PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO HABITACIONAL NO BAIRRO DE CAMPO GRANDE: UM ESTUDO DE CASO

Autor: Cesar Augusto Sampaio Milhomens[1]
Orientador: Paulo Henrique Araújo Barata[2]

Resumo: A verticalização do espaço urbano é resultado da ação de agentes de produção do espaço urbano e é inerente ao processo histórico de evolução das cidades, a expansão e desenvolvimento da Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro se deu inicialmente com base na agricultura e apenas a partir dos anos 1960, iniciaram-se as ocupações através de loteamento no bairro de Campo Grande. Entre as décadas de 1970 e 1980, ocorreu um boom de conjuntos habitacionais. Na década de 1990, ocorre a instalação do primeiro shopping center da região e, no ano de 2012, tem-se a instalação do segundo shopping center formando, assim, um eixo de valorização imobiliária entre os dois empreendimentos renovando e consolidado o status de centralidade do bairro adquirido a partir das décadas de 1970 e 1980. Atualmente, há uma tendência na verticalização da ocupação do espaço das áreas mais valorizadas, em especial ao redor do eixo formado entre os shoppings, otimizando o ganho capital do espaço e maximizando sua valorização.

Palavras-chave: Verticalização, Campo Grande, valorização imobiliária.

Abstract: The verticalization of the urban space is a result from the action of the urban space production agents and its inherent to the historical process of evolution of the cities, the expansion and development from the west zone of Rio de Janeiro city was initially based on the agriculture occupation and only after 1960s has started the occupation of the neighborhood of Campo Grande with a logical subdivision, between the 1970s and 1980s occurred a popular housing *boom*. In the 1990s, the first shopping center of the region was built and in the year of 2012 a second shopping center was installed in the same neighborhood, creating an overvaluation of the buildings between those two developments, increasing and consolidating the status of central area of the neighborhood granted between 1970s and 1980s. Nowadays, there is a tendency in the verticalization of the most valued areas, specially around the axes formed between the shopping centers, optimizing the capital gain of the space and maximizing its valorization.

[1] Graduando do Curso de Geografia - *FEUC* - *cmilhomens@gmail.com*
[2] Mestre em Geografia, professor orientador - *FEUC* - *phabarata@gmail.com*

Key-worlds: verticalization, Campo Grande, overvaluation.

---

1 Introdução

O crescimento da cidade no Rio de Janeiro, ao longo da historia, se deu de forma desigual, em Campo Grande[3] se deu, inicialmente, com a instalação de sítios e chácaras. Nas décadas de 1950 e 1960, ocorreu, na região, crescimento dos loteamentos e nas décadas de 1970 e 1980, ocorreu uma segunda onda de urbanização com a construção de inúmeros conjuntos habitacionais e, na região central, teve inicio um processo de verticalização. Entre as décadas de 1990 e 2010, o bairro recebe a instalação de dois shopping centers que contribuem para a consolidação da função de centralidade que Campo Grande já vinha assumindo desde há algumas décadas, estes dois empreendimentos foram instalados no eixo formado pela estrada do Mendanha e pela estrada do Monteiro, compreendendo também a estrada das Capoeiras e estrada Rio do A, tornando a circunvizinhança desse eixo extremamente atraente a empreendimentos imobiliários.

2 A verticalização e seus agentes

A verticalização é um fenômeno inerente ao processo histórico de crescimento urbano, percebido desde a expansão das primeiras cidades, esta verticalização é feita pelos agentes de produção do espaço urbano. De acordo com França (2015) a verticalização urbana é representante de um marco na apropriação do solo urbano que só ocorre quando a cidade apresenta maturidade econômica e social para tal empreitada mesmo porque a verticalização sinaliza transformações econômicas, culturais e sociais do uso e apropriação do espaço.

Na segunda metade do século XX, de acordo com Sposito (2008), percebemos que devido à aceleração da urbanização[4] em países das Américas Latina, provocou um inchaço em muitas cidades. Entendemos que dois caminhos podem ser tomados para absorção do

---

[3] Bairro localizado na Zona Oeste do Rio de Janeiro

[4] A aceleração da urbanização nestas regiões foi promovida, em grande parte, pela chegada ainda que tardia de processos de industrialização e crescimento econômico.

aumento das populações nas cidades, o primeiro seria um processo de autoconstrução regido em geral pelos mais pobres da sociedade, e o segundo seria o da produção mais formal do espaço urbano.

Corrêa (2004) esclarece que os agentes de produção do espaço urbano capitalista são: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. Vejamos agora, separadamente, as funções de cada um destes grupos, a exceção dos grupos sociais excluídos, pois sua contribuição para o processo de verticalização que este trabalho analisa é de pouca relevância uma vez que a única forma que esse grupo tem de produção do espaço urbano é a autoconstrução[5].

Os proprietários dos meios de produção são, em geral, os grandes industriais que exercem pressão no governo por meio do capital de que são detentores para a criação de grandes áreas para instalação de parques fabris, os chamados Distritos Industriais. Estes atores tem interesse em que as terras tenham preços baixos e que atendam a seus requisitos locacionais[6].

O grupo formado pelos proprietários fundiários tem interesse direto na valorização das terras urbanas, pois quanto mais valorizadas estas forem maior será o lucro deste grupo com a venda de terras, principalmente para fins comerciais e residenciais. Os proprietários fundiários exercem grandes pressões, em especial sobre os governos municipais, a fim de obterem mudanças nas legislações sobre uso do solo, pois assim conseguem com que se concretizem novas e mais rentáveis possibilidades no uso das terras urbanas. As terras localizadas nas periferias das cidades são as mais visadas por este grupo, pois se tratam de localidades ainda abertas a receberem investimentos e intervenções em infraestrutura quer por parte do Estado quer por parte da iniciativa privada.

No aspecto de terras periféricas, notamos a possibilidade de conflito de interesse entre o grupo dos proprietários do meio de produção e o dos proprietários fundiários, pois enquanto ao primeiro interessa que as terras tenham baixo valor para a implantação da indústria seja o menos custosa possível, ao segundo interessa que a terra tenha o maior valor possível para que ele possa ter lucros absolutos quando da venda para fins comerciais ou residenciais.

---

5 Sá (2014 p.24) “os próprios habitantes assumem diretamente a gestão da produção de suas moradias”

6 Com por exemplo se localizem próximo a portos e/ou rodovias para melhor escoamento de mercadorias e recebimento de matéria prima

O terceiro grupo, tido por Corrêa (2004), como formador do espaço urbano é o composto pelos promotores imobiliários, que podem participar total ou parcialmente das operações de incorporação, financiamento, estudo de viabilidade técnica, construção e comercialização[7]. Esses promotores imobiliários podem ser de diversos tipos, desde os pequenos proprietários-construtores[8] até às grandes firmas que agem em todas as operações já citadas ou em apenas algumas destas etapas. Seu publico alvo vai das camadas menos solváveis até as mais solváveis da sociedade dependendo apenas da escala de atuação destes promotores.

A respeito do Estado quanto formador do espaço urbano Corrêa (2004 p.24) nos fala que ele atua como "grande industrial, consumidor de espaço e de localizações especificas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais urbanos". Através da normatização do uso do solo por meio de leis, códigos, e zoneamentos do espaço o Estado interfere na ocupação de terras e em geral o faz em função de interesses políticos e financeiros e raramente em prol das camadas menos abastadas.

Em todo o exposto, fica patente que apenas três destes agentes atuam de forma mais direta como promotores da verticalização urbana, são eles os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado. Aos grandes proprietários dos meios de produção não é interessante à verticalização urbana, a não ser para a hipótese de uma diversificação de investimentos como, por exemplo, investimento em Fundos de Investimento Imobiliário, afim de fazer o capital gerar mais capital, premissa essa do capitalismo financeiro.[9].

De uma maneira geral aos proprietários fundiários e aos promotores imobiliários interessa atender as camadas mais solváveis da população, ou seja, apenas aqueles que podem pagar pela moradia. O Estado tem aí grande influência, pois através da taxação pelo uso do solo ele promove uma seleção de quem vai poder ocupar esse espaço[10], outra forma de atuação deste ente são as normatizações e determinações dos zoneamentos urbanos que irão determinar como o solo poderá ser usado e que tipo de imóveis poderá ser construído.

---

7 Ver CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4.ed. São Paulo: Ática, 2004.(p. 19 e 20).

8 Denominação usada por Corrêa para se referir ao ator que produz poucos e pequenos imóveis.

9 Como este não é o objeto deste estudo, esta hipótese não será aqui tratada.

10 Quanto mais alto o valor do terreno mais alto serão os valores dos imóveis nele construídos.

Assim sendo estes três atores[11] agem de forma a convergirem seus interesses para que haja a maior lucratividade possível na produção do espaço, fica claro então que a forma mais lucrativa de produção de espaço para fins residenciais é a verticalização, pois permite que se tenha um maior número possível de unidades habitacionais em um mesmo terreno, desde que a legislação permita este tipo de edificação.

É fácil notar que dos três atores da produção do espaço urbano citados anteriormente há dois que se destacam com maior visibilidade no processo de verticalização, são eles os promotores imobiliários e o Estado. O primeiro se destaca pois sua ação é notada na modificação da paisagem urbana ao produzir os produtos imobiliários e o segundo se faz notar por meio das ações legais que permitem que determinado tipo de operação imobiliária seja feita em uma determinada região e pela instalação de infraestrutura (arruamento, pavimentação infraestrutura elétrica, instalação de rede de esgoto e de abastecimento de água, etc.) nesta região.

Como já dito anteriormente o objetivo dos produtores do espaço, tratados nesta pesquisa, é obter a maior lucratividade possível no uso do solo urbano, isto significa construir para quem pode pagar e onde a lucratividade será a maior possível. Neste processo ocorre a diferenciação do uso do espaço produzida pela valorização que a verticalização promove no mesmo.

3 **Verticalização como indicador da valorização do espaço urbano**

Como dissemos anteriormente a verticalização faz parte do processo histórico de evolução das cidades e ocorre na medida em que as cidades amadurecem e se desenvolvem. Silva (2008 p.16) traz o apontamento de que a verticalização é vista como fruto da modernização e implica em avanços técnicos e modificações sensíveis na paisagem urbana, porém "promove mudanças na sociedade com significativos impactos nas classes sociais e na economia da cidade, uma vez que gera migrações internas e segregação urbana.".

Essas mudanças na sociedade se refletem e são reflexos de mudanças provenientes de uma reestruturação do espaço urbano, que Smith (2007) diz fazer parte do processo do crescimento e do desenvolvimento urbano, neste mesmo sentido podemos citar aqui Santos (2014 p.62) que diz que "fixos e fluxos juntos, interagindo, expressam a realidade (...) só que

[11] Proprietários fundiários, promotores imobiliários e Estado

hoje os fixos são cada vez mais artificiais e mais fixados ao solo; os fluxos são cada vez mais diversos, mais amplos, mais numerosos, mais rápidos." Trazemos este apontamento pois a verticalização está intimamente ligada à produção de infraestrutura trazida pelo Estado para atender às demandas dos demais agentes do processo de verticalização.

A partir dos anos 1920, como informa Gomes (2009), era a tendência nas cidades não só brasileiras, mas em toda América do Sul, tentar reproduzir o modo de vida da Europa, esta tendência também se refletia na (re)organização que era feita em muitas cidades, parte desta tentativa de reprodução do modo de vida europeu passava pela a transferência de tecnologia de construção à construção civil brasileira que se fazia necessária para a atuação dos diversos urbanistas daquele continente que por aqui passaram. Sem dúvida uma das contribuições marcantes foi a construção de edifícios de apartamentos para fins habitacionais.

Estas novas formas de residência, segundo Silva (2008), sofreram uma forte resistência no início o que fez com que os empreendedores tentassem reconstruir os ambientes das residências horizontais, eram em geral grandes apartamentos com salas e corredores. Por terem essa característica de reproduzir as residências das classes média e alta estas edificações eram de alto custo e representavam um status que não era acessível as camadas menos favorecidas da sociedade. Em quase todos os casos os edifícios eram erguidos em locais antes pouco valorizados, mas que foram revitalizados pelo poder público a fim de gerar renda aos interessados em sua exploração[12] ou em áreas que estavam recebendo a instalação de fixos para atraírem essa camada elitizada da sociedade da época[13].

Entre as décadas de 1930 e 1940 o Estado assume seu papel de agente de produção do espaço quando por meio de legislações e normatizações regula e controla a ocupação do espaço urbano. Na década de 1960 são criados o Plano Nacional de Habitação (PNH) e o Banco Nacional de Habitações (BNH), este segundo em sua lei de criação[14] anuncia que o Estado faria as ações de planejamento habitacional no território nacional, coordenando as ações dos órgão públicos e que faria o estímulo para que a iniciativa privada se dedicasse a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a mesma lei também prevê

---

12 Áreas próximas ao centro do Rio de janeiro que foram modernizadas e reestruturadas durante a reforma pereira passos são exemplos deste tipo de processo.

13 Os bairros de Copacabana, Ipanema e alguns outros da zona Sul carioca receberam maciços investimentos em infraestrutura viária (bondes e arruamentos modernos) e urbana (rede de água, esgoto e iluminação publica) a fim de atraírem atenderem a elite carioca do inicio do século XX.

14 Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964

a criação de crédito imobiliário para que as camadas mais necessitadas pudessem adquirir a sua casa própria.

Em Silva e outros (2013) vemos que o grande crescimento da verticalização brasileira pode ser associada em primeiro lugar à problemas econômicos nas décadas de 1970 e 1980 que levaram à desaceleração das iniciativas governamentais para a construção de moradias populares que permitiram a abertura de espaço para a ação das construtoras, que já haviam acumulado know-how na construção de edifícios residenciais multifamiliares e que agora voltavam seus esforços para atender a demanda das classes média que, como dito por Barata (2012, p.84), "mesmo pauperizada pela crise inflacionária, se constituía uma demanda solvável possível e desejável" e também para atender às demandas das classes mas altas.

Muitos são os relatos encontrados em bibliografias a respeito de espaços urbanos que após receberem verticalizações para fins habitacionais tornam-se mais valorizadas e mais interessantes a outros empreendimentos imobiliários. Um grande incentivador da atratividade deste tipo de empreendimento é o status desenvolvido na cultura urbana de que morar em um edifício residencial significa ter uma posição social diferenciada, este tipo de pensamento é usado pelos empreendedores que na verdade vêm este tipo de edificação como uma otimização do uso do espaço uma vez que em um terreno onde seriam erguidas poucas casas, ou apenas uma casa, são erguidos edifícios de vários andares com diversos apartamentos obtendo-se assim o máximo de lucro possível com a ocupação do solo. Santos (2014a p.68) diz que "toda criação de objetos responde a condições sociais e técnicas presentes num dado momento histórico. Sua reprodução também obedece a condições sociais", tendo isto posto fica claro compreender que essa diferenciação social também se faz presente na verticalização para fins habitacionais onde áreas destinadas, em um dado momento histórico, para atender camadas mais privilegiadas terão um padrão de construção diferenciado de áreas não destinadas à esta camada social.

Como o sistema de valorização-desvalorização-revalorização de um dado local é dinâmico e atrelado a fatores econômico-sociais também dinâmicos, uma localidade que outrora era tida como de alto valor pode em um novo momento ser considerada como de baixo valor, como exemplo podemos citar o caso da zona norte do Rio de Janeiro, que nas décadas de 1950 a 1980 era tida como local de alto valor para o mercado imobiliário, mas nas décadas seguintes viu seu valor reduzir-se por motivos como aumento da favelização e

violência. Podemos citar também a supervalorização das áreas dos bairros da Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, que até à década de 1980 eram locais de baixo valor econômico pela falta de estrutura.

Essa dinâmica socioeconômica do lugar faz com que haja sucessões naturais de formas na ocupação do espaço, essas sucessões se dão para atender ao momento histórico-econômico vigente, Santos (2014b p.74) nos diz que "se a forma é primariamente um resultado, ela é também um fator social", de onde podemos compreender que a ocupação residencial do espaço refletirá a realidade social na qual ela se dá, ou seja, haverá diferentes formas para atender diferentes funções. Esta diversidade nos leva à diferenciação do uso do espaço que a verticalização pode promover, ou seja, em um mesmo local[15] podemos encontrar um edifício extremamente luxuoso ao lado de outro destinado às camadas mais baixas da sociedade, mas que foi erguido neste local antes do primeiro. Muitas vezes na história das cidades as formas antigas foram removidas e deram lugar a novas formas para atender às novas funções. As novas formas quando instaladas iniciam o processo efetivo de diferenciação e valorização do entorno, este processo acarretará na reprodução desta nova forma e desta nova função fazendo a substituição das antigas formas e antigas funções, importante ressaltar que as antigas formas podem não desaparecer do local, mas provavelmente não serão reproduzidas.

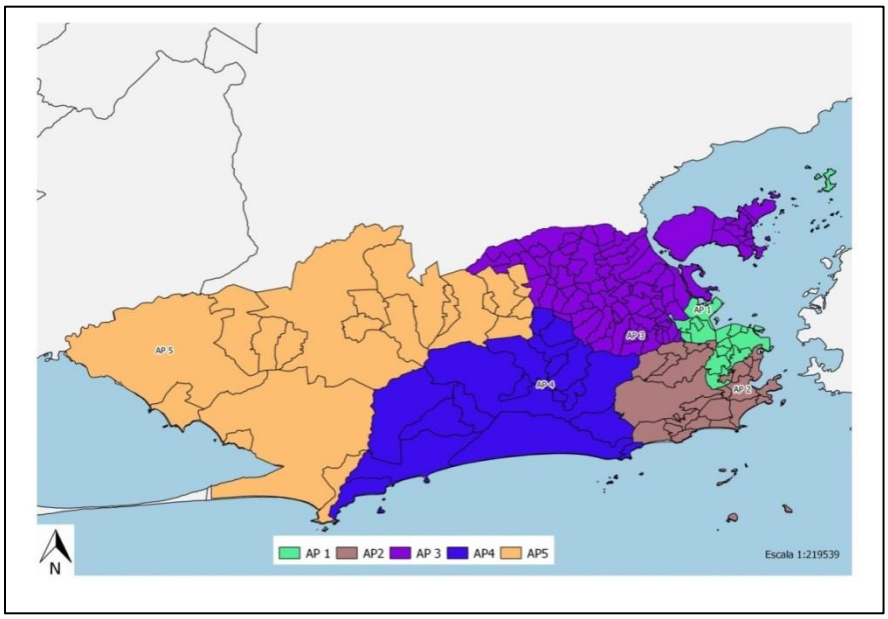
Santos (2014b p.75) se refere a essas "formas remanescentes de períodos anteriores" como rugosidades que devem ser levadas em consideração quando a sociedade pretende dar nova função à forma ou até mesmo à uma determinada área da cidade.

4 O espaço urbano do Bairro de Campo Grande e sua valorização

O município do Rio de Janeiro é a segunda metrópole do País com uma área de 1224,56 km2, segundo informações do Instituto Pereira Passos o município é dividido em quatro regiões geográficas: Centro, Zona Norte, Zona Sul e Zona Oeste. A cidade possui 160 bairros e a fim de se ter uma melhor ação administrativa, desde a década de 1981, é dividido

[15] Entendemos aqui que local pode ser considerado uma rua, um sub-bairro ou um bairro.

politico-administrativamente em 05 Áreas de Planejamento, chamadas de AP (Mapa 01). Essas Áreas de Planejamento são divididas Regiões Administrativas, denominadas de RA, e que somam um total de 33 RAs



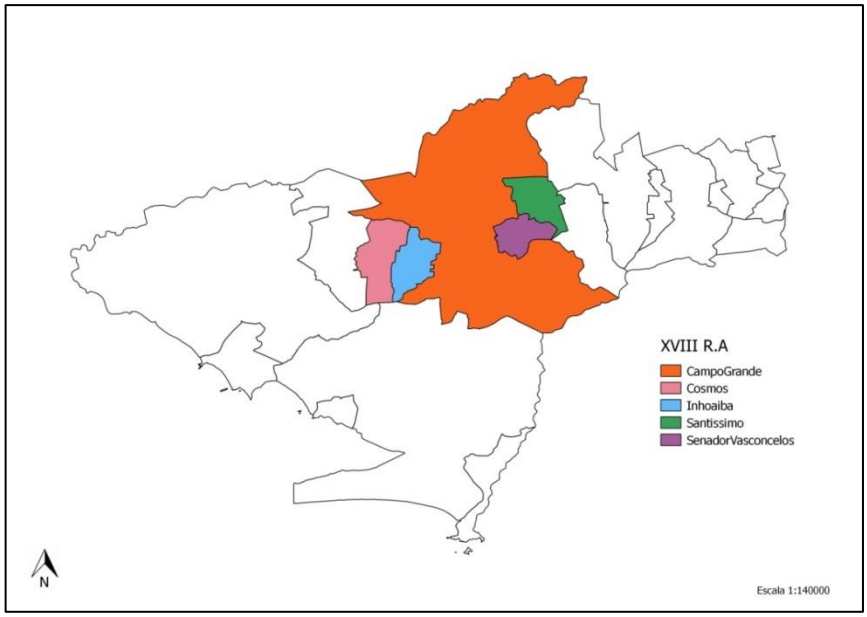
Mapa 01: Áreas de Planejamento da cidade do Rio de Janeiro. Fonte: IBGE e Instituto Pereira Passos. Organização: Milhomens (2016) .

A AP 5[16] tem extensão territorial de 592,33 km2, e corresponde a quase metade do território da Cidade representando cerca de 50% do território carioca. Segundo Moreira (2014) referindo-se aos dados do censo IBGE (2010) a AP5 apresentou o maior crescimento populacional do município do Rio de Janeiro no período entre 1991 e 2010 passando de "um total de 1.292.176 habitantes em 1991, para 1.704.773 habitantes em 2010, ou seja, um crescimento de cerca de 30% em relação ao período anterior"

De acordo com dados da prefeitura do Rio de Janeiro em 2010 na área da XVIII RA[17] (mapa 02) havia uma população de **542.084** residentes que representam 8,58% da população total da cidade naquele ano. O bairro de Campo Grande, onde realizaremos nossas análises, figura como o mais populoso do município contanto com um contingente de **328.370** residentes (IBGE 2010).

16 Composta pelas RAs XVII RA (Bangu, Gericino, Padre Miguel, Senador Camará), XVIII RA (Campo Grande, Cosmos, Inhoaiba, Santíssimo, Senador Vasconcelos) XIX RA (Paciência, Santa Cruz, Sepetiba),

17 XVIII RA formada pelos bairros de Campo Grande, Cosmos, Inhoaiba, Santíssimo, Senador Vasconcelos.



Mapa 02: XVIII R.A. Fonte: IBGE e Instituto Pereira Passos. Organização: Milhomens (2016)

Segundo Gamarski e Silva (2010), a região que hoje corresponde a Campo Grande e compreende a extensão de terras que vai do Rio da Prata até Cabuçu era habitada por índios Picinguaba. Entre 1565 e 1673 essas terras fizeram parte da grande Sesmaria de Irajá, até seu desmembramento quando foram doadas à Barcelos Domingos. Até meados do século XVII o desenvolvimento da região, com características tipicamente rurais, se deu de forma lenta e, ainda Gamarski e Silva (2010) nos trazem que apenas na segunda metade do século XIX, iniciou-se um adensamento com características mais urbanas da região do entorno da Paróquia de Nossa Senhora do Desterro "com a implantação, em 1878, de uma estação da Estrada de Ferro D. Pedro II, em Campo Grande. O transporte ferroviário foi, então, o vetor que transformou esta região tipicamente rural em urbana" Gamarski e Silva (2010, p.04).

O bairro de Campo Grande, como aponta Oliveira (2014 p. 64) já se destacava no inicio do século XX como "um alvo de atração do crescimento econômico dessa Região", o aumento da mobilidade e a modernização dos meios de transporte promoveram um aumento dessa atração e aumentando também a transformação da feição da região de rural para urbana. A importância econômica de Campo Grande e da Zona Oeste[18] aumentou com a consolidação da cultura da laranja na região que estimulou a implantação de outros fixos, além da estrada

[18] Até a década de 1970 a região da zona oeste carioca era conhecida como Sertão Carioca e era responsável por grande parte do abastecimento de hortifrutigranjeiros da capital.

de ferro, como a incorporação da Estrada Real de Santa Cruz à antiga Estrada Rio-São Paulo e a criação da Avenida Brasil, na década de 1940, que ligava o Centro à Santa Cruz, cortando grande parte da Zona Oeste da cidade.

Na década de 1960, como vemos em Fonseca e França (2011), ocorreu a implantação dos Distritos Industriais de Campo Grande, Santa Cruz, Paciência e Palmares. Damas (2008 p.66) indica que a instalação dos distritos industriais está diretamente relacionada às transformações ocorridas, em especial relacionadas à mudança de status "ao deixar de ser a capital federal para se tornar mais um estado da federação". Nesta época, segundo Damas (2008 p.69) a região da zona oeste do Rio de Janeiro "possuía apenas 8% das indústrias, 22% da população", a região apresentava grandes áreas disponíveis onde o poder público instalou, mesmo que inicialmente de forma incompleta, os fixos necessários como arruamento, rede de abastecimento de água e de energia elétrica e já havia sido construída a Avenida Brasil, principal eixo de ligação entre a zona oeste e o centro da cidade e de escoamento da produção.

De fato o primeiro grande impulso para a valorização do espaço urbano de Campo Grande foi a instalação do seu distrito industrial que atraiu diversos empreendimentos fabris para a região, de acordo com Damas (2008) a multinacional francesa Michelin se instalou no bairro mesmo antes de o distrito industrial estar em pleno funcionamento.

Neste período, o espaço da zona oeste já se apresentava como um o centro de interesse do capital imobiliário. Barata (2009) informa que desde a década de 1940 a figura do loteador já se fazia presente na região e era responsável pela grande maioria dos lotes voltados às habitações na região, em geral para as camadas de baixa renda, porém a partir da década de 1970 esse domínio passa a ser realizado por empresas.

Barata (2012) relata que nas décadas de 1970 e 1980 o quadro inflacionário que atingia o país atingiu a população de baixa renda[19] e também atingiu a classe media que não podia mais se manter nas áreas centrais da cidade, mas tinha condições de consumir o espaço produzido nas periferias. Aliando-se a vinda das fábricas para o distrito industrial ao já existente e crescente comércio de Campo Grande que já possuía uma centralidade considerável na região, não apenas em relação a bairros vizinhos, mas também a alguns municípios próximos como Itaguaí, Novos Iguaçu e Mangaratiba.

---

[19] Vale aqui ressaltar que o grande consumidor dos lotes comercializados na região até a década de 1980 era formado pele população de baixa renda que não podia adquirir imóveis ou terrenos nas áreas mais centrais do bairro.

Nos anos de 1970, é feito o Plano urbanístico Básico do Rio de Janeiro (PUB-Rio) que foi uma macro definição para um primeiro zoneamento da cidade, "buscava atender às especificidades de cada macro área de planejamento" Barata (2012 p.48), porém as definições específicas de cada área só seriam feitas com os Projetos de Estruturação Urbana (PEU) que se referem à um conjunto de bairros pertencentes a uma Unidade Espacial de Planejamento (UEP), que sejam próximos e contenham similaridades. O dispositivo legal que institucionaliza essas figuras de planejamento é a Lei complementar nº16/1992.

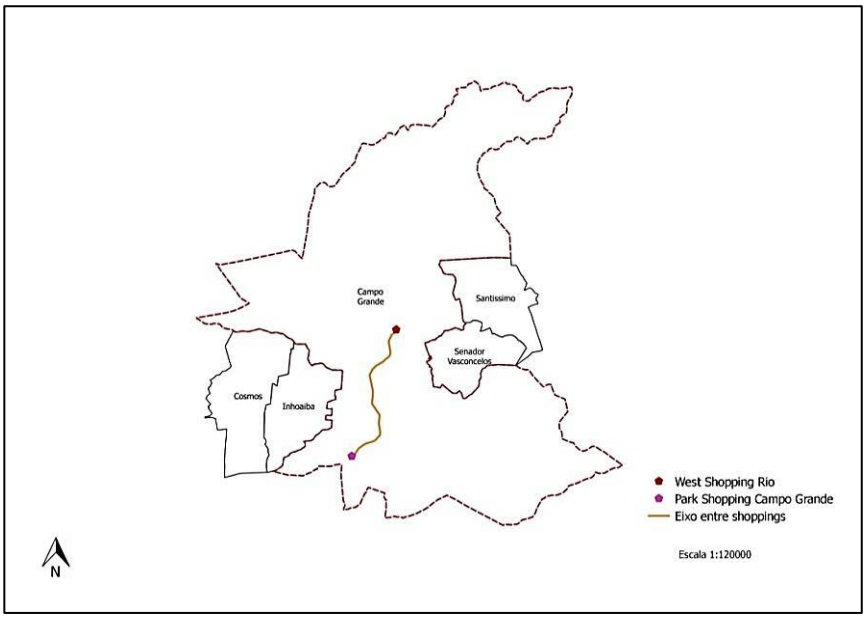
No ano de 2004, é regulamentado o PEU da região de Campo Grande, por meio da Lei complementar 72 de 27/07/04. Se faz importante ressaltar que o PEU não determinou o zoneamento das áreas e suas funções e sim legitimou um zoneamento espontâneo que já ocorria no lugar, talvez seu maior impacto tenha sido a valorização imobiliária de áreas que antes tinham destinação para ocupação rural e possuíam assim baixo valor de troca, com as modificações propostas no PEU estas áreas se tornaram atrativas ao capital imobiliário e adquiriram novo valor de troca (Barata, 2012).

Barata (2012), baseado em Britto (1990), nos informa que na década de 1980 Campo Grande já apresentava "numerosa população com renda acima de 5 (cinco) salários mínimos e baixa participação da faixa de renda até 3(três) salários mínimos", o autor ainda traz a informação de que "na comparação com Bangu e Santa Cruz, bairros importantes da Zona Oeste(...)Campo Grande, era o único bairro a possuir parcelas da população com rendimentos superiores a 20 (vinte) salários mínimos".

Seguindo esta evolução do nível econômico do bairro, inicia-se um segundo processo de valorização do espaço, mas desta vez com um viés mais comercial que tem como seu principal e mais impactante evento a instalação do West Shopping Rio no ano de 1997, sendo o primeiro Shopping Center da região, sua instalação proporcionou uma afirmação da centralidade do bairro na região e consequente valorização do espaço. No ano de 2012 foi inaugurado na estrada do monteiro o Park Shopping Campo Grande (mapa 03) empreendimento da incorporadora Multiplan que em sua página relata que:

> A Multiplan tem uma estratégia bem definida de crescimento que busca oportunidades de mercado em cada região na qual atua e pretende atuar. A Empresa utiliza sua expertise para expandir suas operações com shopping centers para outras regiões do Brasil. Sua estratégia está focada em regiões com potencial de desenvolvimento econômico, densidade populacional e níveis de renda expressivos. (...)A Multiplan continuará a investir em áreas próximas a seus

> shopping centers para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais (projetos multiuso), com o objetivo de explorar o desenvolvimento e a valorização da região com a comercialização de unidades, bem como o aumento da população na área de negócios, além de possibilitar o incremento do tráfego de clientes e do consumo em seus shopping centers.



Mapa 03: Posição dos Shoppings e o eixo viário no qual se encontram. Organização: Milhomens(2016)

Não apenas o eixo passa a ter grande valor para o mercado imobiliário, mas torna-se parte de uma nova centralidade linear de Campo Grande e o seu entorno passa a ser alvo da instalação de diversos empreendimentos imobiliários destinados às classes A e B seguindo a logica de mercado de que quanto mais valorizado o espaço maior deve ser o nível sócio econômico da classe que o ocupará.

Miranda (2014) confirma nossa observação ao mencionar que "o solo urbano ganha feições especulativas, deixando de ser adquirido pelo valor de uso simplesmente (moradia, abrigo) para ser um tipo de investimento", assim sendo os empreendimentos mais próximos ao eixo e aos shoppings são destinados a detentores de maior poder de compra, ficando os mais distantes destinados às pessoas da chamada classe C (em especial construção de condomínios atendidos pelo programa minha casa minha vida) tendo em vista que esta classe apresenta menor poder de compra.

Correa (2004) também deixa clara essa logica de ocupação do espaço quando retrata a função do Estado como produtor do espaço, onde este por meio de normatizações para

construções e taxação tributaria do uso do espaço torna a ocupação deste inviável às pessoas de baixa renda, legitimando assim uma segregação sócio espacial.

5 O eixo entre shoppings e sua verticalização

O período eleito para analise compreende o gap entre 2011 e 2016 e a área escolhida para este estudo se encontra, de acordo com o PEU (figura 01), permeando as zonas residenciais três e quatro (ZR3 e ZR4) e as zonas comerciais um e dois (ZCS1 e ZCS2). Segundo o documento estas áreas permitem construções de até quatro pavimentos na ZR3 e de até oito pavimentos na ZR4, possibilitando em ambas uma maior extração de renda na exploração do uso do solo por parte dos empreendedores. Percebe-se que uma vez que o West shopping foi implantado na Estrada do Mendanha antes da execução do PEU já havia um encadeamento estratégico na valorização e ocupação do eixo Mendanha-Monteiro que se consolidou não só com a execução do PEU, mas com a implantação do Park Shopping na Estrada do Monteiro.

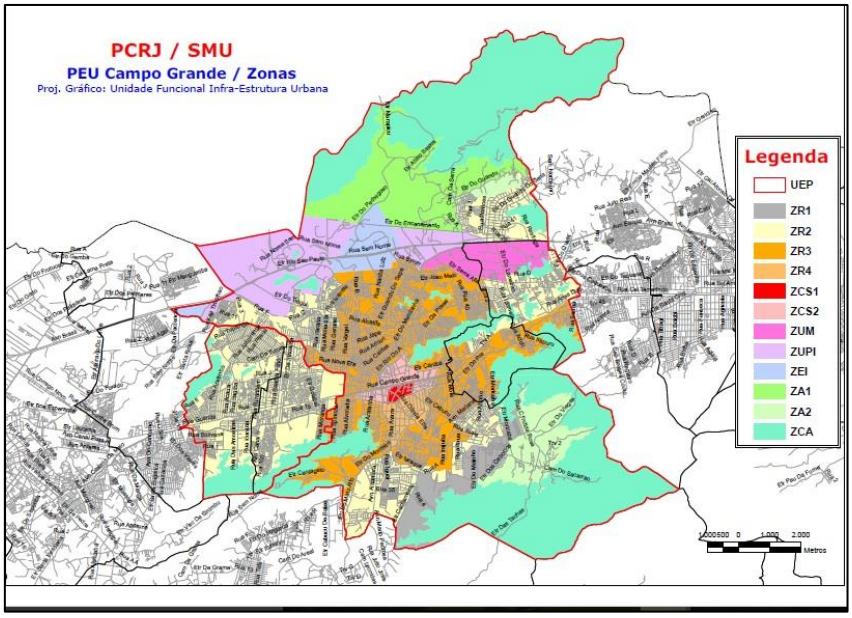
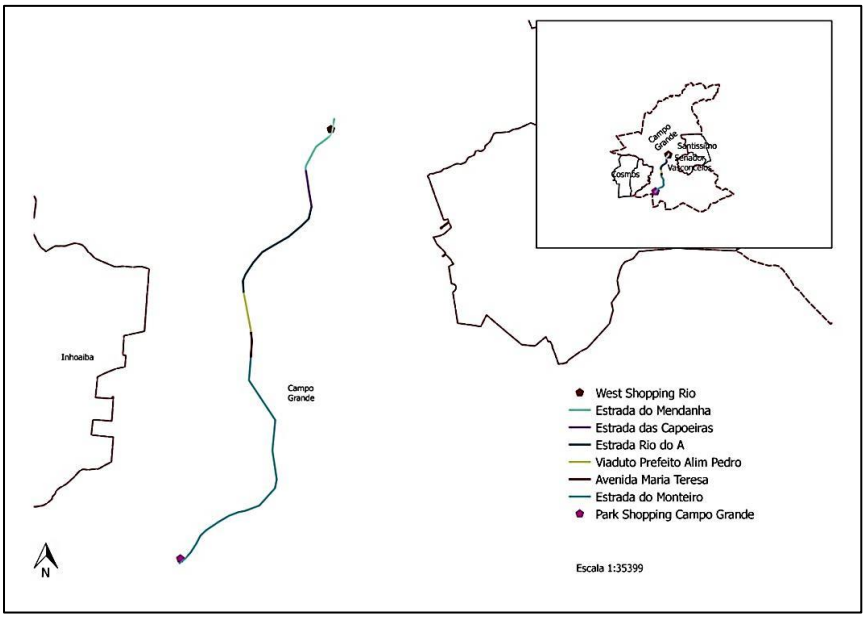


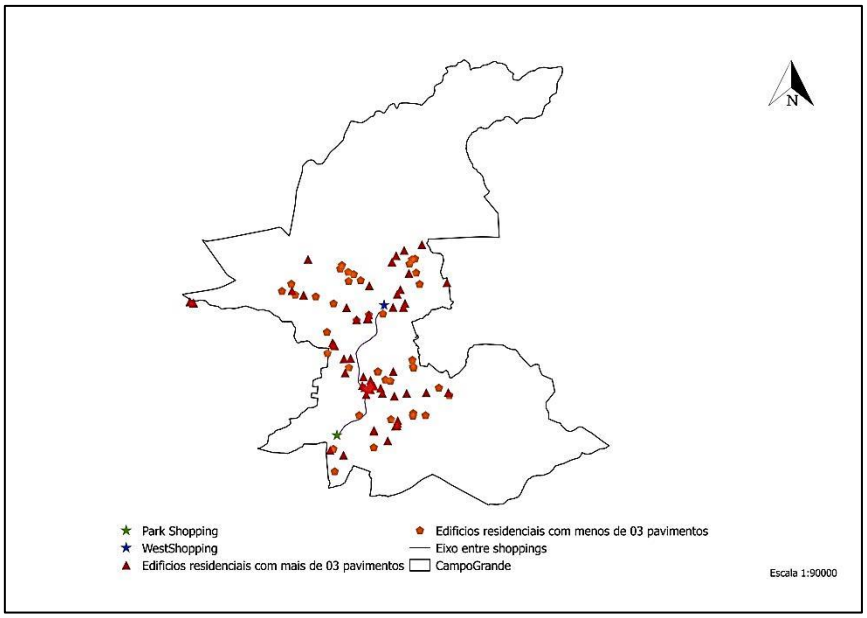
Figura 01: Zoneamento do PEU de Campo Grande. Fonte: Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro

O eixo delimitado para este estudo inicia-se na porção final da Estrada do Mendanha, onde se localiza o West Shopping Rio e segue até a porção final da Estrada do Monteiro onde localiza-se o Park Shopping Campo Grande, como visto no mapa 04.



Mapa 04: Eixo viário formado entre os shoppings. Organização: Milhomens (2016)

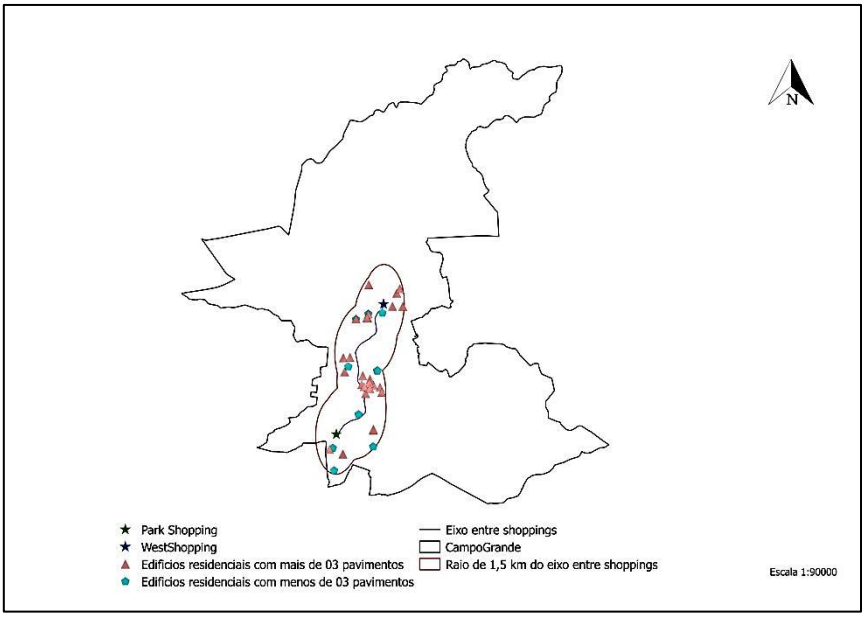
Miranda (2014) aponta para o processo de metropolização que Campo Grande tem vivido, e sua logica de ocupação, que tem sido dominada há muitos anos pela iniciativa privada, apresenta com certa intensidade o aumento do elemento de verticalização. O bairro está sendo repensado e modificado recebendo um novo padrão de ocupação ditado pelas empreiteiras, das 101 construções para uso residencial licenciadas pela prefeitura no período entre 2011 e 2016 temos 57 edifícios com mais de três pavimentos[20]e 44 são referentes a empreendimentos com menos de 3 pavimentos como demonstrado no mapa 05.



Mapa 05: Edificios residenciais licenciados entre 2011 e 2016. Fonte: Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro
Organização: Milhomens(2017)

O mapa 06 mostra que deste total de 101 edificações 37 encontram-se em um raio de 1,5 km do eixo estudado como pode ser observado no mapa, sendo 27 edifícios com mais de 03 pavimentos e 10 edifícios com menos de 03 pavimentos.

[20] Dados obtidos no site http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeConteudo?id=2800025 e a existência das edificações foi checada por meio de imagens obtidas no software Google Earth™ e o aplicativo Google Maps™, além de visitas aos locais das construções.

Mapa 06: 

Edifícios residenciais dentro do raio de 1,5 km do eixo entre shoppings. Fonte: Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Organização: Milhomens(2017)

Pode-se observar que, conforme bem destacou Santos (2014), a centralidade de Campo Grande não é mais apenas a centralidade histórica do entorno da Igreja Nossa Senhora do Desterro e da Rua Coronel Augustinho (conhecida como Calçadão de Campo Grande) e sim uma expandida que incorporou o eixo formado entre o West Shopping e o Park Shopping.

Considerando que das 101 licenças de instalação de obras residenciais apenas 44 se refiram a instalações horizontais com menos de 03 pavimentos (condomínios ou agrupamento de casas geminadas ou não) percebe-se que está ocorrendo uma predileção das incorporadoras por instalações verticais, na imagem 01 fica claro o efeito visual da verticalização na paisagem de Campo Grande.



Imagem 01: Efeito da verticalização na paisagem de Campo Grande. Fonte: www.trilhandomontanhas.com

A estratégia usada pelas incorporadoras é de vender a ideia de que adquirindo uma residência deste formato[21] em Campo Grande, o individuo está consumindo um tipo de produto semelhante ao consumido na Barra da Tijuca ou Recreio, guardadas as devidas proporções de nível de renda do público alvo destas regiões, ou seja, um empreendimento com valor agregado de segurança, comodidade e, em alguns casos, serviços.

Podemos também alongar esse pensamento dizendo que passam esses proprietários a praticarem a mesma segregação sócio espacial que praticam os habitantes daqueles bairros. Nas imagens de 02 a 03 podemos perceber visualmente a intenção segregacional destes empreendimentos que prometem aos usuários certa quantidade de facilidades em serviços e/ou opções de lazer sem que o morador precise sair dos muros que os limitam.

[21] Edifício com mais de 03 pavimentos em condomínios com um ou mais blocos



Imagem 02: Condomínio residencial Atlantis Park. Fonte:



Imagem 02: Condomínio residencial Jardim Europa Fonte:

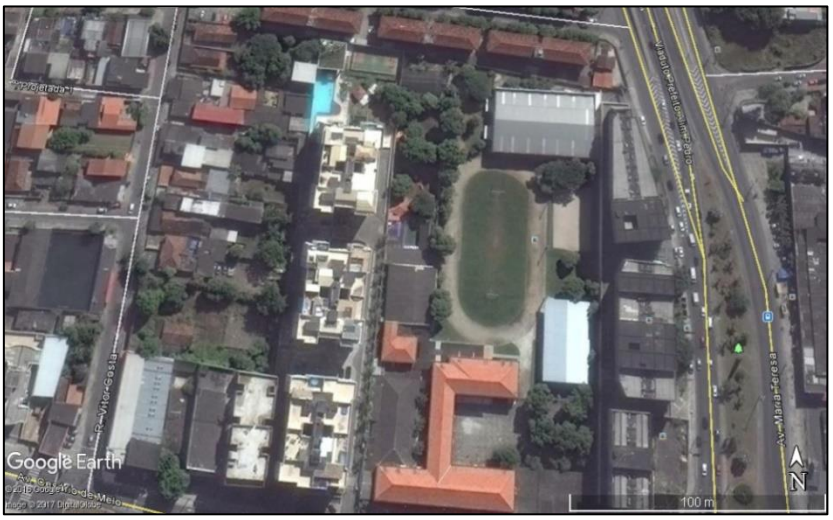


Imagem 03: Condomínio residencial Premium

6 Considerações Finais

A verticalização do espaço urbano é resultado da ação de agentes de produção do espaço urbano capitalista, sendo estes os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos, este processo de verticalização faz parte do processo histórico de evolução das cidades e ocorre na medida em que as cidades amadurecem e se desenvolvem.

Do exposto até aqui podemos concluir que por diversos mecanismos políticos e econômicos houve uma produção da valorização do bairro de Campo Grande que possibilitou a instalação da cultura da verticalização que, até a década de 1990 não possuía grande expressão na região.

Com a instalação do primeiro *shopping center* na região na década de 1990 a região deve o inicio da linearização de sua centralidade e um considerável aumento de sua área de influência. A inauguração do Park Shopping em 2012 promoveu a expansão da centralidade do bairro ao longo de um eixo de circulação de extrema importância e valorizou ainda mais as áreas ao redor deste eixo.

Ainda há, sem duvidas, muitos fatores a serem analisados e pesquisados no tocante ao desenvolvimento de Campo Grande que se torna um bairro cada vez mais central na Zona Oeste carioca, a disponibilidade de áreas para ocupação (principalmente vertical no modelo de condomínios) e a crescente valorização do bairro são sem duvidas atrativos às grandes incorporadoras imobiliárias.

Referências

BARATA, Paulo Henrique Araújo. **A expansão do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro: a dinâmica socioespacial campo-grandense**. Monografia (Especialização em Geografia) Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Centro de Tecnologia e Ciências, Instituto de Geografia. Rio de Janeiro, 2009

_____. **O Estado capitalista e a produção desigual do espaço no bairro Campo Grande.** Dissertação (Mestrado) – Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Instituto de Geografia. Rio de Janeiro. 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4.ed. São Paulo: Ática, 2004.

DAMAS, Eduardo Tavares. **Distritos industriais da cidade do Rio de Janeiro: gêneses e desenvolvimento no bojo do espaço industrial carioca.** Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal Fluminense. Niterói. 2008.

FONSECA, Priscilla Rodrigues e FRANÇA, Sarah Lúcia Alves **O crescimento urbano e suas consequências na reconfiguração do bairro de Campo Grande, Rio de Janeiro**. RDE - Revista de desenvolvimento econômico. Ano XIII Nº 24 Dezembro de 2011 Salvador, BA. Disponível em: http://www.revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/viewFile/1706/1475. Acessado em 05/07/2016.

FRANÇA, Iara Soares de. **O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros/MG**. Boletim Gaúcho de Geografia, v. 42, n.2: 584-610, maio, 2015. Versão online disponível em: http://www.seer.ufrgs.br/index.php/bgg/article/view/52944/34038 Acessado em 18/05/2016

GAMARSKI, Elen Araújo de Barcellos. SILVA, Jorge Paulo Pereira da. **Campo grande: algumas considrações sobre seu desenvolvimento**. Anais do XVI Encontro Nacional dos Geógrafos. Porto Alegre 2014.

GOMES, Marco Aurelio A. Feilgueiras (org). **Urbanismo na América do Sul (livro eletrônico): circulação de ideias e constituição do campo, 1920-1960**. Salvabor: EDUFBA, 2009

MIRANDA, Gisele dos Santos de. **As transformações espaciais em Campo Grande como uma tentativa de reprodução simbólica da Barra da Tijuca: uma análise da expansão de condomínios fechados e de shopping centers na periferia da cidade do Rio de Janeiro.** Dissertação (Mestrado em Geografia) Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2014

MOREIRA, Fernando de Souza. **Vulnerabilidade socioambiental na área de planejamento 5/ zona oeste do município do rio de janeiro: primeiras impressões**. VII Congresso Brasileiro de Geógrafos ISBN: 9787-85-98539-04-1. Vitoria ES. 2014

MULTIPLAN http://www.relatorioweb.com.br/multiplan/10/pt-br/node/19 Acessado em 13/01/2017

OLIVEIRA, Raquel de Lucena. **Centralidade na Periferia: a Centralidade de Campo Grande na Zona Oeste da Metrópole Carioca**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Escola Politécnica, Programa de Engenharia Urbana, Rio de Janeiro, 2014

RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro. Disponível em: http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeConteudo?id=2800025. Acessado em 20/01/2017.

SÁ, Werther Lima Ferraz de. **Autoconstrução na cidade informal**. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2009.

SILVA, Adjhones de Souza, ASSIS NETO, Antonio de e OLIVEIRA, Livânia Norberta de. **O estudo do processo de verticalização da zona leste de Teresina-PI.** Revista Equador (UFPI), Vol.2, Nº 2, p. 173 -188 (Julho/Dezembro, 2013). Disponivel em: www.ojs.ufpi.br/index.php/equador/article/view/1483/1167 Acessado em 03/03/2016

SANTOS, Carlos Eduardo Sobrinho dos. **O subúrbio um lugar (in)comum e sua centralidade: o caso de Campo Grande.** Monografia (Especialização) Fundação Educacional Unificada Campograndense. Rio de Janeiro, 2014.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço.** 4.ed., 8.reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014a (Coleção Milton Santos).

_____. **Espaço e método.** 5.ed., 2.reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014b.

SILVA, Luciana Helena da. **A verticalização do espaço urbano: o caso do bairro do Prado Recife/PE**. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2008

SMITH, Neil. **Gentrificação, a fronteira e reestruturação do espaço urbano.** Tradução Daniel de Mello Sanfelici. GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, nº21, p. 15-31, 2007.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 15.ed. São Paulo: Contexto, 2008.