

A EXPANSÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS EM CAMPO
GRANDE: UMA ANÁLISE DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL
NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO A PARTIR DO "BAIRRO" ¹
RIO DA PRATA

Gisele dos Santos de Miranda²
Graduanda. Bolsista PET-Geografia
Departamento de Geografia PUC-Rio
gigisa@gmail.com

Resumo

Este trabalho propõe se propõe a analisar o processo de expansão de condomínios fechados no Rio da Prata, no bairro Campo Grande (cidade do Rio de Janeiro), junto ao aumento da segregação socioespacial na escala da cidade. Campo Grande é um bairro afastado das áreas valorizadas, na Zona Oeste da cidade, tendo hoje desenvolvido certa autonomia quanto à prestação de serviços em relação ao resto da cidade. O "bairro" referido teve predominância do modo de vida rural, hoje bastante reduzido. A construção de condomínios de casas nesta área é analisada a partir da descentralização percebida nas grandes cidades e a conseqüente descentralização das elites. Portanto, a presença de classes de níveis médios em Campo Grande expressa um processo global, transformando a organização da cidade e do bairro. Assim, busca-se uma análise do processo de auto-segregação no bairro, buscando suas razões nas diversas escalas de análise da problemática. As principais referências teóricas usadas no desenvolvimento destas reflexões são Santos (2001), sobre a produção do espaço geográfico e o valor do lugar neste processo; Massey (2000), na perspectiva da dimensão global do lugar; tratando da produção desigualizadora do espaço através de sua apropriação privada; Harvey (1980), e Lefebvre (2008) em sua visão integradora do espaço geográfico. Palavras-chave: segregação socioespacial, condomínios fechados, Campo Grande.

THE CLOSED CONDOS'S GROWTH IN CAMPO GRANDE: A RIO DE JANEIRO CITY'S
SPATIAL SEPARATION ANALYSIS BY RIO DA PRATA "NEIGHBORHOOD"

Abstract

This paper proposes to examine the process of expansion of closed condominiums in Rio da Prata in the neighborhood Campo Grande (Rio de Janeiro), with the increase in segregation in the socio-scale city. Campo Grande is a neighborhood away from developed areas, in the western area of the city, and now developed some autonomy as to provide services for the rest of the city. The cited "neighborhood" had dominated the rural way of life, now greatly reduced. The construction of closed condominiums in this area is analyzed from the perceived decentralization in large cities and the consequent decentralization of elites. Therefore, the presence of middle classes in Campo Grande expressed an overall process, transforming the organization of city and neighborhood. Thus, search an analysis of the self-segregation process in the neighborhood, looking for his reasons in different scales of analysis of the problem. The main theoretical references used in developing these ideas are Santos (2001), on the production of geographical space and value of place in this process; Massey (2000), in view of the overall size of the place, since the production of unequal space through its private ownership; Harvey (1980) and Lefebvre (2008) in his vision of integrating geographic area.

¹ Ao longo deste trabalho, o termo "bairro" será utilizado para identificar localidades do interior do bairro Campo Grande, chamadas de bairros pelos moradores.

² Orientada pelo Professor Dr. Alvaro Ferreira. Membro do Núcleo de Estudos e Pesquisas em Espaço e Metropolização (NEPEM).
Bolsista do Programa de Educação Tutorial (PETGEOPUC-Rio)

Key Words: spatial separation, closed condos, Campo Grande.

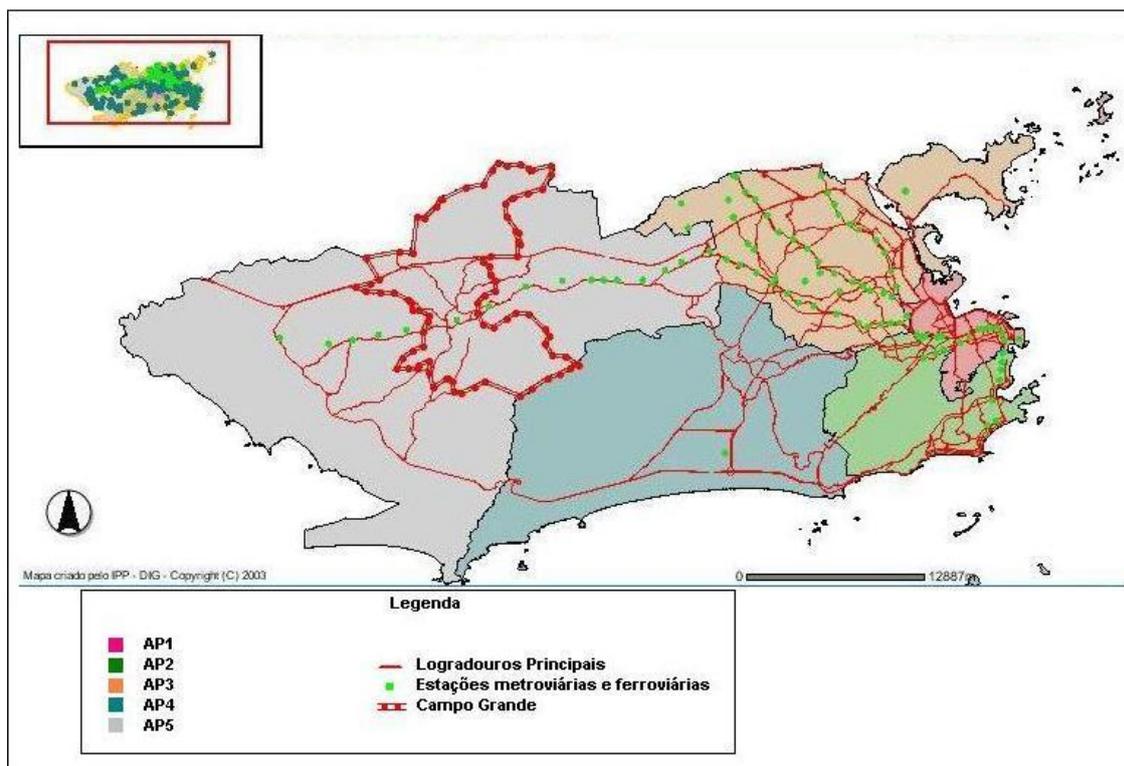
Introdução

Esta pesquisa tem por intenção analisar a atual expansão imobiliária nos “bairro” Rio da Prata, em Campo Grande, Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, bem como a relevância de tal processo na compreensão do espaço do bairro Campo Grande e da cidade do Rio de Janeiro.

A referência para a elaboração desta reflexão parte do seguinte questionamento: como se processa o aumento da habitação em condomínios fechados em Campo Grande e quais são as características deste processo nos “bairro” Rio da Prata? A partir deste questionamento, busca-se uma interpretação coerente de um dos meios de reprodução desigual do espaço, pois se acredita que uma interpretação das estruturas sociais pode auxiliar o processo de reconstrução das mesmas, garantindo apropriação coletiva do espaço, construído no conjunto da sociedade.

A forma de reprodução do espaço urbano na cidade capitalista se dá a partir da apropriação do espaço conforme o poder aquisitivo, como expressa Harvey (1980), de modo que os mais abastados ocupam os espaços considerados melhores. Dessa forma, a cidade do Rio de Janeiro, a segunda maior metrópole brasileira, tem seu processo de ocupação marcado pela abertura de novas fronteiras de expansão imobiliária, de modo a separar as classes mais altas das populares.

O início da ocupação se deu no centro da cidade até o início do século XIX, sendo estendido até o Catete e a Glória, em direção à Zona Sul da cidade que, à beira de praias, passou a ser considerada repleta de amenidades e passível de ser ocupada pela classe mais abastada, pois as áreas centrais já não conseguiam separar os ricos dos pobres. Como a cidade continuava a crescer, a Zona Norte da cidade foi ocupada mais densamente, seguida pela Zona Oeste, ocupada por atividades rurais até a década de 1950. A linha férrea (identificada no Mapa 1), seguida pela abertura da Avenida Brasil, foi o principal facilitador desta ocupação destinada ao loteamento popular. Seus principais núcleos de ocupação foram os atuais bairros de Realengo, Bangu, Campo Grande e Santa Cruz.



Mapa 1: Campo Grande na cidade do Rio de Janeiro.

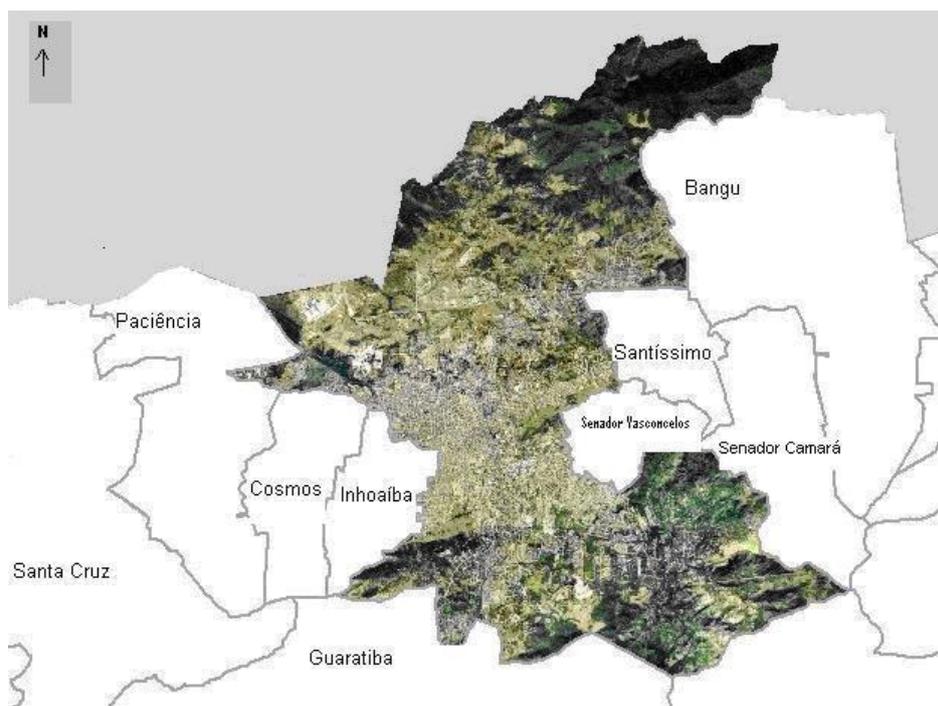
Afastado das porções litorâneas sul e leste da cidade, este bairro tem sido representado até o momento como exemplo da precariedade em uma das áreas mais segregadas da cidade do Rio de Janeiro: a Zona Oeste. Aqui, a mesma apresenta-se dividida em Áreas de Planejamento (AP's), sendo a AP1 a área Central da cidade; AP2 a Zona Sul; AP3 a Zona Norte, AP 4 a vertente sul do Maciço da Pedra Branca e AP5 a vertente norte do mesmo maciço. Atualmente, Campo Grande tem experimentado um processo de reprodução da mesma lógica que o segrega em relação ao resto da cidade em seu interior, na escala de seus "bairros".

Fonte: <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/website/BaseGeo/viewer.htm>. Adaptado por Miranda (2009).

Neste contexto, Campo Grande se insere na cidade do Rio de Janeiro como parte do subúrbio mais distante dos principais pólos de oferta de trabalho, entretenimento e serviços, como o Centro (concentrador econômico da cidade – AP1), a Zona Sul e a Barra da Tijuca (área de forte presença das classes média e alta da cidade e seus prestadores de serviços, respectivamente AP2 e AP4), como apresentado no Mapa 1. No entanto, as diversas mudanças sofridas pelo bairro nas últimas décadas do século XX, tais como o crescimento de seu centro comercial, representado pelo calçadão³ e

³ O calçadão de Campo Grande é o núcleo comercial do bairro, sendo uma área de circulação exclusiva de pedestres. Além da atividade comercial, também concentra prestações de serviços, como destistas, advogados, contadores, oftalmologistas, fotógrafos, e serviços

seu entorno, fizeram de Campo Grande uma centralidade comercial e de serviços para os bairros de Guaratiba, Santíssimo, Senador Vasconcelos, Inhoaíba, Paciência e Santa Cruz (Mapa 2), bem como os municípios limítrofes da Baixada Fluminense: Seropédica, Itaguaí, Paracambi e a porção de Nova Iguaçu mais próxima ao bairro.



Mapa 2: Campo Grande e os bairros vizinhos.

Na imagem acima se encontram os bairros próximos de Campo Grande que estabelecem relações mais intensas com o centro deste. Estes bairros desenvolvem intenso relacionamento com este centro econômico e cultural através do usufruto de equipamentos de lazer, instituições privadas de ensino e demais serviços (dentistas, contadores, advogados e lojas diversas), dada a escassez ou precariedade dos mesmos nestas áreas.

Fonte: <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/bairros Cariocas/>. Adaptado por Miranda (2008).

Além disso, a própria extensão do bairro (o segundo maior da cidade) favorece divisões internas de sua grande população (297.494 habitantes segundo o CENSO 2000), o que demanda certa especificação locacional: “bairros” dentro do bairro, propiciando simultaneamente a possibilidade de diferentes níveis de valorização imobiliária, explícita na incidência de grandes

bancários. As ruas que o circundam tem os mesmos tipos de função, além de concentrar os fluxos de transporte rodoviário para os “bairros”, municípios e bairros vizinhos, Centro e

empreendimentos imobiliários, além de favelas e loteamentos irregulares muito carentes em infra-estrutura urbana. Nesta conjuntura, é possível observar grandes diferenças entre os “bairros” de Campo Grande, conforme apresentado em pesquisa anterior a respeito do Vale da Esperança e do Bosque Cabuçu, separados por 1,2 km e repletos de expressões de desigualdades entre si (MIRANDA, 2008).

A intenção ao estudar o aumento dos condomínios no bairro está diretamente associada à percepção deste processo em contexto global, que pode ser entendida como forma de auto-segregação e isolamento às características “indesejáveis” da cidade, como a violência urbana, a poluição sonora, visual, atmosférica, e aumento da pobreza. No entanto, segundo Harvey (1980) o processo analisado só contribui para reprodução de relações injustas no espaço urbano, pois proporciona valorização diferencial da terra e dificulta o acesso a ela pelos mais pobres. Assim, é possível perceber que a dinâmica segregacionista do espaço é reproduzida no interior de muitos bairros da cidade, reproduzindo na escala do lugar as formas de produção e reprodução do espaço percebidas na escala global, conforme abordagem de Massey (2000). Desta forma, interrogar-se a respeito do processo de auto-segregação em Campo Grande pode auxiliar a compreensão dos processos de segregação socioespacial.

No início de sua ocupação, Campo Grande apresentava valorização mais simplificada de seu espaço, proporcional à proximidade em relação a seu centro (onde estão os principais meios de transporte e serviços). Hoje, o bairro tem apresentado um processo de segregação mais complexo, pois a expansão imobiliária tem aproveitado áreas mais afastadas do centro comercial. O desenvolvimento do meio técnico-científico-informacional no bairro, explicado por Santos (2002) para explicar a posição fundamental das técnicas na configuração e produção espacial, favoreceu a reprodução mais ampla das possibilidades de comunicação e transporte, especialmente aos grupos sociais beneficiados pela ampliação do crédito. Tais expressões são verificadas através da difusão de grandes supermercados afastados do centro comercial e

subcentros da cidade do Rio de Janeiro, como os bairros Méier e Bangu, e ferroviário do ramal

a construção de um grande *shopping center*, centralidades dispersas que possibilitam a dispersão, da mesma forma, dos pontos de concentração das classes mais altas. Outro ponto fundamental à compreensão da mudança no padrão de ocupação de Campo Grande é sua realização através de empreendimentos privados, construídos em diferentes níveis de valorização, selecionando os consumidores aos quais pretende atender. Assim, ocorre uma seleção bem definida dos níveis socioeconômicos a residirem nos “bairros” através do preço dos imóveis, atendendo a nichos variados de mercado.

Para Harvey (2004), esse tipo de habitação pode ser identificado como *gueto de opulência*, uma forma de enaltecer o desenvolvimento desigual e combinado presente nas grandes cidades do mundo capitalista. A habitação em comunidades fechadas representa um desejo de isolamento, característico da lógica individualista inicialmente projetada através das revoluções burguesas. Assim, diversos tipos de associações voltadas para interesses mais amplos que os individuais tem se esvaziado.

Como ressalta o autor, a sociabilidade no espaço urbano é reduzida, ao passo que, como observado em Lameirão Pequeno e Rio da Prata, se dá certa ampliação da oferta de serviços às classes altas que lá habitam, evitando a necessidade de afastamento do condomínio e o contato com os habitantes indesejados da cidade ou, em menor escala, do bairro. Um ótimo exemplo de tal prestação exclusiva de serviços é a instalação de uma filial de grande rede de supermercados na rua concentradora dos empreendimentos no Rio da Prata, distante das classes mais baixas pelos custos dos produtos e pela qualidade de seu atendimento. Ao adentrar o estabelecimento, é perceptível a concentração de pessoas de um nível social diferente misturadas aos habitantes mais próximos do mercado, atraídos a ele quando não vale à pena pagar pelo transporte a mercados mais populares.

O caminho se faz caminhando: apreensões importantes para construção do olhar a respeito do objeto proposto

Para a realização deste trabalho, considera-se que o bairro deve ser

Santa Cruz, que se conecta aos demais ao longo da via.

analisado de forma articulada ao contexto no qual se insere na cidade e as relações estabelecidas no âmbito vertical e horizontal, numa perspectiva de multiescalaridade. A proposta de análise multiescalar implica em compreender os processos de forma integrada aos demais, partindo do princípio de que fenômeno algum pode ser analisado em si mesmo, de forma independente dos processos históricos realizados nas diversas escalas. Processos globais e locais interagem sob mútua influência, de modo que uns não podem ser compreendidos sem os outros, pois os processos globais ocorrem imbricados às dinâmicas locais, e vice-versa. Esta associação está presente nas reflexões de Henri Lefebvre (1991) a respeito das chamadas ordem próxima e ordem distante.

Os “bairros” Rio da Prata e Lameirão serão estudados, portanto, a partir das características percebidas no mercado imobiliário do referido lugar. Porém, a forma de reprodução desse espaço enquanto mercadoria deve ser compreendida no contexto de áreas valorizadas na própria Zona Oeste⁴ do Rio de Janeiro, como os bairros Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, especialmente por estar distante dos principais centros. Ocorre, assim, uma variação dos tipos de mercadorias, traduzidas em qualidade de vida oferecida à população. A saturação da Zona Sul, concentradora das classes mais altas, através do aumento da população de rua, violência urbana, poluição e congestionamentos no trânsito são fatores fundamentais à compreensão de tal processo. Portanto, o espaço geográfico não será aqui tratado nem como substrato de ações nem como determinante sobre as relações sociais estabelecidas, mas como produto, condição e meio para a realização das mesmas. Do mesmo modo, instrumentos de análise da sociedade não correspondem à totalidade dos processos. Assim, conforme apresentado por SOUZA (1989), a compreensão do espaço e de seus conflitos puramente pelo viés economicista ou a partir da análise exclusiva de características culturais

⁴ A zona oeste da cidade do Rio de Janeiro apresenta formações socioespaciais que se diferenciam entre a vertente norte e sul do maciço da pedra branca. Enquanto a vertente norte foi ocupada no contexto apresentado acima relacionado a Campo Grande e outros bairros tradicionalmente ocupados por classes mais baixas, substituindo um uso rural, a vertente sul, também influenciada pelo Maciço da Tijuca, foi ocupada a partir da década de 1980 numa

são insuficientes a uma abordagem que tente abarcar a complexidade constitutiva do espaço.

O pensamento de Milton Santos (2006) é de grande contribuição ao estudo do espaço geográfico, tendo em vista a definição do mesmo como conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações. A partir desta concepção, o autor afirma que o espaço é mais que sua materialidade, representada pelo sistema de objetos, e que as relações que são desenvolvidas nele. Também não pode ser definido como uma soma dos mesmos, mas como produto da relação estabelecida no processo de realização da vida, dado plenamente no lugar. Henri Lefebvre (2008) expõe preocupação semelhante ao abordar a importância das relações sociais de produção, não estritamente econômicas, como nas obras anteriormente publicadas e referidas neste trabalho (1991 e 1999). Para ele, o espaço é produzido a partir de processos de diversas naturezas, interagindo entre si. Devem ser consideradas a esfera cultural, simbólica, econômica, e todas as demais que compõem a vida social, baseando-se na idéia de que o espaço é construído a partir tanto da ordem próxima (realização da vida) quanto da ordem distante, inter-relacionalmente.

Esta perspectiva agrega a importância de compreender a complexidade da construção da realidade vivida, compreendendo todos os espaços como constituintes da reprodução da sociedade tal qual ela é. Portanto, a organização da infra-estrutura urbana na cidade do Rio de Janeiro, organizada de forma a beneficiar certas áreas em detrimento de outras, deve ser entendida como expressão de uma lógica, não só econômica, como também simbólica e política. A valorização da Barra da Tijuca nos anos 80 do século XX é expressão da descentralização das classes altas e, conseqüentemente, da “qualidade de vida” no espaço urbano. Conforme apresenta Harvey (1980), as pessoas escolhem seus lugares de acomodação na cidade como se estivessem em um teatro: quem dispõe de mais dinheiro escolhe os melhores lugares. Na cidade do Rio de Janeiro observa-se através deste processo uma ampliação das áreas de acesso limitado às classes mais altas, dotadas de rede

perspectiva de avanço da fronteira da zona sul da cidade, mantendo o uso por classes médias

mais densa de serviços além de expressar representações simbólicas positivas no imaginário da população, construídas através do monopólio de formas de mídia e educação.

Partir de uma compreensão a respeito do espaço que se baseie na análise de sua estruturação e configuração ajuda a definir caminhos para a reflexão a ser elaborada na pesquisa, de modo a corresponder ao objetivo definido pela apreensão da realidade de forma mais integral. Portanto, além de aprofundamento sobre a produção do espaço urbano e da compreensão das relações estabelecidas no espaço da cidade do Rio de Janeiro, serão necessárias pesquisas em campo, tais como entrevistas junto aos sujeitos das áreas estudadas; aprofundamento teórico sobre segregação socioespacial e habitação em condomínios fechados e pesquisas em bases de dados sobre Campo Grande.

A produção do espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro: algumas considerações importantes

Sobre a produção do espaço geográfico, Santos (2002) ressalta ao longo de toda a obra a influência da sociedade e de suas intencionalidades na produção do espaço. Por estes motivos, a interpretação do espaço se dará no contexto do desenvolvimento do capitalismo no espaço urbano e a produção de formas, repletas de funções específicas, construídas segundo dada estrutura ao longo do tempo (SANTOS, 1985). A disposição dos investimentos na cidade não foge à definição do autor. Para uma análise coerente do espaço urbano, faz-se fundamental estudar as idéias que atravessam a estrutura construída socialmente, principalmente os conflitos de interesses que a definem, de modo a prevalecerem aqueles representados pela classe mais poderosa.

Segundo Lefebvre (1999), a cidade é o lugar das lutas de classe, pois é nela onde melhor se expressam as desigualdades referentes à distribuição de riqueza decorrente do modo de produção capitalista. Além disso, na cidade, as forças produtivas são organizadas para propiciar condições que favoreçam o funcionamento do sistema do modo mais lucrativo possível, aproximando

e altas. Hoje, configuram-se os bairros recreio dos bandeirantes e Barra da Tijuca.

fisicamente classes diversas. Assim, as contradições tornam-se mais expostas, principalmente em relação ao espaço, que é produzido pelo conjunto da sociedade, mas apropriado particularmente, num esquema impeditivo da construção da justiça social, como apresenta Harvey (1980).

A apropriação privada da terra favorece a distribuição injusta não só de conforto, mas de possibilidades. Ao passo que Campo Grande concentra instituições privadas de ensino (muitas consideradas de qualidade), e tem pouquíssimas instituições públicas reconhecidas pelo nível de ensino nas áreas adjacentes, o acesso à educação pública de qualidade é extremamente dificultada. Olhando para os bairros menos beneficiados ao redor, as condições de transporte tornam-se mais difíceis ainda, posto que Campo Grande, apesar de distante das principais centralidades da cidade, possui meios de transporte diretos para a maioria delas. O espaço não é um determinante do acesso à educação de seus habitantes colocando-se, no entanto, como um importante dificultador, já que é organizado de forma não só diferenciada, mas desigual.

As formas de interação de Campo Grande com os bairros mais centrais da cidade do Rio de Janeiro podem ser compreendidas através da interpretação de Massey (2000) sobre o lugar. Sua análise enriquece a discussão sobre o conceito de lugar, pois parte da aniquilação do tempo pelo espaço, apresentado inicialmente por Karl Marx, como uma forma de transformação das relações estabelecidas no lugar. Para ela, apesar da intensa interação entre partes distantes do mundo por meio do intenso fluxo de informações, idéias, pessoas e capital, o lugar mantém sua importância analítica, posto que não é anulado pelo global, mas parte constituinte e constituído por ele. Outra abordagem fundamental elaborada no texto é a forma desigual como a vivência do global se realiza, tanto por diferenças econômicas quanto por construções simbólicas.

Lançando um olhar sobre o objeto sugerido, percebe-se o estabelecimento de Campo Grande, e mesmo do Rio da Prata, no processo de interações espaciais e reprodução da vida. Campo Grande pode ser visto relacionando-se em posições bastante diferentes com os demais espaços, segundo a escala geográfica (CASTRO, 1995) pretendida. Assim, a

segregação percebida na Zona Oeste no âmbito da cidade do Rio de Janeiro apresenta características diversas. Sendo Campo Grande um dos bairros de melhores condições de transporte da área, os bairros mais próximos e, no entanto, inferiormente equipado, tornam-se mais isolados pela objetivação do transporte por vias expressas e linhas férreas, pois se tornam simples local de passagem, como apresenta Massey (2000) ao referir-se ao incremento do transporte aéreo e o isolamento de ilhas no Oceano Pacífico. Ao priorizar desigualmente a melhoria do transporte entre os diferentes lugares, os privilegiados tornam-se ilhas de privilegiados, comunicando-se através de oceanos “desimportantes”. Tal condição se reproduz em escalas extremamente diversificadas na cidade do Rio de Janeiro.

A respeito da conjuntura sistêmica da economia e a produção do espaço na cidade do Rio de Janeiro, Lago (2000) apresenta análise muito interessante. Segundo a autora, o processo de deslocamento dos pobres para a Zona Oeste da cidade tem importante relação com a mudança do sistema produtivo, caracterizada pelo aumento da instabilidade do emprego. Para ela, a flexibilidade do trabalho, da produção e, especialmente, do emprego, ajudaram a tornar crônica a pobreza em diversos países, bem como favoreceu a prática de busca de lucro com empreendimentos imobiliários, pois o capital financeiro tornou-se mais dinâmico e lucrativo que o produtivo. Assim, a valorização do solo passou a representar importante atividade em certas áreas da cidade, expulsando dali os pobres. A participação do capital privado foi muito importante neste período, sendo seus representantes os principais agentes de crescimento físico da cidade do Rio de Janeiro.

Por outro lado, a ação seletiva do Estado no melhoramento das condições de habitação permitiu o movimento especulativo, oriundo da valorização extremamente desigual do solo urbano. Simultaneamente aos agentes imobiliários e em conjunto com eles, o Estado posiciona-se de modo diferenciado na instalação de infra-estrutura urbana nos sub-bairros de Campo Grande, fortalecendo a desigualdade do valor da terra.

O “bairro” em questão: Rio da Prata

O Rio da Prata é um loteamento localizado em Campo Grande que, junto ao Lameirão Pequeno, faz limite com o Maciço da Pedra Branca, tornando estes “bairros” quase isentos da função de passagem a outros lugares. Economicamente voltado para produção rural durante muitos anos, o Rio da Prata hoje deu lugar em parte a sítios destinados ao lazer, sendo alugados como salões de festa, e a função estritamente residencial. Conforme entrevista concedida por um antigo morador do Rio da Prata (passou os 32 anos de sua vida no “bairro”), boa parte dos que viviam de atividades rurais tiveram que deixar sua produção devido a dificuldades de manterem-se em competição com produtores de outros municípios fluminenses e até de estados vizinhos ao Rio de Janeiro. Os que continuam no ramo tem nas feiras de rua o escoamento de sua produção. Atualmente, o “bairro” vem passando por um processo de ocupação em condomínios fechados, destinados à população de mais alta renda em relação aos “bairros” mais próximas.

A localização dos estabelecimentos rurais não se confunde com as áreas do “bairro” ocupadas pelos condomínios, pois os mesmos localizam-se nas cotas mais baixas, onde localizam-se pequenos estabelecimentos comerciais e residências antigas de nível socioeconômico elevado em relação às áreas de acesso mais restrito. Ainda conforme entrevista, os últimos três anos foram fundamentais à construção da infra-estrutura percebida atualmente no “bairro”, posto que houve certa convergência entre o momento de construção de condomínios e a mudança no padrão dos estabelecimentos destinados ao lazer: de pequenos botequins a bares e restaurantes mais requintados. Por outro lado, os estabelecimentos rurais e as residências mais humildes do bairro encontram-se a cotas mais elevadas, nas proximidades do Parque Estadual da Pedra Branca (Mapa 3).



Mapa 3: Áreas protegidas na Cidade do Rio de Janeiro. Os polígonos coloridos sobre o fundo amarelo do município do Rio de Janeiro indicam as Áreas Protegidas, dentre elas o Parque Estadual da Pedra Branca (PEPP) e o Parque Nacional da Tijuca. O Maciço da Tijuca (pintado em marrom) representa um item de valorização do espaço urbano, associado à proximidade com o mar. Hoje, através da diferenciação nos padrões residenciais na Zona Oeste da cidade, o Maciço da Pedra Branca (referenciado em verde listrado) tem se tornado um agregador de valor aos imóveis dele próximos.

Fonte: <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/website/apas/viewer.htm>.

É importante destacar que a constituição de condomínios fechados não inaugura a segregação socioespacial na cidade do Rio de Janeiro, em Campo Grande, ou em seus “bairros”, mas representa uma nova forma de sua estruturação, além de representar uma distinção mais expressiva entre os diferentes lugares.

A construção dos condomínios tem se dado em terrenos desocupados, identificados como “baldios”. Assim, ao menos diretamente, não se identifica processo de expulsão de pessoas de ocupação anterior para a incorporação de habitação destinada a classes mais altas, num processo identificado como gentrificação. Entretanto, o tipo de público ao qual os novos empreendimentos são destinados pode ser constatado a partir de análise do valor dos imóveis e do tipo de serviços oferecidos na praça central do Rio a Prata. É possível identificar alguns estabelecimentos no ramo gastronômico e um bar onde se pode verificar custos bastante elevados, além de atrações, até o momento, incomuns ao bairro Campo Grande.

Outro fator importante à identificação de um grupo social distinto é o valor dos imóveis: o condomínio visitado, aparentemente o de maior nível, pode ser utilizado como exemplo de crescente valorização dos lotes em condomínio,

pois há três anos, tinha seus menores terrenos vendidos por R\$65.000 e atualmente não se adquire os mesmos terrenos por menos de R\$95.000. É válido ressaltar que o condomínio referenciado apresenta certo padrão no tipo de casas construídas: o acabamento parece ser de grande importância para os futuros e atuais residentes. Além disso, a infra-estrutura oferecida pelo condomínio e no entorno não é tão diversificada; o condomínio oferece apenas os muros que o cercam, enquanto o espaço fora dos muros se limita a pequenos comércios e o ramo gastronômico.

Para efeito comparativo, apresentamos o valor dos imóveis no “bairro” identificado como Vila Santa Rita, melhor servido de transporte e serviços prestados em comparação às atuais áreas de expansão do capital imobiliário, pois localiza-se em frente a um grande supermercado, tornado pequeno centro comercial com lojas e uma filial de conhecida rede de lanchonetes. Em seu entorno, o comércio também é mais denso e, apesar de já estar quase que absolutamente ocupado, tem seus terrenos mais caros vendidos por R\$60.000. Assim, pode-se concluir que existem outros mecanismos influentes sobre a valorização imobiliária além da infra-estrutura, outros atrativos à população de mais alta renda em Campo Grande.

Portanto, é importante ressaltar o que Ribeiro (1997) apresenta ao discutir o preço de monopólio como fator predominante na composição do valor de um imóvel, pois representa o exclusivismo da oferta e o desejo de compra dos consumidores, garantindo uma divisão econômica e social do espaço. Características fundamentais para a composição deste valor são: a localização; fatores naturais; equipamentos coletivos; proximidade dos centros de emprego; representações construídas a respeito do local habitado; grau de concentração da propriedade e seleção do acesso segundo o extrato econômico. Tais características representam pontos que são externos ao imóvel, mas que estão repletas de construções sociais, idéias difundidas e assimiladas a respeito dos lugares, seja através de recursos de propaganda; história de ocupação dos lugares e as idéias associadas aos mesmos. Para a intensificação do valor de troca de certo imóvel através do exclusivismo, é bastante comum a associação a um *status* mais elevado, o ingresso em uma classe social mais favorecida

material e simbolicamente.

De fato, a expansão da incorporação a partir de condomínios fechados em Campo Grande representa uma diferenciação diante das formas mais tradicionais de habitação no bairro, garantindo a venda de melhor qualidade de vida e segurança. Além disso, os condomínios, quando associados a financiadoras, representam a possibilidade de adquirir habitação de melhor qualidade por um extrato social passível de arcar com o endividamento proposto. Levanta-se a possibilidade de tal forma de construção do espaço representar a elevação do nível socioeconômico dos moradores do bairro e sua permanência nele, tendo em vista que a infra-estrutura oferecida tem sido articulada para garantir a oferta de serviços correspondentes a diversos nichos de mercado.

Nos últimos anos, a expansão imobiliária na Zona Oeste através de condomínios tem se ampliado, expressando certa diferenciação desta população no que se refere à capacidade de compra e a resposta do mercado ao incremento desta nova possibilidade de investimento. No entanto, o condomínio visitado no Rio da Prata ainda não teve seus terrenos vendidos, apesar do tempo em que estão à venda. Em “bairro” vizinho ao Rio da Prata, Lameirão Pequeno, de tradição rural e expansão de condomínios semelhante ao Rio da Prata, foi percebida grande oferta de imóveis através de diversas placas que anunciam a venda de terrenos e casas, o que pode ser enxergado como sinal de valorização destes imóveis.

Expansão de Condomínios no Subúrbio do Rio de Janeiro:
Possibilidades de Análise

A cidade do Rio de Janeiro vem sofrendo formas diversas de deterioração da qualidade de vida, inclusive na expansão da chamada democratização da violência. Associado a isso, o sensacionalismo da mídia diante das situações de violência junto à classe média (os subúrbios convivem com a violência, seja do tráfico ou de milícias armadas, em seu cotidiano, mas não vê divulgados tais episódios nos meios de comunicação) ajuda a ampliar a sensação de medo em toda a cidade. Além disso, a criminalização da pobreza

fortalece o desejo de máximo distanciamento das classes mais baixas. Simultaneamente, como exemplifica Lefebvre (2008), o surgimento de novas raridades, identificadas no ar puro, na proximidade do verde e na tranquilidade, são aproveitadas como fontes de lucratividade. Basta observar as propagandas e os nomes dados aos condomínios na Zona Oeste valorizada e na desvalorizada.

Em Campo Grande, podemos ver: “ECOWAY: meu mundo” (apresenta como principal vantagem um funcionamento “sustentável” do condomínio - <http://www.ecowaycampogrande.com.br/>); os demais indicam o fato de terem área verde, possibilidade de lazer interna ao condomínio e segurança, no padrão daqueles divulgados na Barra da Tijuca. Isto é possível pela localização de Campo Grande entre o Maciço da Pedra Branca e o Maciço Gericinó-Mendanha, além de o bairro ainda apresentar possibilidades de incorporação de terrenos, com certa proximidade a serviços, como o próprio centro comercial do bairro e o shopping em fase de expansão.

Até a imitação da forma de ocupação comum à Barra da Tijuca e ao Recreio dos Bandeirantes pode representar *status*, pois é uma forma de residir de classes mais altas. Habitar um condomínio semelhante a esses pode significar uma semelhança com as elites que lá residem.

A expansão da ocupação em condomínios fechados no Rio da Prata e em Campo Grande como um todo, demonstra mudança na composição social do bairro ou um olhar mais aguçado dos incorporadores a essa população? A Associação de dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI) informa em seu sítio na internet o seguinte: a Construtora CHL pesquisou a opinião a respeito de preferências residenciais entre moradores de Campo Grande com renda entre R\$2.500 e R\$6.000 antes do lançamento de um grande empreendimento. Os resultados indicaram que parte desta população se sente bem atendida no bairro, ao mesmo tempo em que estão dispostas a pagar pelas “vantagens” oferecidas pelos condomínios.

Considerações finais

Ao longo deste trabalho, foi possível verificar que a cidade do Rio de Janeiro, como a lógica de produção capitalista do espaço, cresce com uma reprodução desigual e desigualizadora. Tal lógica é verificável na organização da sociedade no espaço carioca, mas de forma mais complexa. Os subúrbios, como a Zona Oeste e a Zona Norte, eram vistos como áreas de relativa homogeneidade, tratando-se de concentração de pobres e menos pobres. No entanto, o processo de enaltecimento da desigualdade social tem abarcado todo o espaço da cidade, de forma que a mesma desigualdade torna-se gritante em diversas escalas de análise. Esta observação ajuda a reforçar a idéia de Santos (2002) a respeito da presença do global no local.

Da mesma forma, Campo Grande reproduz a dinâmica de desenvolvimento desigual e combinado, percebida na escala do próprio Brasil entre suas regiões e estados, em seu interior. Neste contexto, os “bairros” Rio da Prata e Lameirão são expressões de dinâmicas segregadoras percebidas em outros âmbitos, como a atual valorização da natureza como nova raridade, citada por Lefebvre na década de 1970; a desvalorização das áreas mais densamente ocupadas, presente na história da cidade desde seu início; o desenvolvimento de uma classe média nas periferias e o desejo de lá permanecerem, associado ao seu deslocamento para as mesmas; a tendência à diferenciação na oferta de imóveis; e a aproximação da violência urbana aos bairros de classe média e alta.

É importante ressaltar que as características específicas, locais, não perdem seu valor, já que auxiliam a compreensão de processos mais abrangentes: a dificuldade de competição dos pequenos produtores agrícolas diante de produtores mais capitalizados, observável em escala nacional; a ocupação urbana mais tardia e a disponibilidade de terrenos para a realização da incorporação; a proximidade ao Maciço da Pedra Branca e a imagem rural desta área. Tais expressões representam formas de incorporação diferentes da conjuntura global, realizando-se de forma única em cada área específica.

Dessa forma, é estritamente necessário que se busque uma apreensão que abarque a complexidade do real. De fato, o objetivo de análise integrada da realidade é a ampliação não só das perspectivas de análise, mas de ação

junto aos sujeitos desta realidade. Uma ação que busque dissolver estruturas aprisionantes deve prestar-se ao papel de analisar a complexidade de articulação de tais estruturas, possibilitando uma intervenção eficaz junto ao espaço. Tal espaço não é a materialidade observada, mas a interação das relações que o produzem.

Referências

- CASTRO, Iná Elias de. O Problema da Escala. In CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo César da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (orgs.). Geografia: Conceitos e Temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995, 353 p. p. 117-140.
- CRETTON, André; ALEM, Adriano. Mercado Imobiliário no Rio de Janeiro: o uso dos cadastros técnicos municipais para acompanhar as mudanças da cidade. IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/arquivos/>. Acesso em: 15/05/2009.
- HARVEY, David. Espaços de Esperança. São Paulo: Edições Loyola, 2004. 382 p.
- HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo: HUCITEC, 1980. 291 p.
- LAGO, Luciana Corrêa do. Desigualdade e Segregação na Metrópole: o Rio de Janeiro em Tempo de Crise. 1 ed. Rio de Janeiro: Revan/Observatório-IPPUR/UFRJ-FASE, 2000. v. 1. 240 p.
- LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: UFMG, 1999. 178 p.
- LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo: Moraes, 1991. 145 p.
- MASSEY, Doreen. Um sentido global do lugar. In: ARANTES, Antônio (Org.). O espaço da diferença. Campinas: Papirus, 2000. 304p. P. 176-185.
- MIRANDA, Gisele dos Santos de. Distribuição da Infra-estrutura Urbana em Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS. 25., 2008, São Paulo.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Dos cortiços aos Condomínios Fechados: a Forma de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997. 352p.
- SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2002. (Coleção Milton Santos). 384p.
- SANTOS, Milton. Espaço e Método. São Paulo: Nobel, 1985. 88p.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. O bairro contemporâneo: Ensaio de abordagem política. Revista Brasileira de Geografia, v. 51, n. 2, p. 139-172, 1989.
- Associação de dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI). Disponível em: http://ademi.webtexto.com.br/article.php3?id_article=26885
- INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO PEREIRA PASSOS (IPP). Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br>. Acessado em 15/04/2009.
- <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/website/BaseGeo>. Acessado em 26/05/2009.
- Consulta na Internet, endereço: <http://www.ecowaycampogrande.com.br>.

