHO

Projeto Editorial/IBGE/DGC/NDI
Avenida Brasil, 15 671, bloco III-B
21 241 - Rio de Janeiro/RJ
Telefone (021) 391-1420 ramal 223

equacionar e definir uma política em relação às atividades salineiras do município. Nos últimos anos estas atividades têm crescido e se modernizado, entrando em processo de expansão as duas maiores refinarias - Refinaria Nacional de Sal e Companhia Salinas Perynas - com a conseqüente criação de substancial volume de empregos novos.

A extração de calcáreo conchífero do fundo da lagoa de Araruama, além de atender às necessidades da Alcalis na produção de barrilha, visa também à produção de cal.

A Agro-Indústria São João S.A. - AGRISA - colabora também para a economia do município aumentando o volume de empregos, da renda industrial e assegurando a demanda e a produção local de cana-de-açúcar voltada para a produção do álcool anidro.

O desenvolvimento do veraneio e do turismo, bem como a presença dinâmica do setor industrial tem colaborado para o avanço das atividades terciárias locais que apresentam atualmente grande expressão, ocupando papel de destaque na economia do município.

Os estabelecimentos comerciais apresentam-se bastante diversificados, atendendo à população residente, aos visitantes veranistas e ocupando expressiva parcela da população local.

É, no entanto, o setor prestação de serviços aquele que detém o maior número de pessoas ocupadas (ver Quadro 3). A prestação de serviços caracteriza-se de fato, como sendo o setor mais rapidamente estimulado pela presença do contingente sazonal de veranistas e turistas que satisfazem, no município, necessidades ocasionais de consumo individual e familiar. Neste setor são os serviços de alojamento e alimentação os que apresentam maior número de estabelecimentos.

O município dispõe ainda de várias agênciais bancárias: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banerj, Banco Nacional, Bradesco, etc. Mantém também estabelecimento de ensino superior, estabelecimentos de ensino de 1º e 2º grau, além de escola de ensino profissionalizante, hospitais e casa de saúde.

3.3 - A EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DO MUNICÍPIO

A população de Cabo Frio cresceu lentamente até meados do presente século quando nova dinâmica demográfica passa a ocorrer em função de mudanças significativas na estrutura econômica do município.

O crescimento das atividades econômicas proporcionado pela instalação da Companhia Nacional de Alcalis e ainda pelo expressivo desenvolvimento da atividade do veraneio, que estimulou a indústria da construção e as atividades terciárias, determinou o aumento populacional, somando ao crescimento vegetativo da população local expressivo contingente de imigrantes. Por outro lado, o significativo crescimento das atividades urbanas atraiu a população que passou a se concentrar nos núcleos municipais diminuindo a participação da população rural no total demográfico do município.

Pelo Quadro 4 podemos acompanhar a evolução da população total, urbana e rural do município, a partir de 1950.

QUADRO 4
CABO FRIO

POPULAÇÃO TOTAL, URBANA E RURAL E TAXA DE CRESCIMENTO DECENAL 1950-1980.

ANO	POPUL. TOTAL	TAXA DE CRESC.	POPULAÇÃO					
			URBANA	%	TAXA DE CRESC.	RURAL	%	TAXA DE CRESC.
1950	16.176		9.619	59,5		6.557	40,5	
		5,43			7,68			1,07
1960	27.441		20.151	73,4		7.290	26,6	
		4,93			6,46			-0,84
1970	44.379		37.680	84,9		6.699	15,1	
		4,81			4,48			6,47
1980	70.955		58.416	82,33		12.539	17,67	

Fonte: Censo Demográfico 1950, 1960, 1970 e 1980, IBGE.

RECENSEAMENTO GERAL 90

UM TRABALHO DO TAMANHO DO

BRASIL

O maior crescimento populacional de Cabo Frio se deu no período 1950-1960, época da implantação das mudanças econômicas do município, quando foi verificada taxa de incremento demográfico de 5,4% ao ano na população total. Nas décadas seguintes, 1960-1970 e 1970-1980, a taxa experimentou declínios (4,9% e 4,8% respectivamente) apesar de se manter elevada, pois se situa acima do crescimento vegetativo.

A população urbana apresentou taxas de crescimento mais elevadas do que a população total, expressando o alto grau de urbanização atingido. A exemplo da população total, a população urbana apresentou no período 1950-1960 a taxa mais elevada de crescimento - cerca de 7,7% ao ano - enquanto nos dois decênios seguintes esta taxa declinou para 6,4% e 4,5%.

A população rural apresentou no primeiro decênio (1950-1960) um crescimento inexpressivo (1,0% ao ano) chegando a atingir no decênio seguinte valor negativo (aproximadamente...-0,8% ao ano). O expressivo aumento verificado na taxa de crescimento desta população (6,4% ao ano) no último período (1970-1980) pode ser atribuído em parte ao recente fortalecimento das atividades agrícolas decorrente, principalmente, do plantio da cana-de-açúcar no Distritoi de Tamoios RISA.

A população economicamente ativa, em 1980, era constituída por 23.757 pessoas setorialmente distribuídas entre o setor primário com 1.601, setor secundário com 8.342 e setor terciário com 13.814.

No setor secundário, conforme referência anterior, é a Indústria da Construção a classe que apresenta o maior número de pessoas ocupadas, 4.391, seguida pela Indústrias de Transformação, 2.967. Já no setor terciário, o maior número de pessoas ocupadas registra-se no item Prestação de Serviços, 7.456, que é seguido pelo Comércio de Mercadorias, 2.619 (ver Quadro 3). Como já foi ressaltado, a mais alta concentração da PEA na Indústria da Construção e na Prestação de Serviços reflete a importância das atividades ligadas ao veraneio no município.

A observação ampla das tendência demográficas e econômicas ao nível do município de Cabo Frio deve ser complementada através de informações relativas à distribuição da população (rural-urbana) ao nível de distritos. Tal complementação torna-se imprescindível pelo fato de ter sido o Distrito Sede de Cabo Frio o nosso principal campo de observação, através da pesquisa de campo, do fenômeno da segunda habitação.

O Distrito Sede de Cabo Frio concentra a maioria da população do município - 45.672 pessoas (64,4%) em 1980. Segue-se em importância o distrito de Arraial do Cabo - segundo núcleo urbano do município - com 15.362 habitantes (21,6%). Os dois distritos são predominantemente urbanos atingindo esta população valores de 89% e 93,9% contra 10,9% e 6,7% respectivamente na área rural. O distrito de Armação dos Búzios com 5.354 habitantes aproxima a proporção da população urbana (58,9%) com a da população rural (41,1%), enquanto o Distrito de Tamoios, predominantemente agrícola, concentra dos seus 4.567 habitantes, 93,3% na área rural contra somente 5,5% na área urbana. (ver Quadro 5).

No entanto, pode ser observado que no decênio 1970-1980 a população rural do Distrito Sede foi a que mais cresceu, registrando o incremento percentual de aproximadamente 272% contra 67% no distrito agrícola de Tamoios. Ao que tudo indica, porém, a maior parte da população qualificada como rural no Distrito Sede constitui-se de suburbanos diretamente engajados em atividades urbanas, expressando de fato a expansão periférica do

QUADRO 5
CABO FRIO

POPULAÇÃO RESIDENTE POR DISTRITOS E SITUAÇÃO DO DOMICÍLIO 1970-1980.

UNIDADES ADMINISTRATIVAS	1970					1980				
	TOTAL	URBANA	%	RURAL	%	TOTAL	URBANA	%	RURAL	%
Cabo Frio	26.543	25.199	94,9	1.344	5,1	45.672	40.678	89,0	4.994	10,9
Armação dos Búzios	4.108	2.277	55,4	1.831	44,6	5.354	3.153	58,9	2.201	41,1
Arraial do Cabo	10.974	10.034	91,4	940	8,6	15.362	14.335	93,3	1.027	6,7
Tamoios	2.754	170	6,2	2.584	93,8	4.567	250	5,5	4.317	94,5
TOTAL	44.379	37.680	-	6.699	-	70.955	58.416	-	12.539	-

Fonte: Censo Demográfico 1970 e 1980, IBGE.

QUADRO 6
CABO FRIO

POPULAÇÃO TOTAL, URBANA E RURAL POR DISTRITOS 1970-1980.

DISTRITOS	SITUAÇÃO	POPULAÇÃO 1970	POPULAÇÃO 1980	VARIAÇÃO % 1970/1980
Cabo Frio	Urbana	25.199	40.678	61,43
	Rural	1.344	4.994	271,58
	Total	26.543	45.672	72,07
Armação dos Buzios	Urbana	2.277	3.153	38,47
	Rural	1.831	2.201	20,21
	Total	4.108	5.354	30,33
Arraial do Cabo	Urbana	10.034	14.335	42,86
	Rural	940	1.027	9,26
	Total	10.974	15.362	39,99
Tamoios	Urbana	170	250	47,06
	Rural	2.584	4.317	67,07
	Total	2.754	4.567	65,83
TOTAL MUNICIPAL	Urbana	37.680	58.416	55,03
	Rural	6.699	12.539	87,18
	Total	44.379	70.955	59,88

Fonte: Censo Demográfico 1970 e 1980, IBGE.

Distrito Sede.

Os distritos de Armação dos Búzios e Arraial do Cabo tiveram a população rural reduzida neste decênio em termos relativos, mesmo que ainda possa ser observado o seu crescimento absoluto (ver Quadro 6).

O processo de urbanização estende-se assim a outros distritos do município de Cabo Frio. De fato, as transformações econômicas e espaciais observadas por nós, anteriormente, no capítulo referente à escala macro, dificilmente deixariam de atingir as áreas de distritos contíguos ao Distrito Sede de Cabo Frio, considerado exemplar no estudo da segunda habitação como modo de urbanização e expansão metropolitana.

3.4 - O PROCESSO HISTÓRICO DE APROPRIAÇÃO DAS TERRAS DO MUNICÍPIO (*35)

O processo de apropriação das terras de Cabo Frio teve início no século XVII, logo após a fundação da cidade ocorrida em 1616. Grandes sesmarias foram doadas a pessoas influentes do Rio de Janeiro e São Paulo, ficando também muitas terras em poder dos jesuítas e dos frades beneditinos que as utilizaram em assentamentos indígenas. A falta de interesse de certo número de proprietários em se deslocarem para Cabo Frio, supõe-se tenha sido uma das razões para as grandes doações aos jesuítas e beneditinos.

No final do século, a maior parte das terras da capitania de Cabo Frio já tinha sido doada através do sistema de sesmarias. No entanto, a parte da restinga, onde atualmente se encontram assentados os núcleos urbanos de Cabo Frio e Arraial do Cabo e seus respectivos arredores, permanecia desocupada em virtude de as terras terem sido doadas à Câmara Municipal de Cabo Frio. Segundo dizem, as terras de restinga impróprias para a agricultura, não interessavam ao clássico proprietário rural. Mas dizem também que elas pertenciam ao povo de Cabo Frio e uma das razões para a doação à Câmara teria sido a proteção das salinas naturais e dos núcleos de pescadores existentes na área, muito necessários para uma cidade com pequena população, que nesse início era também composta por militares que guardavam o Forte de São Mateus.

No século XVIII, quando os jesuítas são expulsos do Brasil, os seus domínios são tomados por invasores e retalhados em médias e pequenas propriedades; contudo, as terras da restinga continuaram intactas.

No século XIX, fatos políticos como a chegada da família real ao Brasil e a independência repercutem também em Cabo Frio que passa a sofrer algumas reformas urbanas. Mais tarde é feita a primeira doação de terras na restinga pela Câmara Municipal. Na segunda metade do século D.Pedro II envia para Cabo Frio um oficial alemão de sua guarda pessoal que, já tendo conhecimentos de técnicas artesanais de exploração do sal, recebe terras para a implantação de uma exploração salineira. Surge, assim, o primeiro empreendimento deste tipo na região, o qual vai dar origem a uma das maiores e mais modernas salinas de Cabo Frio na atualidade - as Salinas Perynas.

No início do século XX, verifica-se novas doações de terras. Com a primeira Guerra Mundial, há acentuado afluxo para Cabo Frio de portugueses que já sendo salineiros na sua região de origem passam a receber terras da Câmara com o objetivo de propiciar o desenvolvimento da exploração do sal. Os salineiros instalam-se então numa parte da área central da restinga, mais próxima ao núcleo urbano, bem como em toda a orla da lagoa de Araruama, que até então não tinha ocupação. A implantação das salinas foi

de grande importância para Cabo Frio, que teve utilizadas parte das suas terras tida como improdutives, além de ter aumentado a arrecadação dos impostos municipais. Segundo Márcio Werneck, pela primeira vez há a formação de uma pequena ou média burguesia em Cabo Frio que passa a investir na cidade e melhorar o padrão das residências com a construção de sobrados.

Aproximadamente em 1930, ocorre gigantesca doação de terras na restinga a Miguel Couto que tem como obrigação imposta pela Câmara, desenvolver salinas e plantações de coqueiros e eucaliptos. As terras doadas são hoje contíguas às Salinas Perynas e se estendem em grande extensão na direção de Arraial do Cabo. O contrato de Miguel Couto com a CAmara não foi totalmente cumprido. Apesar de haver até hoje uma discussão que periodicamente retorna à Câmara Municipal sobre a legitimidade da propriedade das terras, estas, apesar de tudo, continuam sendo loteadas.

É somente a partir da Segunda Guerra Mundial, com a modernização de Cabo Frio através da implantação de ligações rodoviárias, de projetos industriais, e principalmente da atividade do veraneio, que a terras da restinga passam a conhecer processo mais intenso de divisão através dos loteamentos urbanos.

A partir dessa época é que a maior parte das terras da restinga ainda não ocupadas, são doadas pela Câmara Municipal para a instalação da Companhia Nacional de Alcalis. As terras mediam aproximadamente, segundo Werneck, 200 km² sendo que a Alcalis ocupou desta área apenas 20% enquanto 80% foi incorporado ao processo de especulação imobiliária. Podemos acrescentar a estas observações o fato de que as terras por pertencerem ao governo não estavam submetidas à obrigação do pagamento do imposto rural, como ocorre com as propriedades de particulares sob especulação imobiliária. A Alcalis chegou até a criar uma empresa - a Alcatur - apenas para tomar conta e desenvolver esse processo especulativo. Mais recentemente, porém, o processo sofreu transformações, já que o governo do estado tombou grande parte da área que era constituída por dunas.

As terras que continuaram desocupadas em torno do núcleo urbano de Cabo Frio representavam aproximadamente apenas 5% das terras da restinga. Mas há que considerá-las do ponto de vista qualitativo porque na realidade são terras de mais alto valor em virtude de estarem próximas ao núcleo urbano e muitas delas situadas em locais mais privilegiados pela natureza. Mas saber o destino destas terras é difícil, segundo um entrevistado que afirmou: "as pessoas de Cabo Frio sabem muito bem, mas é um processo que se fala de boca pequena de grandes beneficiados... foram doadas a pessoas influentes daqui que estão vivas até hoje ou têm família viva e as pessoas têm medo de falar".

3.5 - O FRACIONAMENTO DAS TERRAS DO DISTRITO SEDE DE CABO FRIO - OS LOTEAMENTOS

É a partir de 1950 que as terras mais próximas ao núcleo urbano do Distrito Sede de Cabo Frio passam a ser loteadas, entrando em intenso processo de especulação. Este fracionamento do solo vem portanto coincidir com a introdução do processo da segunda habitação em Cabo Frio, cuja fase inicial é caracterizada, sobretudo, através da compra de terrenos. Os especuladores viam na compra das terras a oportunidade de fazer aplicações rendosas em função da perspectiva que se abria para o veraneio em Cabo Frio e da expectativa de valorização futura dos terrenos que se desencadearia com o desenvolvimento previsto do mercado da segunda habitação.

Antes de 1950 quando o processo da segunda habitação era bastante incipiente, apenas três loteamentos foram iniciados em Cabo Frio Sede, somando somente 340 lotes. É na realidade a partir de 1950 que o processo se intensifica, correspondendo às décadas de 1950 e 1960 as de maior número de abertura dos loteamentos atuais (*36).

O Quadro 7 mostra que entre 1950 e 1959 foi implantado o maior número de loteamentos (*32) correspondendo, também, ao maior número de lotes (9.678). Já no período seguinte, de 1960 a 1969, apesar de o número dos loteamentos diminuir (*13), o número de lotes ainda se mantém bastante elevado (7.622).

No último período, 1970-1978, o número de loteamentos (*10) e de lotes (1.743) cai sensivelmente em função do quase total comprometimento nesta época, do uso do solo urbano. Neste período, a atividade imobiliária se desloca principalmente para as construções; é quando se dá com maior intensidade a penetração do capital imobiliário na produção da segunda habitação através da entrada no Distrito Sede de Cabo Frio de empresas de maior porte.

Observando a Figura 3, podemos constatar o processo de especulação, através, não só do intenso fracionamento do espaço, como também através da estratégia de sua ocupação no tempo. A partir de 1950, pode-se verificar certa coincidência das primeiras áreas apropriadas com as áreas mais internas do núcleo urbano e, portanto, menos valorizadas em função da maior distância da orla marítima, da lagoa e do canal. O fato de que a ocupação dos espaços mais nobres só ocorra posteriormente, sugere a idéia de que estas áreas foram mantidas em processo de valorização para uma apropriação mais recente. Estas são formadas sobretudo por ilhas naturais (Ilha do Anjo e Ilha da Conceição), por ilhas artificiais (Marinas do Canal) ou, ainda, por áreas que sofreram aterros (Moringa). Nestas está atualmente localizada a maior parte dos condomínios de classe alta.

É importante ressaltar os efeitos deste processo especulativo nas atividades tradicionais do Distrito Sede, as quais foram bastante atingidas. Grande parte dos loteamentos resultaram da incorporação das áreas de salinas ao uso urbano como é o caso de Ogiva, Jardim Excelsior, Ilha do Anjo, Jardim São Luiz entre outros. A atividade pesqueira também foi bastante prejudiçada com a transferência de pescadores das áreas próximas à orla marítima, à lagoa e ao canal, para terrenos menos valorizados. O poder público municipal chegou, ao nosso ver, a participar ou incentivar diretamente este processo. Tal incentivo ocorreu, a partir de 1958, através da doação de terrenos nos bairros São Cristóvão I e II, bastante distantes do núcleo urbano. Estes terrenos foram doados a pescadores e a outras pessoas pobres que venderam suas casas, situadas principalmente nos bairros de Gamboa e Vila Nova, a especuladores e veranistas.

A seguir, faremos avaliação aproximada da demanda real de lotes para habitação no Distrito Sede no que se refere às necessidades da população residente. Tal avaliação aproximada permite uma apreensão dos impactos no lugar do fenômeno da segunda habitação.

Consideraremos a relação entre a população total residente no Distrito Sede em 1980, convertida em número de famílias, e o número de lotes existentes em 1978. Acreditamos que a defasagem das informações referentes ao número de lotes (1978) com relação ao número total da população residente (1980) não prejudicará a nossa avaliação, uma vez que, naquela data, o solo do Distrito Sede de Cabo Frio, já se encontrava praticamente loteado.

QUADRO 7
CABO FRIO (DISTRITO SEDE)

EVOLUÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DÉCADA

DECADAS		CABO FRIO (SEDE)
Antes de 1950	Loteamentos	3
	Lotes	340
De 1950 a 1959	Loteamentos	32
	Lotes	9.678
De 1960 a 1969	Loteamentos	13
	Lotes	7.622
De 1970 a 1978	Loteamentos	10
	Lotes	1.743
Sem data	Loteamentos	7
	Lotes	3.266
Total	Loteamentos	65
	Lotes	22.649

Fonte: Plano de Desenvolvimento Urbano do Município de Cabo Frio (Distrito Sede), 1979.

A população total do Distrito Sede de Cabo Frio era em 1980 de 45.675 habitantes ou seja 9.134 famílias (*37). Até 1978 o Distrito Sede possuía 22.649 lotes originados de parcelamentos desde 1947 até esta data.

Supondo que cada família demanda um lote para habitação, teríamos uma oferta ociosa de 13.515 lotes. No entanto, esta informação exige alguns cuidados. Deste total muitos lotes foram e serão utilizados por edificação de outros usos. Por outro lado, a este total deveriam ser acrescentados outros lotes que não foram produto de loteamentos aprovados, pois originaram-se na formação natural do núcleo tradicional do Distrito Sede através de aforamentos e concessões para moradias. Devemos ainda considerar que o processo de adensamento das construções residenciais, cada vez mais intenso, faz com que um lote passe a abrigar várias famílias.

Portanto, apesar do extraordinário desenvolvimento do parque de segunda habitação no Distrito Sede de Cabo Frio, ainda é grande a oferta de lotes e baixo o índice de ocupação. Este é observado mesmo nos bairros próximos

no núcleo urbano como é o caso de Algodoal (incluído na nossa pesquisa) que apesar de ter tido iniciado o seu processo de divisão antes de 1950, ainda hoje dispõe de lotes para construção.

Esta reserva de terra urbana expressa a não correspondência entre o processo de apropriação do solo e a população residente. Além disso, esta população tem sua satisfação de necessidades habitacionais colocada em competição com as dos veranistas.

> *"Para você ter uma noção, Cabo Frio tem mais residências do que habitantes. Isso aí é porque, toda construção aqui é voltada para o veranista. Inclusive existe um problema social de moradia muito grande. Com todo esse grande número de residências você não consegue um aluguel anual. O aluguel aqui só é feito em termos de temporada ou então não se aluga, os imóveis ficam fechados (*38).*

O impacto local da ação dos loteamentos também pode ser avaliado de outros ângulos. Assim, se foram impostas pela administração local exigências indispensáveis para uma ocupação racional do espaço, estas, geralmente, não são cumpridas. Existe ausência de infra-estrutura básica, arruamentos, adequação de vias à malha viária existente e de espaços para equipamentos de uso comum.

3.6 - O PROCESSO DE PRODUÇÃO DA SEGUNDA HABITAÇÃO - A AÇÃO DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Até 1970 o processo de produção da segunda habitação no Distrito Sede de Cabo Frio foi bastante limitado.

Este processo se inicia a partir de 1950 com a incipiente ocupação dos terrenos por algumas residências isoladas. Proprietários individuais compravam o terreno e juntamente com uma planta ou projeto assinado por engenheiro responsável entregavam a construção a um chefe de obra (empreiteiro) que a executava com a ajuda de alguns operários. A partir de 1960, este processo se modifica quando começam a sugir em Cabo Frio Sede pequenas firmas de construção. Estas eram formadas por um ou dois engenheiros que se reuniam, registravam uma firma e passavam a atuar na área através da construção, ainda limitada, de casas e pequenos condomínios. Aproxima-

damente em 1965, começa a atuar em Cabo Frio a J.J. Engenheiros, empresa de Juiz de Fora, que constrói edifícios para segunda habitação de mineiros à Rua Francisco Mendes, localizada na área central do núcleo urbano em direção à Praia do Forte. Esta rua passa a ser conhecida como a Rua dos Mineiros, marcando, assim, a época de euforia dos veranistas de Minas Gerais em Cabo Frio.

Mas é somente na década de 1970, com a expectativa da construção da ponte Rio-Niterói, iniciada em 1969, e quando as facilidades concedidas à atividade imobiliária através da criação do SFH estão em pleno vigor, que tem início, na realidade, a implantação efetiva do parque de segunda habitação no Distrito Sede de Cabo Frio. Neste início, no entanto, o processo de construção se faz sobretudo pela entrada de pequenas empresas imobiliárias formadas por capitais oriundos, em sua maioria, da metrópole do Rio de Janeiro e, também, por um número mais reduzido de empresas locais e de Minas Gerais.

É, no entanto, por volta de 1976, já após a construção da ponte Rio-Niterói, que o processo de produção da segunda habitação atinge o seu ápice em Cabo Frio. A atividade imobiliária da metrópole do Rio de Janeiro começa a ter as suas condições de reprodução ampliada atingidas e o capital envolvido no setor se expande para Cabo Frio através de empresas de construção de maior porte, iniciando-se assim o "boo" imobiliário na área do Distrito Sede.

A entrada de considerável volume de capital imobiliário em Cabo Frio provoca desenfreada expansão da produção da segunda habitação, causando verdadeira explosão de construções. Para se ter uma idéia da dimensão desse processo, entre 1976 e 1977 encontravam-se atuando em Cabo Frio 41 empresas de significância além de considerável número de empresas de pequeno porte. Destas empresas maiores, 24 eram do Rio de Janeiro, 11 de Cabo Frio e 6 de Minas Gerais, o que vem comprovar a importância da participação da metrópole carioca no processo. (Ver Quadro 9).

A ação das empresas vai gerar grande impacto não só na estrutura urbana do Distrito Sede como, também, nas formas de produção da segunda habitação e na atividade imobiliária como um todo.

O impacto causado pela intensificação do processo de produção da segunda habitação na estrutura urbana pode ser observado, em primeiro lugar, pelo aumento da densificação da área tradicional do núcleo urbano, como também, pela extensão desta densificação aos bairros de veranistas localizados em áreas próximas ao centro como Marlin e Balneário das Dunas onde predominam as formas verticais. Outra forma de manifestação material do impacto do processo é representada pela dilatação da malha urbana através das novas formas de morar como modelo da segunda habitação. Estas são representadas, sobretudo, por condomínios que proliferam por todos os bairros, assumindo aspectos os mais variados, adaptados em função dos diferentes níveis de renda. Estes englobam tanto conjuntos horizontais abertos como o Condomínio Parque Oásis, com 99 casas, no Braga, como pequenos conjuntos horizontais fechados como os Condomínios Morada das Dunas IV e V, respectivamente, com 8 e 16 casas, no Braga ou o Condomínio Recanto Santa Bárbara, como 30 casas, em Algodoal, como ainda conjuntos verticais abertos como Cottage I a IX, com número reduzido de apartamentos, no Portinho e, finalmente, grandes condomínios de classe alta que assumem o nome do loteamento e se localizam às vezes em ilhas naturais ou artificiais. Estes podem ser fechados, como amplas e belas casas isoladas - Ilha do Anjo e Moringa - ou abertos com construções de dois andares - Marinas do Canal.

QUADRO 8

CABO FRIO (DISTRITO SEDE)

SITUAÇÃO DOS LOTEAMENTOS COM RELAÇÃO AO NÚMERO DE LOTES POR DATA DE IMPLANTAÇÃO 1950-1978.

LOTEAMENTOS APROVADOS ANTES DE 1950

NÚMERO	NOME DO LOTEAMENTO	NÚMERO DE LOTES
02	Algodoal	250
76	Passagem	35
115	Waldemar Machado	55
	TOTAL	340

LOTEAMENTOS APROVADOS ENTRE 1950 E 1959

NÚMERO	NOME DO LOTEAMENTO	NÚMERO DE LOTES
09	Bairro Marlin	93
10	Bairro Professor Miguel Couto*	483
12	Balneário das Dunas	154
13	Balneário Céu e Mar (Vila Nova)	49
31	Granjas do Rerito*	99
35	Jardim América*	229
37	Jardim Balneário Excelsior	603
38	Jardim Bela Vista*	123
39	Jardim Boa Vista	365
41	Jardim Cachimbo	67
42	Jardim Caiçara I	824
48	Jardim Mutapa	193
49	Jardim Nautilus I	192
50	Jardim Nautilus II*	94
51	Jardim Olinda I	603
52	Jardim Olinda II	134
53	Jardim Palmar*	61
55	Jardim Primavera	94
57	Jardim Tamoio	267
60	Montes Brancos I	324
59	Monte Alegre	2.281
68	Parque Central	127
69	Parque dos Coqueiros	189
72	Parque Itajuru	267
73	Parque N.S. da Conceição*	550
74	Parque Riveira	253
83	Porto do Carro	149
93	Praia do Sudoeste*	253
97	Jardim Rotler*	78
103	Sítio do Portinho	69
106	UFCB Setor Porto do Carro*	149
114	Week End Campo-Mar	262
	TOTAL	9.678

LOTEAMENTOS APROVADOS ENTE 1960 E 1969

NÚMERO	NOME DO LOTEAMENTO	NÚMERO DE LOTES
08	Bairro Jacaré	469
11	Bairro São Miguel*	345
17	Braga	1.567
18	Célula Mater	108
24	Chácaras do Peró	318
43	Jardim Caiçara II	474
47	Jardim Miramar	50
61	Montes Brancos II*	529
62	Montes Brancos III*	330
94	Recreio Cabo Frio (Ogiva)	1.810
98	Jardim Rotler II*	72
100	São Cristóvão I	1.111
101	São Cristóvão II	439
	TOTAL	7.622

LOTEAMENTOS APROVADOS DE 1970 ATÉ 1978

NÚMERO	NOME DO LOTEAMENTO	NÚMERO DE LOTES
32	Ilha do Anjo	57
33	Ilha da Conceição	93
36	Jardim Araçá*	516
45	Jardim Esperança	261
46	Jardim Flamboyant	121
56	Jardim São Luiz	43
63	Moringa	52
66	Parque Burle	600
113	Vinte Bouganvilles	-
119	Marinas do Canal	-
	TOTAL	1.743

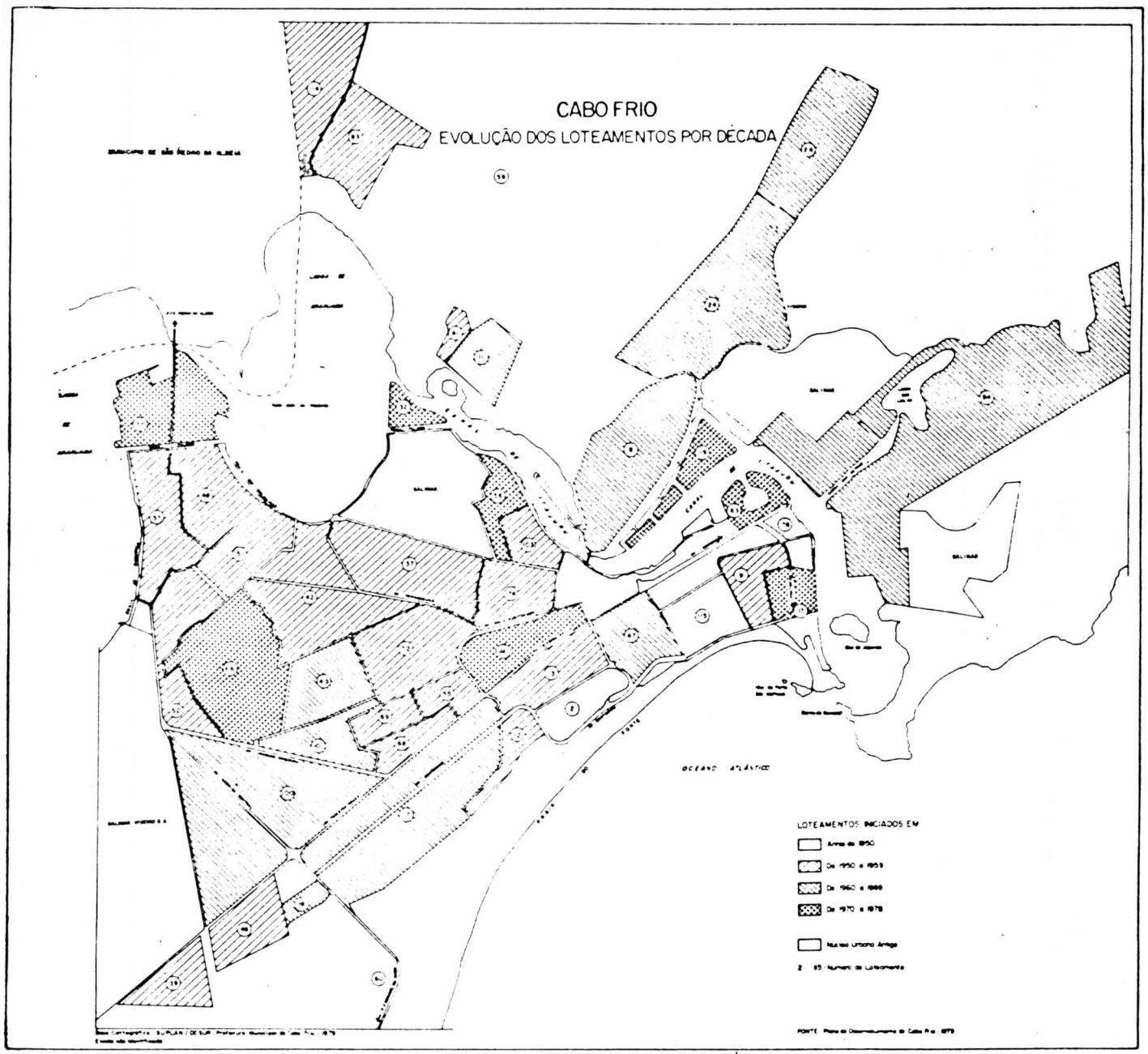
LOTEAMENTOS SEM DATA E QUE NÃO CONSTAM NO MAPA

NÚMERO	NOME DO LOTEAMENTO	NÚMERO DE LOTES
15	Balneário São Francisco	540
34	Imobiliária Sama	28
108	URAS Imobiliária Bosques do Curuí	355
54	Jardim Peró	1.064
65	Olga Teixeira Leite	19
70	Parque Eldorado	1.212
20	Cerâmica Fonseca	48
	TOTAL	3.266

* Loteamentos com data mas que não constam no mapa.

Fonte: Plano de Desenvolvimento Urbano do Município de Cabo Frio (Distrito Sede) 1979.

Figura 3


CABO FRIO
EVOLUÇÃO DOS LOTEAMENTOS POR DÉCADA
OCEANO ATLÂNTICO
LOTEAMENTOS INICIADOS EM
Antes de 1950
De 1950 a 1959
De 1960 a 1969
De 1970 a 1978
Núcleo Urbano Antigo
Z 65 Número do Loteamento

QUADRO 9
CABO FRIO

SITUAÇÃO EM 1985 DAS EMPRESAS CONSTRUTORAS QUE COMEÇARAM A ATUAR A PARTIR DE 1976 E 1977

CONSTRUTORAS DE CABO FRIO

I - Em atividade

- Construtora Coqueiral Ltda.
- Construtora Nordeste Ltda.
- Davi Construtora Ltda.
- L.G. Construções e Empreendimentos Ltda.
- Ricon - Ricardo Souza Incorporações e Construções Ltda.
- Sociedade Empreiteira de Serviços Zanatta Ltda.

II - Paralisadas

- Construtora Lobo Ltda.
- Construções J. Meira Ltda.
- Construtora Itajuru Ltda.
- J.A. Engenharia e Construções Ltda.
- Vilamar Serviço de Construções Ltda.

CONSTRUTORAS DO RIO DE JANEIRO

I - Em atividade:

- Emos Engenharia Melman Osório Ltda.
- Feg Engenharia Ltda.
- Herman Leitman Engenharia Ltda.
- Segadaes Projetos Empreendimentos Ltda.
- Sybeton Empreendimentos Imobiliários e Comércio Ltda.

II - Paralisadas

- Anfra Antunes e Frauches Construtora Ltda.
- Companhia Petropolitana de Construções Ltda. - COPECO
- Cinca Engenharia COnstruções S/A
- Construtora N.G.B. Ltda.
- Construtora Paulo Judice Ltda.
- Construtora Presidente S/A
- Construtora Tiengo Goldstein Ltda.
- Construtora C.M. Ltda.
- Construtora Metropolitana S/A
- Construtora P.H. Ltda.
- Construtora Santa Izabel S/A
- Copeta Engenharia Ltda.
- Decta Engenharia Ltda.
- Engenharia Arquitetura Construções Gemaco Ltda.
- Fator Engenharia Ltda.
- Guimarães de Oliveira Projetos e Obras
- Soleil Engenharia Ltda.
- Sérgio Dourado Empreendimentos e Incorporações S/A
- Thedim COnstruções e Empreendimentos Ltda.

CONSTRUTORAS DE MINAS GERAIS

I - Em atividade

- Emprol Empreendimentos e Projetos Ltda.
- J. J. Engenheiros Ltda.
- Lagos Serviços de Engenharia Ltda.
- Zarp Construções Ltda.

II - Paralisadas

- Construtora e Comércio Edal Ltda.
- Construtora Itamaracá Ltda.

FONTE: Receita da Secretaria Municipal de Fazenda de Cabo Frio, 1985.

QUADRO 10

CABO FRIO

EMPRESAS IMOBILIÁRIAS EM ATUAÇÃO EM 1985

- Imobiliária Sol e Mar Ltda.
- Bia Búzios Imobiliária e Administração Ltda.
- Imobiliária Cabo Frio Ltda.
- Gallioto Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Marília Imóveis Ltda.
- Imobiliária Aloha Ltda.
- J. Amélio dos Santos
- Costa Azul Imobiliária Ltda.
- Sogima Administração Ltda.
- Adjuve Administradora Veritas Sociedades Civil Ltda.
- Schimidt Assessoria Financeira e Serviços Ltda.
- Regional Imóveis
- Contas Sociedades Civil Ltda.
- Sercarp Administração Ltda.
- D'Avila Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- J. Ricardo Imóveis
- Signo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Sociedade Imobiliária Valverde
- Sérgio Dourado Empreendimentos Imobiliários S/A
- Imobiliária Lagos Ltda.
- K. D. Administração de Imóveis

Fonte: Receita da Secretaria Municipal de Fazenda de Cabo Frio, 1985.

Com relação às formas de produção da segunda habitação, estas passam a ser desenvolvidas, sobretudo, pelo sistema de promoção imobiliária (incorporação), onde os empreendimentos são lançados, vendidos e construídos com a participação do SFH. No entanto, as formas anteriores de produção continuam a existir, já que as empresas menores são solicitadas para a construção de casas isoladas, persistindo, também, o sistema de empreitada.

A predominância de empresas de maior porte vai, no entanto, carrear grandes transformações no mercado da segunda habitação em Cabo Frio Sede. Com estrutura econômica mais forte e apresentando maior eficiência na gestão dos investimentos, estas empresas apresentam grande poder de barganha junto ao SFH que para elas canaliza a maior parte dos financiamentos. O grande número de pequenas empresas que atuava em Cabo Frio, e que até então apresentava bom desempenho no mercado da segunda habitação, entra em insolvência, sendo, assim, completamente esmagado pelo direcionamento preferencial dos financiamentos do SFH para as empresas de maior porte.

Este fato é confirmado nas palavras de um entrevistado:

> *"É, todas essas pequenas empresas foram esmagadas a partir de 75. Elas foram esmagadas pelo SFH e pelo direcionamento dos financiamentos apenas para as grandes empresas. Para você ter uma idéia, a F.D.Z. Fortes, que atua a partir de 1980, essa empresa obteve junto ao Banerj - isso foi página do Jornal do Brasil durante uma semana - 11 bilhões de financiamento. Todo esse financiamento obtido apenas por uma empresa em termos de SFH impediu a sobrevivência dessas outras empresas menores... o que Sergio Dourado fez foi trazer um maior número de compradores. Beneficiou o mercado com uma evolução muito grande através da publicidade, em compensação limitou e direcionou a venda e a liqüidez dos imóveis apenas para empresas de grande porte.*
>
> *Poucas das pequenas empresas conseguiram se manter dentro do mercado. Talvez 25% delas. Inclusive estavam bem estruturadas dentro do mercado em termos locais, mas foram totalmente aniquiladas pelas grandes empresas e principalmente pela Sergio Dourado na época" (*39).*

As grandes empresas são responsáveis, ainda, pelo rebaixamento do padrão das construções de segunda habitação, como forma de ampliar a demanda, estedendo-a às classes de menor poder aquisitivo - classe média baixa.

Ainda utilizando informações de entrevistas:

> *"Eles, baixando o nível das construções, aumentaram o poder aquisitivo de uma classe média. Eles fizeram com que a classe mais baixa tivesse acesso a uma coisa que antes era privilégio das classes mais altas... Mas a partir da empresa que mais vendeu em Cabo Frio, a Sergio Dourado, ela popularizou o tipo de construção de uma forma violentíssima. Mesmo no Portinho, o Segadas fazia os Condomínios mais de bom nível, os Cottages. Com a entrada da F.D.Z. Fortes, que na época não tinha esse nome, essa firma passou a vender o imóvel sem entrada. Ela passou a massificar. Mas essa massificação não impediu que continuassem a vir para Cabo Frio as pessoas de status, de condição financeira, que vinham anteriormente." (*40).*

Em torno de 1980, em função principalmente da contenção dos financiamentos e de exigência que os restringiam aos municípios que fazem parte da área metropolitana, o mercado da segunda habitação entra em crise, acarretando a falência ou a transferência da maior parte das empresas que atuavam em Cabo Frio. Em 1985, ano da nossa pesquisa no Distrito Sede, colhemos as seguintes informações: das 41 empresas que atuaram em Cabo Frio a partir de 1976 e 1977, 26 se encontravam paralisadas naquela data. (Ver Quadro 9). Do total das 24 empresas do Rio de Janeiro, 19 estavam paralisadas; das 11 empresas de Cabo Frio estavam 5 paralisadas e, finalmente, das 4 empresas de Minas Gerais 2 já não atuavam.

Há, realmente, uma quase total paralisação de novos investimentos no setor, que procura formas alternativas de sobrevivência. Estas são encontradas nas Construções por Administração que são utilizadas nos condomínios dirigidos às classes de maior poder aquisitivo. Neste processo, o incorporador compra o terreno que é dividido em porções ideais vendidas para determinado número de compradores. Então, o lucro do incorporador encontra-se, assim, vinculado ao momento da venda do terreno por quotas. Uma vez vendidas estas quotas, é realizada a construção por uma empresa sob a administração do incorporador. Este recebe dos adquirentes, além do preço de custo do imóvel, mais 20% deste pela administração.

Apesar da limitação de novas construções nesta época de crise, o estoque de segundas habitações, resultante do excesso das construções realizadas no período anterior, continua a dinamizar o mercado de vendas no Distrito Sede de Cabo Frio.

O dinamismo das vendas pode ser constatado através do número de imobiliárias - 21 em 1985 - todas de Cabo Frio, sem contar com os corretores autônomos. (Ver Quadro 10).

Mais uma vez recorrendo às entrevistas:

> *"Houve excesso de construções e hoje o mercado fica repassando as unidades. Então, que já comprou, vende e compra uma melhor, porque a oferta de mercado se tornou muito grande e, realmente, só quem está vendendo construções são os elementos que constróem sob administração . Isto também é um mercado de investimento. O elemento compra para vender. Eu particularmente tenho um cliente de fora que quando aparece uma unidade aqui para vender eu ligo para ele, ele põe o dinheiro no Banco, eu compro a unidade e imediatamente ele coloca à venda com uma boa lucratividade, ultrapassando, inclusive, a lucratividade de papéis e da Bolsa"(*41).*

3.7 - O IMPÁCTO DO VERANEIO NO USO DO SOLO URBANO DE CABO FRIO

Em virtude do acentuado desenvolvimento da atividade de veraneio, o uso atual do solo da cidade de Cabo Frio é preferencialmente residencial, representando o uso ocasional papel preponderante na organização do espaço urbano.

As edificações de uso comercial e de serviços concentram-se principalmente em torno das Praças Porto Rocha e D. Pedro II, que correspondem à área tradicional de comércio e negócios. Observa-se, no entanto, atualmente, a formação de dois outros subcentros comerciais. O primeiro, localizado no bairro popular de São Cristóvão, serve não só à população deste bairro

como à de toda a cidade. O segundo, localizado na Praia do Forte, à rua Francisco Mendes, concentra não só estabelecimentos comerciais, como também, de serviços de recreação - bares, restaurantes e boates - além de hotéis de qualidade. Este subcentro é voltado, principalmente, para o atendimento à população veranista.

O uso industrial artesanal tem sua área de maior concentração no bairro de São Cristóvão e ao longo da Rua Teixeira Souza. O uso industrial pode ser identificado, ainda, nas áreas correspondentes às salinas, na sua grande maioria desativadas, ocupadas residencialmente ou à espera de ocupação.(*42)

A distribuição espacial de padrões de domicílios segundo o tipo de uso representado na Figura 5 nos permite observar a participação do uso ocasional na área total de uso residencial da cidade de Cabo Frio. Tal distribuição tem como base dados do Censo Demográfico de 1980, obtidos através de tabulação especial, e referentes ao número de domicílios segundo os setores censitários (*43). Estes dados foram por nós utilizados de acordo com três tipos de uso: uso permanente, uso ocasional e outros usos, este último englobando os domicílios improvisados, fechados, vagos e coletivos. Estas informações foram trabalhadas através de um diagrama triangular (Ver Figura 4) do qual resultaram três padrões de tipos de domicílios. O primeiro padrão refere-se aos setores censitários que apresentam mais de 70% de domicílios de uso permanente; este padrão será referido como de predominância de uso permanente. O segundo padrão refere-se aos setores censitários que detêm mais de 50% de domicílios de uso ocasional e será denominado como de predominância de uso ocasional. Finalmente, o terceiro padrão refere-se aos setores censitários onde os domicílios de uso permanente representam entre 40 e 70% e os domicílios de uso ocasional representam entre 15 e 50%, sendo denominado de uso misto.

Como pode ser observado através do mapa da Figura 5, os domicílios de uso ocasional dominam, praticamente, todo o espaço, causando grande impacto na estrutura urbana.

As áreas de predominância do uso permanente correspondem aos bairros de população de baixa renda ou operária como Gamboa e São Cristóvão, englobando também alguns trechos da avenida Teixeira Souza, onde se localizam residentes de classe média baixa. Isto porque grande parte da população residente de classe alta e média alta reside, atualmente, em áreas mais selecionadas da cidade, de uso misto, onde dividem estes espaços com os veranistas. São exemplos destes bairros o da Passagem que se iniciou como bairro de residentes e passou depois a abrigar veranistas, ou Algodoal que se estabeleceu como bairro de veranistas e hoje abriga grande número de residentes. Este padrão é observado em muitos bairros de Cabo Frio.

Os veranistas que ocupam áreas de uso predominantemente ocasional, localizam-se, preferencialmente, nas áreas mais atrativas, tanto da orla marítima (Vinte Bouganvilles, Jardim Miramar, Balneário das Dunas de Braga); como do entorno da lagoa (Jardim Mutapá, Jardim Olinda e Ilha da Conceição) e do canal (Ogiva, Portinho, Marinas do Canal, Ilha do Anjo e Moringa) (*44).

A organização do espaço urbano da cidade de Cabo Frio pode ser vista como resultado da superposição de duas estruturas distintas. A primeira refere-se à estrutura originária decorrente do desenvolvimento natural da atividades produtivas no decorrer do tempo, ou seja, através das atividades tradicionais (agricultura, pesca e extração do sal) e da industrialização referente ao período mais moderno. Estas atividades articulam-se de

certa maneira à vida local, criando empregos e originando investimentos que beneficiam a cidade. DO seu desenvolvimento resultou, portanto, uma estrutura tradicional formada pelo núcleo urbano, as áreas comerciais, industriais e residenciais, estas últimas dispostas no espaço pela diferenciação social. A segunda estrutura é uma estrutura recente praticamente imposta advinda da implantação do veraneio, atividade que domina ou relega as demais deixando a marca do seu domínio no espaço. De certa forma a atividade do veraneio é alheia à cidade a qual usa, espolia mais do que favorece. Desfruta das suas belezas naturais, usufrui dos seus parcos serviços e da infra-estrutura em detrimento da população residente, além de degradar as atividades tradicionais em função de atribuir um novo e mais alto valor à terra urbana.

Esta dualidade de Cabo Frio pode ser sentida através do seguinte texto:

> *"Existem duas Cabo Frio. Uma, pacata, conservadora e quase bucólica, onde os 72 mil habitantes levam a vida das cidades do interior, com conversas na calçada e a prática da boa vizinhança. A outra Cabo Frio, ao contrário, é agitada, feérica e amoral, violentando os princípios que a primeira cultiva com sua avalanche de mais de 300 mil pessoas. Num mesmo espaço de 505 km², 202 km de litoral, convivem as duas Cabo Frio.*
>
> *Outrora auto-suficiente em pesca e na produção de sal, a principal cidade da Região dos Lagos tornou-se dependente do turismo, do qual agora sofre as conseqüências. Não há infra-estrutura para sustentar o acúmulo de pessoas que chegam no verão, desordenando toda a rede de serviços. A especulação imobiliária vem ocupando os terrenos onde eram as antigas salinas, mudando a relação econômica e social entre os habitantes, forçando o surgimento de favelas. Há danos à ecologia irreversíveis, agressões urbanísticas e violências, sob a forma de assaltos, corrupção. Sob a ótica dos turistas, porém, Cabo Frio ainda é um paraíso..."*

OS DOIS perfis de Cabo Frio. Jornal do Brasil, Rio de Janeiro, 30 Jun. 1983. 1° Caderno, p.5

3.8 - OBSERVAÇÕES FINAIS

Passaremos, agora, a realizar alguns breves comentários sobre o fenômeno da segunda habitação a partir de questionários aplicados a alguns veranistas (Cabo Frio - janeiro/fevereiro de 1985).

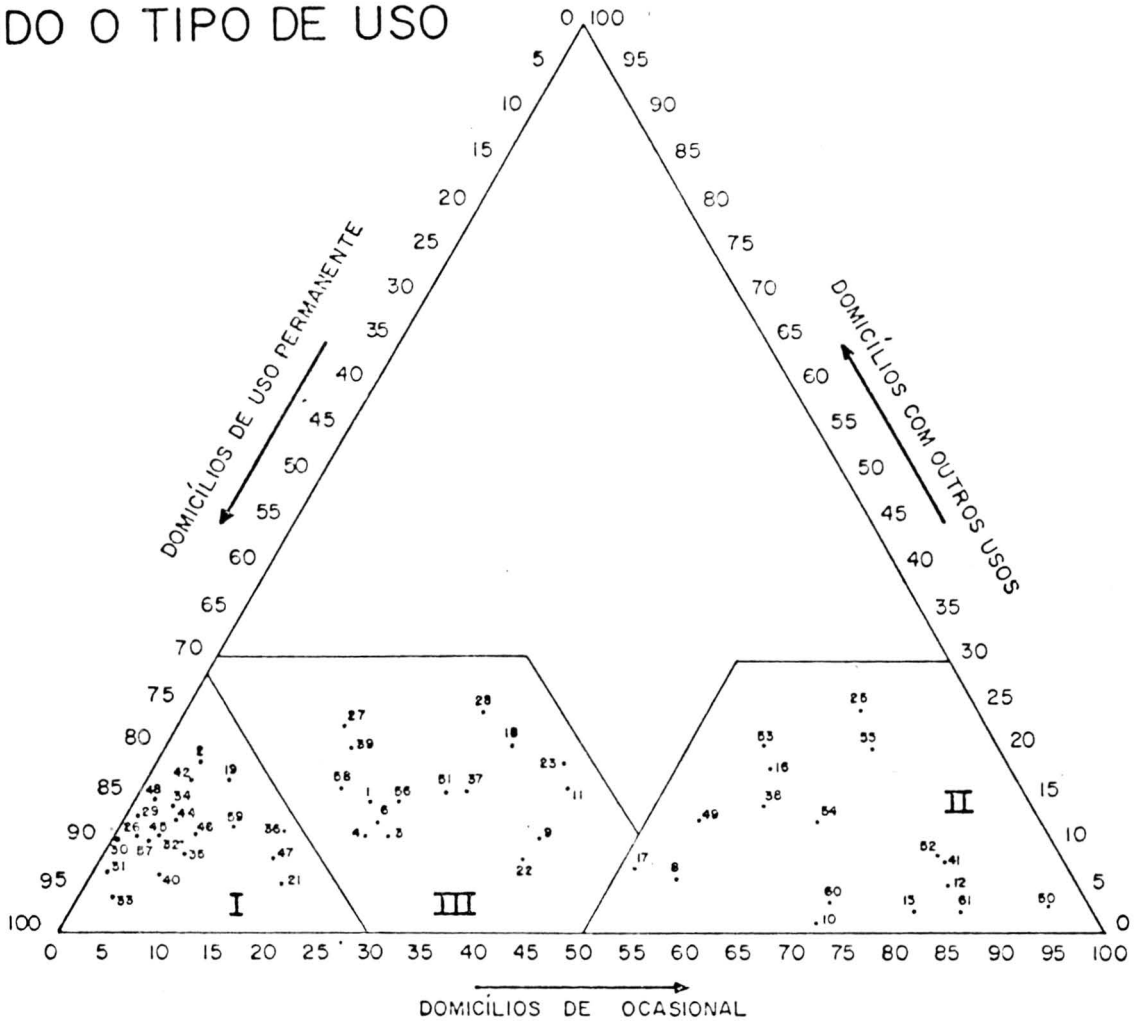
Estes questionários não nos permitem avaliação quantitativa de aspectos do fenômeno em função de seu número não alcançar representatividade estatística. Assim, a sua utilização permite, apenas, abordagem qualitativa que nos desperta para a necessidade de novas pesquisas, em maior profundidade, sobre o tema.

Os questionários foram aplicados a proprietários com segunda habitação em alguns bairros de Cabo Frio - Algodoal, Portinho e Braga.

Quanto ao local de residência permanente destes proprietários, observamos a preponderância da metrópole do Rio de Janeiro, abrangendo bairros da zona sul como Botafogo, Flamengo, Ipanema e Leblon, da zona norte como Tijuca e Méier, e de municípios periféricos, Nova Iguaçu e Magé. Estes dados são coerentes com o que afirmamos, anteriormente, sobre a origem metropolitana da demanda.

Figura 4

CABO FRIO - SETORES CENSITÁRIOS
PADRÕES DE DOMICÍLIO
SEGUNDO O TIPO DE USO



PADRÃO I

Mais de 70% de Domicílios de uso Permanente

PADRÃO II

Mais de 50% de Domicílios de uso Ocasional

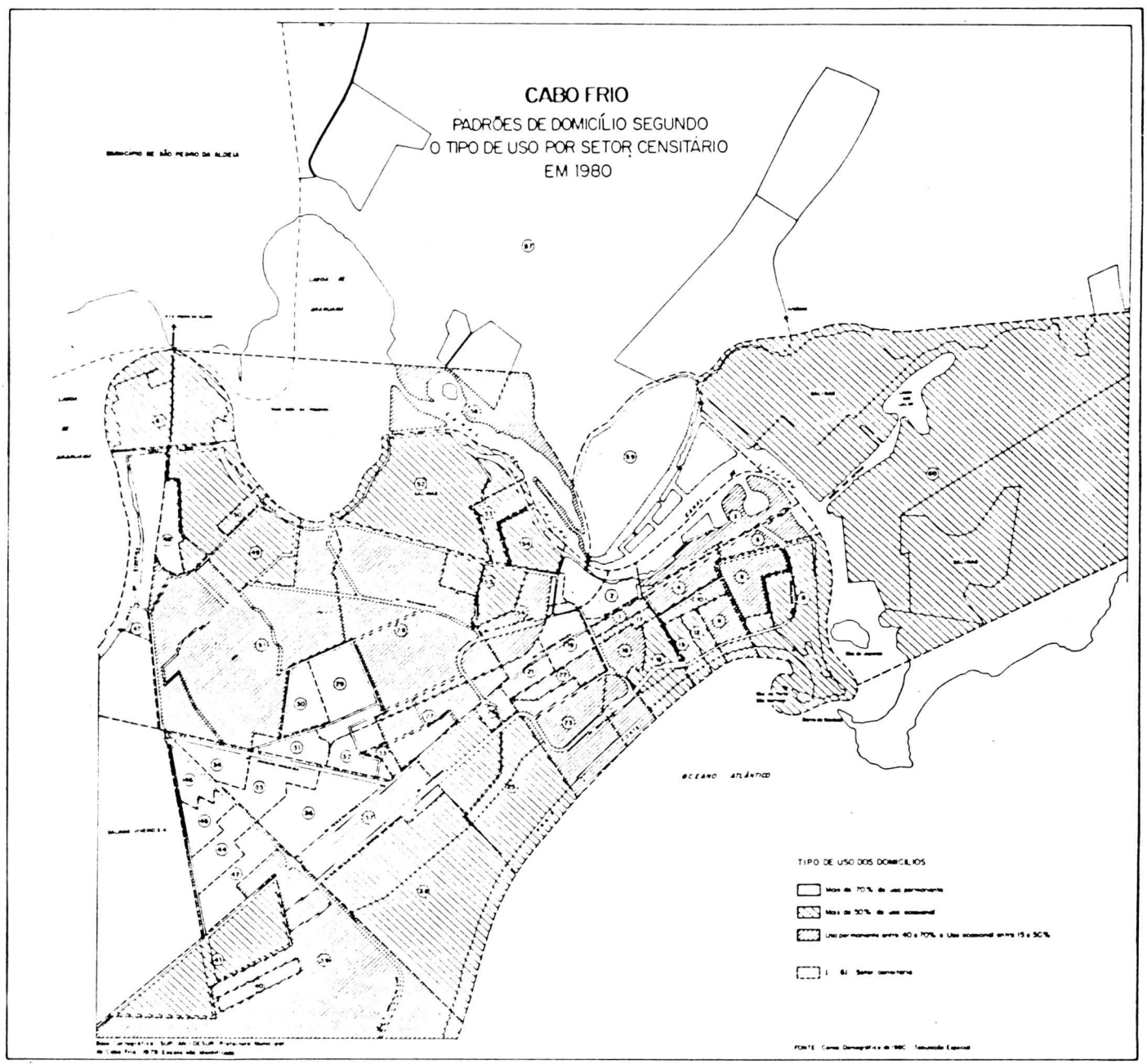
PADRÃO III

Domicílios de uso Permanente entre 40 e 70%

Domicílios de uso Ocasional entre 15 e 50%

FONTE: Censo Demográfico de 1980
Tabulação Especial

Figura 5


CABO FRIO
PADRÕES DE DOMICÍLIO SEGUNDO
O TIPO DE USO POR SETOR CENSITÁRIO
EM 1980
OCEANO ATLÂNTICO
TIPO DE USO DOS DOMICÍLIOS

QUADRO 11

DISTRITO SEDE DE CABO FRIO

PADRÕES DE DOMICÍLIO SEGUNDO O TIPO DE USO POR SETOR CENSITÁRIO 1980.

PADRÃO I

MAIS DE 70% DE DOMICÍLIOS DE USO PERMANENTE

SETORES CENSITARIOS	TOTAL DE DOMICÍLIOS T	DOMICILIOS DE USO OCASIONAL A	% A/T	DOMICÍLIOS DE USO PERMANENTE B	% B/T	DOMICÍLIOS COM OUTROS USOS C	% C/T
02	140	10	7,14	103	73,57	27	19,29
19	318	30	9,43	238	74,84	50	15,72
21	248	47	18,95	188	75,81	13	5,24
26	150	4	2,67	130	86,67	16	10,67
29	426	8	1,88	365	85,68	53	12,44
30	318	5	1,57	283	88,99	30	9,43
31	456	8	1,75	414	90,79	34	7,46
32	394	28	7,11	324	82,23	42	10,66
33	98	3	3,06	90	91,84	5	5,10
34	409	17	4,16	331	80,93	61	14,91
35	432	26	6,02	357	82,64	49	11,34
36	383	57	14,88	279	72,85	47	12,27
40	186	9	4,84	165	88,71	12	6,45
42	424	16	3,77	333	78,54	75	17,69
44	354	18	5,08	295	83,33	41	11,58
45	347	16	4,61	303	87,32	28	8,07
46	301	18	5,98	263	87,38	20	6,64
47	320	50	15,63	243	75,94	27	8,44
48	223	9	4,04	190	85,20	24	10,76
57	169	4	2,37	150	88,76	15	8,88
59	366	45	12,30	280	76,50	41	11,20

Fonte: Censo Demográfico de 1980, Tabulação Especial, IBGE.

QUADRO 11

DISTRITO SEDE DE CABO FRIO

PADRÕES DE DOMICÍLIOS SEGUNDO O TIPO DE USO POR SETOR CENSITÁRIO. 1980

PADRÃO II

MAIS DE 50% DE DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL

SETORES CENSITÁRIOS	TOTAL DE DOMICÍLIOS T	DOMICILIOS USO DE OCASIONAL A	% A/T	DOMICÍLIOS DE USO PERMANENTE B	% B/T	DOMICÍLIOS COM OUTROS USOS C	% C/T
08	423	240	56,74	165	39,01	18	4,26
10	201	144	71,64	54	26,87	3	1,49
12	455	388	85,27	58	12,75	9	1,98
15	401	323	80,55	74	18,45	4	1,00
16	335	196	58,51	78	23,28	61	18,21
17	276	151	54,71	114	41,30	11	3,99
25	397	255	64,23	47	11,84	95	23,93
38	340	204	60,00	73	21,47	63	18,53
41	235	190	80,85	30	12,77	15	6,38
49	311	170	54,66	109	35,05	32	10,29
50	383	360	93,99	7	1,83	16	4,18
52	222	178	80,18	31	13,96	13	5,86
53	196	114	58,16	51	26,02	31	15,82
54	314	208	66,24	71	22,61	35	11,15
55	532	363	68,23	98	18,42	71	13,35
60	721	516	71,57	198	27,46	7	0,97
61	107	91	85,05	16	14,95	0	0,00

Fonte: Censo Demográfico de 1980, Tabulação Especial, IBGE.

QUADRO 11

DISTRITO SEDE DE CABO FRIO

PADRÕES DE DOMICÍLIOS SEGUNDO O TIPO DE USO POR SETOR CENSITÁRIO 1980

PADRÃO III

DOMICÍLIOS DE USO PERMANENTE ENTRE 40 E 70%

DOMICÍLIOS DE USO OCASIONAL ENTRE 15 E 50%

SETORES CENSITÁRIOS	TOTAL DE DOMICÍLIOS T	DOMICÍLIOS USO DE OCASIONAL A	% A/T	DOMICÍLIOS DE USO PERMANENTE B	% B/T	DOMICÍLIOS COM OUTROS USOS C	% C/T
01	223	49	21,97	142	63,68	32	14,35
03	247	60	24,29	158	63,97	29	11,74
04	290	69	23,79	189	65,17	32	11,03
06	276	68	24,64	177	64,13	31	11,23
09	341	139	40,76	166	48,68	36	10,56
11	186	89	47,85	80	43,01	17	9,14
18	372	165	44,35	173	46,51	34	9,14
22	325	142	43,69	162	49,85	21	6,46
23	372	145	38,98	160	43,01	67	18,01
27	383	59	15,40	232	60,57	92	24,02
28	470	131	27,87	217	46,17	122	25,96
37	321	104	32,40	166	51,71	51	15,89
39	363	64	17,63	221	60,88	78	21,49
51	374	112	29,95	213	56,95	49	13,10
56	250	65	26,00	152	60,80	33	13,20
58	507	96	18,93	342	67,46	69	13,61

Fonte: Censo Demográfico de 1980, Tabulação Especial, IBGE.

Por outro lado, as informações obtidas sobre a forma e o ano de aquisição da segunda habitação expressam, de fato, a importância da última fase do fenômeno, uma vez que predominam compras financiadas pelo SFH e efetuadas após 1976. Além disso, as razões para a aquisição da segunda habitação indicam ser prioritária a satisfação de necessidades de espaço e lazer somada à realização de um bom investimento. A qualidade do ambiente e a existência de amigos ou parentes com segunda habitação no local explicam, para os entrevistados, a escolha de Cabo Frio.

O uso da segunda habitação, preponderantemente pela família, tem sua maior incidência nas férias, seguido dos feriados prolongados e, com menos freqüência, dos fins de semana. Esta característica vem demonstrar a sazonalidade do uso do parque habitacional criado pelo veraneio e a concentração temporal da demanda por serviços da cidade de Cabo Frio.

Os problemas urbanos acarretados pelo impacto local do fenômeno da segunda habitação são também sentidos pelos veranistas que apontam como sendo os mais graves a falta de infra-estrutura, de segurança e de limpeza pública. Assim, as marcas do provisório encontram-se profundamente presente no espaço local, caracterizando esta forma de urbanização e apontando para os seus limites.

NOTAS

1 - O conceito de núcleo aqui utilizado se refere ao espaço da região metropolitana do Rio de Janeiro que contém a área central de negócios, os bairros que lhes são mais próximos, ocupados pelas classes média e alta, ou que abrigam as indústrias mais antigas da cidade.

2 - ABREU, M. de A., 1978.

3 - A periferia distante se refere aos municípios da área metropolitana do Rio de Janeiro, que não apresentam contiguidade física com a metrópole na classificação da Área Metropolitana do Rio de Janeiro apresentada por Carlos Nelson F. dos Santos em Voltando a pensar em favelas por causa das periferias mimeo., p. 5-6.

4 - CLOUT, H. D., 1974, p. 101-27.

5 - BERNARDES, L.M.C., 1974, p. 209-14, e TURNOWSKI,S., 1976, p. 421-4.

6 - A Sinopse Preliminar do Censo Demográfico de 1980 considerou como de uso ocasional o domicílio que servia ocasionalmente de moradia (casa ou apartamento), normalmente usado para descanso de fim de semana ou férias e cujos moradores não estavam presentes na data do censo.

7 - BERNARDES, L.M.C., 1971 e DUARTE, H. da S.B., 1981.

8 - SANTOS, M., 1979, p. 121.

9 - SANTOS, C.N.F. dos, 1978, p. 23.

10- BERNARDES, L.M.C., 1971 e DUARTE, H. da S.B., 1981.

11- O conceito de núcleo aqui utilizado se refere ao núcleo metropolitano como unidade administrativa (Município do Rio de Janeiro).

12- CAPEL, H., 1974.

13- CASTELLS, M., 1978.

14- CASTELLS, M., 1978.

15- HIJJAR, E.A., 1979, citando Sérgio de Azevedo.

16- SANTOS, C.M.F.dos, 1980, p.19.

17- BOLAFFI, G., 1979, p.54.

18- GEISE, G.; SABATINI, F., 1979, p. 18.

19- TOPALOV, C., 1978, p. 133-60.

20- CLOUT, H.D., p. 101-4.

21- DURAN, R.F., 1980, P. 55-72.

22- LÉFEBVRE, H., 1976, p. 137.

23- TURNOWSKI, S., 1976, p. 421.

24- BERNARDES, L.M.C., 1957, p. 103.

25- DUARTE, H. da S.B., 1981, p. 547.

26- BERNARDES, L.M.C., 1964, p. 57-60.

27- BECKER, B.K., 1965, p. 17.

28- MAIOR, A.S.S., 1960, p. 222.

29- BECKER, B.K., 1965.

30- Com relação ao processo de ocupação econômica de Angra do Reis, ver BARROS, H. da S., 1962, p. 124-40.

31- BECKER. B.K., 1965, p. 25.

32- TAVARES, M. da C., 1983, p. 123.

33- Na elaboração dos subcapítulos: O Processo de Ocupação do Espaço Municipal, o Quadro Econômico Atual e a Evolução Demográfica do Município, utilizamos em parte informações contidas no Plano de Desenvolvimento Urbano do Município de Cabo Frio, 1970. (Bibliografia, n. 23).

34- Ver BERNARDES, L.M.C. A indústria salineira. In: Planície litorânea e zona canavieira do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, IBGE, 1957.

35- As idéias contidas neste subcapítulo foram por nós desenvolvidas com base em entrevista concedida por Márcio Werneck, pesquisador da história de Cabo Frio e residente naquela cidade.

36- A relação dos loteamentos, dados e informações a estes referentes foram, em parte, extraídos do Plano de Desenvolvimento Urbano do Muni-

cípio de Cabo Frio, citado na Bibliografia, n. 23.

37- Conversão estipulada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - 5 pessoas por família.

38- Trecho da entrevista concedida por Paulo César D'Avila, proprietário da D'Avila Empreendimentos Imobiliários e Delegado do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Região dos Lagos - CREC, Cabo Frio, 18 de abril de 1985.

39- Trecho da entrevista citada na nota 38.

40- Trecho da entrevista citada na nota 38.

41- Trecho da entrevista citada na nota 38.

42- Ver Bibliografia, n. 23.

43- Foram eliminados do nosso estudo os setores censitários de números 5, 7, 13, 14, 20, 24, 43, 62, 63, 64, 65, 104, 105 e 106, por se constituírem em setores especiais (hospitais ou hotéis), por se localizarem fora do perímetro urbano ou ainda por apresentarem número de domicílios reduzidos.

44- As áreas compreendidas pela Ilha do Anjo e Marinas da Canal são na realidade ocupadas exclusivamente por veranistas. O fato de constarem na Figura 5 com usos misto e permanente respectivamente resulta da anexação destas a setores censitários mais amplos.

REFERÊNCIAS

1 - ABREU, Maurício de Almeida. Políticas públicas e estrutura interna das cidades; uma abordagem preliminar. In ENCONTRO DE GEóGRAFOS, 3; Fortaleza, 1978. Sessões dirigidas. Fortaleza, AGB, 1978.

2 - BARCELLOS, Marietta Mandarino. Ocupação humana e aproveitamento do Município de Mangaratiba. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, 21 (1): 63-103, jan./mar. 1959.

3 - BARROS, Haidine da Silva. Fatores geo-econômicos do ressurgimento da cidade portuária de Angra dos Reis. In: ANUARIO GEOGRAFICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, Rio de Janeiro, 14:124-40, 1962.

4 - BECKER, Bertha K. O Rio de Janeiro e as cidades serranas. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEóGRAFOS, 2; Rio de Janeiro, 1965. Roteiro das excursões. Rio de Janeiro, AGB, 1965.

5 - BERNARDES, Lysia Maria Cavalcanti. Planície litorânea e zona canavieira do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, IBGE, 1957. Guia da excursão n.5, por ocasião do XVIII Congresso Internacional de Geografia, 1956.

6 - _____. O Rio de Janeiro e sua região. Rio de Janeiro, IBGE, 1964. Publicação Comemorativa do IV Centenário da Fundação da Cidade do Rio de Janeiro.

7 - _____. Considerações sobre a região do Rio de Janeiro. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro, 33 (4): 99-107, out./dez. 1971.

8 - _____. Deslocamentos de lazer para o litoral sudeste do Brasil. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GEóGRAFOS, 3; Belém 1974.Comunicações... Rio de Janeiro, AGB, IBGE, 1974 p. 209-14.

9 - CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias em la producción del espacio urbano espãnol. Revista de Geografia, Barcelona, 8 (1/2): 19-56, jan./dez. 1974.

10 - BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo; o problema e o falso problema. In: A Produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. Ermínia Maricato, org. São Paulo, Alfa-Omega, 1979.

11 - CASTELLS, Manuel. La questión urbana.. 5. ed. México, Siglo Veintiuno, 1978.

12 - CLOUT, Hugh D. The growth of second-home ownership; a example of seasonal suburbanization. In: SUBURBAN growth geographical processes at the edge of the western pity. James H. Johnson, org. Londres, John Wiley, 1974. p. 101-27.

13 - DUARTE, Haidine da Silva Barros. Estrutura urbana do Estado do Rio de Janeiro; uma análise no tempo. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro,43 (4): 477-560, out./dez/ 1981.

14 - DURAN, Ramon Fernandes. Transporte, espacio y capital. Madrid, Editorial Nuestra Cultura, 1980. p. 55-72. Colección Hacer la Ciudad, dir. Ignacio Duque.

15 - GEISE, Guilhermo; SABATINI, Francisco. Renta de la tierra y heterogeneidad urban.. Santiago, CEPAL, 1979. Ponencia presentada en el seminario sobre Estilos de desarrrollo y medio ambiente de CEPAL, PNUMA, Santiago, 1979, 17 al 21 novembre.

16 - HARVEI, David. A justiça social e a cidade. São Paulo, Hucitec, 1980.

17 - HIJJAR, Elizabeth Auibe. Conjuntos habitacionais e deslocamentos para trabalho e compras. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1979.

18 - LAMEGO, Alberto Ribeiro. O homem e a restinga. Rio de Janeiro, IBGE, 1946.

19 - _____. O homem e a serra. 2. ed. Rio de Janeiro, IBGE, 1963.

20 - LÉFEBVRE, Henri. Espacio y política; el derecho a ciudad II. Barcelona, Ediciones Península, 1976.

21 - LOJKINE, Jean. O estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

22 - MAIOR, Ariadne Soares Souto. As atividades econômicas nas zonas da encosta. In: ENCICLOPÉDIA DOS MUNICIPIOS, Rio de Janeiro, IBGE, 1960. n. 18, p. 210-496.

23 - PLANO de desenvolvimento urbano do Município de Cabo Frio. Secretaria Estadual de Planejamento e Coordenação Geral. Superintendência de Planejamento, Rio de Janeiro, 1979.

24 - A Produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. Hermínia Maricato, org. São Paulo, Alfa-Omega, 1979.

25 - SANTOS, Carlos Nelson F. dos; BRONSTEIN, Olga. Metaurbanização, o caso do Rio de Janeiro. Revista de Administração Municipal, Rio de Janeiro,25 (149): 6-34, out./dez. 1978.

26 - _____. Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros. In: HABITAÇÃO em questão. Licia do Prado Valladares, org. Rio de Janeiro, Zahar, 1980.

27 - SANTOS, Milton. Por uma geografia nova; da crítica da geografia a uma geografia crítica. São Paulo, Hucitec. 1978. (Geografia: Teoria e Realidade)

28 - _____. Economia espacial; críticas e alternativas. São Paulo, Hucitec, 1979.

29 - TAVARES, Maria da Conceição. O sistema financeiro brasileiro e o ciclo da expansão recente. In: Desenvolvimento capitalista do Brasil; 2, ensaios sobre a crise. Luiz Gonzaga Belluzo e Renata Coutinho, org. São Pualo, Brasiliense, 1983.

30 - TOPALOV, Christian. La urbanización capitalista.México, Edicol, 1978. (Colección Diseño; ruptura y alternativas).

31 - TURNOWSKI, Salomão. Areas de segundas residências no Estado do Rio de Janeiro. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEóGRAFOS, 2; 1976, Belo Horizonte. Anais...; resumo de comunicação e guias de excursões. Bello Horizonte, AGB, 1976. p. 421-24.

AGRADECIMENTOS

A Autora agradece a orientação de Ana Clara Torres Ribeiro e as sugestões de Roberto Lobato Azevedo Corrêa.

INSTRUÇÕES PARA AUTORES

Os originais entregues para publicação devem obedecer às seguintes normas:

1 - **Texto datilografado** em papel branco formato A4 (21cm x 29,7cm), em um só lado, em espaço duplo, com margem de 30cm, sem rasuras ou emendas que dificultem sua leitura e compreensão.

2 - As **laudas** deverão ser numeradas seguidamente.

3 - A **primeira página do original** deve conter: título , nome completo do autor, qualificação profissional, órgão a que está vinculado, endereço para correspondência, colaboradores, agradecimentos.

4 - O artigo deve ser acompanhado de um **Resumo** informativo, de no máximo 200 palavras, de modo a expressar seus pontos relevantes, datilografado em espaço duplo e em folha separada, em **português e inglês.**

5 - **Notas** explicativas devem ser numeradas numa sequência única, listada após o final do texto, antes das referências bibliográficas.

6 - **Fórmulas matemáticas** devem ser apresentadas com clareza, para evitar problemas de interpretação e desenhadas a nanquim, em papel vegetal ou plástico, à parte, numeradas ou indicadas no texto por ordem de entrada.

7 - **Tabelas** devem ser apresentadas em folhas separadas, com títulos que permitam perfeita identificação e desenhadas a nanquim, em papel vegetal ou plástico, à parte, numeradas ou indicadas no texto por ordem de entrada.

8 - **Fotografias** devem ser nítidas, em preto e branco, contrastadas, de tamanho 6x9cm.

9 - **Figuras** devem ser desenhadas a nanquim, em papel vegetal ou plástico, à parte, numeradas e indicadas no texto por ordem de entrada.

10 - **Tamanho das figuras** devem obedecer às seguintes medidas: largura = 171 mm, altura = 230 mm

11 - **Referências** bibliográficas devem ser listadas no final do artigo, em ordem alfabética e numeradas. No corpo do artigo a referência será feita pelo numero da lista, entre parênteses.

12 - **Divisão em capítulo**, seções e partes, devem ser numeradas progressivamente, para orientar a diagramação.

13 - Os originais devem ser encaminhados ao Projeto Editorial DGC/NDI, em 02 (duas) vias, com carta anexa, autorizando sua publicação, com cessão de direitos autorais ao IBGE.

14 - Os autores receberão 10(dez) exemplares de cada número.

Elaborado pelo Projeto Editorial/DGC/NDI, agosto 1990