

A Produção e (Re) Construção do Bairro Campo Grande, Rio de Janeiro: Uma Análise das Transformações Socioespaciais de 1946 a 2011

Paulo Henrique Araujo Barata¹

Resumo: O artigo tem como objetivo a análise do bairro de Campo Grande, Rio de Janeiro, periferia da metrópole, centrada na destruição de uma totalidade para a construção de outra totalidade no espaço de pouco mais de 60 anos. Esse período é dividido em sub-períodos utilizando marcos temporais como balizadores dessa divisão. Analisamos as políticas públicas de regulamentação e incentivo da produção do espaço urbano com ênfase em planos e projetos do final do século XX e início do século XXI como os Planos Estratégicos e o Projeto de Estruturação Urbana (PEU), essenciais para o entendimento da produção desigual no espaço campo-grandense.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário, Reestruturação Urbana, Políticas Públicas, Estado, Desenvolvimento Desigual.

Abstract: The article aims to analyze the neighborhood of Campo Grande, Rio de Janeiro, the outskirts of the city, centered on the destruction of a totality to another all in the space of just over 60 years. This period is divided into sub-periods using timeframes as makers of this division. We analyze public policies and regulations encouraging the production of urban space with emphasis on plans and projects of the late twentieth century and early twenty-first century as the Strategic Plans and the Urban Structuring Project (USP), essential for understanding the uneven production campo-grandense in space.

¹ Mestre em Geografia pelo Programa de Pós Graduação em Geografia (PPGEO) do Instituto de Geografia/UERJ, Professor da rede pública (SME-RJ – Seeduc-RJ) e Professor das FIC. E-mail: phabarata@gmail.com

Introdução

Neste artigo, extraído da dissertação “O Estado capitalista e a produção desigual do espaço no bairro de Campo Grande – Rio de Janeiro”, defendida em outubro de 2012, no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, intencionamos analisar a produção (desigual) do espaço urbano periférico da cidade do Rio de Janeiro, focado no bairro de Campo Grande, Rio de Janeiro. Devemos tecer as relações de suas características endógenas com as forças exógenas que vieram a influenciar e serem influenciadas na (re) construção do espaço campo-grandense, na transformação de uma totalidade em outra para atender anseios internos e externos ao lugar.

Guiados pelas asserções de Santos (2009), estamos lidando com as transformações da totalidade que é o sistema-mundo, o Todo, pela distribuição ordenada dos impactos dessas mudanças em suas partes. Trata-se de um conjunto intencional de modificações das instituições e infraestruturas dos lugares, guiado por uma ordem transescalar única e vigente, na qual cada lugar se diferencia entre si, criando a diversidade. Isso é resultado da combinação de especificidades em que as variáveis do Todo se encontram de forma particular em cada lugar. Essa ordem é o “desenvolvimento desigual e combinado, cuja inteligência é apenas possível mediante o processo de totalização, isto é, o processo de transformação de uma totalidade em outra totalidade (SANTOS, 2009, p.125)”, que veremos tomar corpo, em Campo Grande, transmutando sua forma de conteúdo rural para urbano em poucas décadas.

Dentro da ideia de totalidade de Santos, é essencial falar sobre um tema importante abordado em suas obras: a força do lugar. A ideia de que o universal por si só tem a força de mudança e os fluxos são unilaterais é equivocada. É o lugar que virá a se impor conferindo ao movimento possibilidades únicas de transformação. A defesa da consideração do lugar por Santos materializa-se nas seguintes palavras

As “condições”, as “circunstâncias”, o meio histórico, que é também meio geográfico, devem paralelamente ser considerados, pois “não podem ser reduzidos à lógica universal”. No exame do processo que levou a constituição de um evento, é insuficiente considerar, apenas, o universal, lembra J.J. Goulet (1967, p.10), quando aconselha fazer encontrar, no mesmo objeto, a unidade com a diferença. Não se pode, desse modo, considerar uma dialética que hierarquize estrutura (essência, totalidade nua) processo, função e forma segundo um movimento linear, ou de uma maneira unívoca, pois, de um lado, a estrutura necessita da forma tornar-se existência e, de outro lado, a

forma conteúdo tem um papel ativo no movimento do todo social. Tomada forma conteúdo pela presença da ação, a forma torna-se capaz de influenciar, de volta, o desenvolvimento da totalidade, participando, assim, de pleno direito, da dialética social (SANTOS, 2009, p.125).

1. O loteador e o período da (i)legalidade: 1946 – 1979

O crescimento periférico e a percepção desse espaço como área da carência e do desprovimento são resultado direto das políticas públicas que privilegiavam em infraestrutura áreas sob o controle do grande capital em detrimento daquelas usadas pela força de trabalho. A implantação de infraestrutura via ente estatal associada a sua falta de controle sobre o crescimento urbano permitiu aos especuladores imobiliários engendrar uma organização espacial a sua maneira. O preço da terra, artificialmente encarecido, expulsou as camadas populares para esses espaços periféricos da cidade, onde eram excluídas do acesso aos equipamentos e serviços urbanos (LAGO & RIBEIRO, 1994).

O processo de urbanização do subúrbio corresponde àquele modelo de urbanização conhecido como “urbanização popular”. Nesse modelo, há a presença e efetiva participação dos proprietários fundiários. Esses se constituem como um dos fatores primordiais na produção do espaço urbano periférico, possuidores de terrenos sem amenidades naturais, distantes do centro e onde a capacidade de mobilidade é baixa. Quanto mais afastados do centro maior é a expectativa da passagem de suas terras da área rural para a área urbana, uma vez que a terra urbana supera em valor a terra rural. O valor de uso se esvai em nome do valor de troca. Sem maiores possibilidades de lucratividade, sem perspectiva de extrair renda senão pelo loteamento da terra, interessados em extrair a maior renda possível, seja pelo uso comercial, seja pelo uso residencial, os proprietários produzem loteamentos com o mínimo de infraestrutura. É o reinado da autoconstrução ou dos grandes conjuntos habitacionais para a população de baixa renda patrocinados pelo Estado (BERNARDES, 1990; CORRÊA, 2002). Em Campo Grande é a queda da “Citrolândia”, com o declínio da cultura de laranjas pós-1945, que leva os donos de sítios e chácaras a se virem obrigados a retalhar suas terras, vendendo-as em formas de lotes – semelhante ao ocorrido no município vizinho de Nova Iguaçu.

A história, os processos ocorridos no Todo tendem a modificar o local e vice-versa. As diferentes porções urbanas não estão condenadas a um destino inexorável, sem qualquer possibilidade de transformação, como se estivessem determinadas eternamente a atuar num

único papel no cenário citadino. Devemos lembrar que “por ser reflexo social e porque a sociedade tem a sua dinâmica, o espaço urbano é também mutável, dispondo de uma mutabilidade que é complexa, com ritmos e natureza diferentes” (CORRÊA, 2002, p.9). Por isso, a própria decadência da citricultura aliada aos novos padrões de ocupação da cidade, que se modernizava, e, no mesmo compasso, a crise de 1929, que já implicava mudança dos padrões de localização industrial e, por isso, residencial, transformam o bairro de algo quase que estritamente rural, porém não completamente desconectado da cidade, para ser, ao longo das próximas décadas, devidamente inserido na malha urbana como um espaço com predominância das características urbanas sobre aquelas rurais.

Essa tendência à igualização é típica e contraditória do desenvolvimento geográfico desigual, ao mesmo passo que fulmina a organização (social, econômica e espacial) anterior, cria uma nova ordem ao incorporar áreas que podem ser estruturadas de acordo com os novos parâmetros da acumulação capitalista. Em outras palavras, como as de Smith (1988, p.165):

“Na medida em que o desenvolvimento capitalista nivela a dicotomia cidade-campo e, desse modo, destrói o fundamento de sua própria história econômica, ele prepara o caminho não somente para sua própria derrota, mas também para o desenvolvimento de uma história econômica completamente nova, construída sobre um novo fundamento.”

Então, a modificação do caráter rural para o urbano aconteceu. O fator “distância”, apesar de ser obviamente desencorajador para a migração da população para essa área, não se tornou um empecilho a ponto de inviabilizar o processo. Campo Grande não estava sozinho e isolado; o bairro era e tornou-se ainda mais conectado ao processo de inserção da malha urbana ao subúrbio, a periferia carioca. Tendo em mente que a produção campo-grandense está no contexto da Zona Oeste, verificamos em Lago (1990) ², a partir da década de 50, a intensificação da produção de lotes urbanos na referida Zona Oeste.

O padrão de produção na Zona Oeste consistiu na “segregação social das camadas populares de menor renda, a autoconstrução das moradias e a precariedade das condições de consumo” (LAGO & RIBEIRO, 1994, p.3) e tem como consequência direta a criação de um novo e dinâmico submercado imobiliário voltado para loteamentos populares. Nesse submercado periférico, não havia o mesmo rigor controlador do Estado sobre a atividade construtora, como nas áreas centrais. A falta de controle estatal sobre as atividades fundiárias permitiu não apenas a produção ilegal, mas também a dinamização desse mercado de terras.

² Estamos baseados em Lago (1990) e Britto (1990) para discorrermos sobre a atuação dos loteadores e empresas construtoras.

Podemos afirmar que a ausência de regulação do Estado foi essencial para o desenvolvimento da periferia. Ao não interferir sobre os custos de produção, permitiu-se à grande parcela do público pauperizado a aquisição da moradia construída de maneira irregular ou clandestina³. Isso é exatamente o oposto ao momento atual no qual a (des)regulação promovida pelo Estado proporciona e guia o desenvolvimento do mercado imobiliário nessa mesma periferia.

Os loteamentos populares seriam a expressão do processo de periferização dos grandes centros urbanos (LAGO, 1990, p.21). O caráter legal desses loteamentos variava nesse recorte. Existiam três tipos: regulares, irregulares e clandestinos. O primeiro, regular, é um projeto aprovado, estando de acordo com a legislação, com aceite das obras dentro do prazo legal e questões ligadas à propriedade da terra. O segundo, os irregulares, estão de acordo com as regras municipais, mas, por não terem completado as obras de infraestrutura, não obtiveram o aceite da prefeitura. Os últimos, clandestinos, não têm projeto aprovado pela prefeitura devido a obras não concluídas e irregularidades quanto ao título de propriedade da terra (LAGO, 1990).

No período de 1936 até 1986, dados levantados por Lago (1990), no Departamento de Edificações da PCRJ, apontam que, a partir da década de 1950, a produção de loteamentos regulares na Zona Oeste foi predominante regular.

No *boom* de produção, na década de 1950, foram produzidos 78.309 lotes. A maioria foi irregular, mas, a partir de então, nas décadas de 1960 e 1970, a produção regular foi progressivamente tomando espaço até atingir a predominância quase que absoluta na década de 1980.

A população pauperizada da periferia não usufruía somente da ilegalidade dos loteamentos para a aquisição da moradia. Nesse período, segundo Lago (1990), tanto os pequenos loteadores quanto as empresas construtoras investiram na produção de loteamentos.

Contudo, o processo inflacionário da década de 1970 desmonta o mercado para o pequeno loteador. A crescente inflação o obrigou a adotar uma ilegal correção monetária em contratos que previam parcelas fixas. Esse é o marco do início da derrocada e saída dos pequenos loteadores desse submercado. As razões da retirada dos pequenos loteadores residem na inflação do período, na valorização da terra na região e numa legislação mais restritiva, que exigia a conclusão das obras antes do início das vendas (LAGO,1990).

A suposta mudança da legislação com a entrada em vigor da lei 6766/1979, na verdade, não foi impeditiva da produção ilegal, mesmo tendo sido esse o seu objetivo

Comentado [A1]: "...estão regularizadas" não se relaciona de forma coesa e coerente com o resto do enunciado. Rever!

³ No bairro de Campo Grande, segundo Britto (1990) a produção de loteamentos irregulares ou clandestinos correspondeu a 45% do mercado de loteamentos.

(LAGO,1990). A lei federal número 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispunha sobre o parcelamento do solo urbano. Os incisos quarto e quinto discorrem sobre a infraestrutura que deveria ser finalizada antes da comercialização dos lotes.

Inciso quarto – Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe (...)

Inciso quinto – Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Tais normas estabelecidas dificultariam sobremaneira os pequenos loteadores descapitalizados em segui-las. Além disso, o prazo anterior de cinco anos, prorrogáveis para a realização das obras, seria substituído por dois anos sem direito à prorrogação. Ou seja, inviabilizaria o esquema da venda inicial dos loteamentos como fonte de renda para a realização das obras que se estenderiam conforme as possibilidades de prorrogação do prazo de entrega permitissem. Contudo, a legislação municipal da cidade do Rio de Janeiro não foi alterada e o prazo continuou a ser o de cinco anos com possibilidade de prorrogação (LAGO,1990).

Logo, o principal fator para a saída dos pequenos loteadores, aliada a valorização das terras, foi o processo inflacionário. A inflação não é seletiva, pois afeta a todos. Seja o poder aquisitivo do público-alvo de adquirentes dessa produção popular, seja o loteador. A inflação erodiu o poder de compra ao causar o achatamento salarial dos trabalhadores dizimando a demanda solvável existente para esses loteamentos. Foi a inflação que impossibilitou a aquisição da moradia via a única alternativa possível para a população dos estratos de baixa renda fora do Sistema Financeiro de Habitação. A partir desse momento, começa, finalmente, a primazia da empresa e a inserção da classe média no espaço periférico carioca.

2. A tomada do espaço pela empresa e a consolidação da incorporação imobiliária: 1979 – 1992

Se ao longo das décadas ambos, loteador e empresa, possuíam papéis equilibrados nesse mercado, a situação muda na década de 1980. Como veremos no quadro a seguir, o processo que leva a empresa a dominar o mercado periférico se desenvolve por décadas.

Quadro 2: Produção de lotes por tipo de agente

Agente	Década de 1940		Década de 1950		Década de 1960		Década de 1970		Década de 1980	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Loteador	6.778	58.8	36.661	53.6	18.379	52.4	11.688	46.1	880	8.2
Empresa	4.749	41.2	31.578	46.4	16.645	47.6	13.637	53.9	9.823	91.8
Total	11.537	100	68.189	100	35.024	100	25.325	100	10.703	100

Fonte: Ribeiro, 1988 apud Lago & Ribeiro, 1994.

A ação diferenciada dos agentes cria áreas socialmente distintas, atraindo população de renda distinta e fazendo emergir a segregação. Como na história de George Orwell⁴: todos são iguais, mas alguns são mais iguais que outros.

A inserção da classe média na periferia ocorre ao mesmo tempo em que os pequenos loteadores saem de cena e as empresas se consolidam nesse espaço. A troca do poder na periferia está atrelada ao processo inflacionário. Na década de 1970 e 1980, a mesma inflação que sacrificou o poder de compra da população de baixa renda, ao achatar seus salários, também atingiu a classe média que não podia arcar com os custos de vida nas áreas mais centrais da cidade. Apesar da redução do seu poder de compra, essa classe média ainda possuía capacidade de endividamento suficiente para a aquisição de moradias na periferia carioca (SILVA, 1996).

A produção das empresas, que estavam tomando o espaço dos loteadores, tem uma guinada e, a partir de então, como dissemos em Barata (2009), há uma mudança do perfil do público alvo, pois começa a entrada de uma população com renda diferenciada na Zona Oeste em conjunto com a emergência de uma classe média da própria periferia, ligada aos setores de comércio e serviços, criando as condições para a consolidação de uma demanda solvável para novos empreendimentos (LAGO, 2000; SILVA, 1996).

Esse processo era materializado no espaço através de novos produtos derivados do novo momento da produção imobiliária. Esse é o começo da verticalização do bairro com a introdução de prédios residenciais nas imediações do centro do bairro, na área que hoje é delimitada como Zona Residencial (4) e Zona de Comércio e Serviços de acordo com o PEU de Campo Grande.

Então, é a partir desse processo, no final da década de 1970, que se tem o início do processo de “desperiferização” da Zona Oeste, segundo (BRITTO, 1990). Tal pode ser

⁴ Revolução dos Bichos, “Animal Farm”, no original em inglês.

Comentado [A2]: Não se vê coesão.

percebido pela análise da renda da população nesse recorte, mais especificamente, em Campo Grande. Segundo Britto (1990, p.61), Campo Grande, na década de 1980, apresentava numerosa população com renda acima de 5 salários mínimos e baixa participação da faixa de renda até 3 salários mínimos. Na comparação com Bangu e Santa Cruz, bairros importantes da Zona Oeste e objeto da pesquisa de Britto, Campo Grande era o único bairro a possuir parcelas da população com rendimentos superiores a 20 salários mínimos.

Britto (1990, p.113) afirma que, na década de 1980, a Zona Oeste configurava-se “um espaço de fronteira para a atuação do capital imobiliário”, isto é, como um espaço onde este capital ainda não adentrou totalmente, ao ponto de formatar uma nova dinâmica na produção desse espaço. Além disso, existiu a continuidade da produção de loteamentos por incorporadoras como ECIA, Bangu e Antônio Coelho somada a própria incorporação empresarial de grande porte. Essa expansão da abrangência geográfica da atuação do capital incorporador rumo à periferia acontece quando existem condições para os incorporadores mudarem o padrão residencial de um dado local. Quando as características da área são alteradas há uma mudança no seu modo de inserção no contexto da cidade. A dinâmica do deslocamento espacial do capital incorporador de área para área, onde os padrões possam ser modificados, atuam diretamente na estruturação interna da cidade. (CAMPOS, 1988 apud SILVA, 1996). Segundo Silva (1996, p.43) é esse “movimento de valorização do capital incorporador é fruto da interação entre determinações econômica, política e ideológica que impactam na composição do espaço residencial”.

Existiam dois processos correntes e se alimentando um do outro naquele momento: a inserção de uma nova classe média no bairro e a massiva produção, em Campo Grande, no contexto da Zona Oeste. Esses fatores se entrelaçam e se revelam. O primeiro fator é a classe média, que se inseria composta por novos moradores com diferentes anseios em relação à moradia. É o que Silva (1996, p.44) destacou como o processo de suburbanização da classe média carioca que vai “em direção às novas áreas de fronteira do capital de incorporação com novo conteúdo social, material e simbólico.”

O segundo fator, entrelaçado ao primeiro, é a promoção imobiliária que investia numa produção mais verticalizada, em áreas onde o baixo valor da terra viabilizava a compra do imóvel (LAGO, 2000). Sobre esse processo de produção imobiliária, Silva (1996) discorre assinalando a “desconcentração concentrada” que consiste na produção e lançamentos imobiliários voltados para a classe média nas áreas suburbanas, que já não possuía condições de permanecer nas áreas valorizadas de outros pontos da cidade, além de uma classe média

Comentado [A3]: Moradores?

Comentado [A4]: Paulo, não está muito boa essa distribuição em dois tópicos sequenciados. Falta paralelismo entre as sentenças em ordem. O ideal, é que elas apareçam de forma mais clara para o leitor. Por exemplo: *esses fatores se entrelaçam e se revelam, primeiro, na classe média... ; segundo, ainda relacionado ao primeiro, na existência da promoção imobiliária...* Perceba que, ao citar “primeiro” o enunciado é construído com “na...”; o mesmo deve ocorrer com o outro item: “...; segundo, na...” Na página 11, a distribuição funcionou muito bem, mesmo em dois parágrafos.

endógena⁵. Segundo Lago & Ribeiro na década de 1970 iniciou-se um processo de "enobrecimento" das periferias de São Paulo e Rio de Janeiro, as quais deixam de abrigar exclusivamente os contingentes de baixo poder aquisitivo, evidenciando um forte movimento de transformação das relações sociais de produção desse espaço da cidade (1994, p.10).

A classe média, mesmo pauperizada pela crise inflacionária, constituía-se uma demanda solvável possível e desejável nessa área que já deixava de ser frente de expansão e passava à condição de área de atuação efetiva do grande capital imobiliário carioca, via as linhas de financiamento do BNH (Banco Nacional de Habitação), instituição controladora da política habitacional nacional que concentrava os investimentos nas classes de média e alta renda. Dessa maneira, pretendia-se minorar os altos índices de inadimplência registrados na época (BRITTO,1990). Sousa (2006) afirma que 66,5% de unidades habitacionais financiadas pelo BNH, ao longo dos seus 22 anos de existência (aproximadamente, 4,5 milhões), foram destinadas aos estratos sociais médios e altos.

Entretanto, ainda na metade dos anos 1980, o agravamento da crise econômica brasileira fez todo o sistema financeiro estatal entrar em crise e, posteriormente, ruir. Assim, em 1986, o BNH teve seu fim decretado e todas as suas atribuições foram assumidas pela Caixa Econômica Federal. As linhas de crédito para construção e aquisição de moradias cessariam até a metade dos anos 1990, quando foram reestruturadas pela CEF (LAGO, 2000). Em vista dessa interrupção o processo de inserção da classe média é interrompido.

Após os dados apresentados, fica claro que esse período foi essencial para a consolidação desse submercado imobiliário periférico no contexto da cidade naquele período. Ou nas palavras de Ribeiro sobre o subúrbio:

Observamos claramente uma tendência à diminuição das grandes distâncias sociais que separavam as áreas periféricas do conjunto metropolitano. Elas tornam-se mais diversificadas em razão da maior presença de categorias médias e mesmo superiores, o que tem elevado o status destas áreas na hierarquia socioespacial. (2001, p.9)

Essa população de categorias médias/superiores não se localiza aleatoriamente no bairro. Ela tende a formar um conjunto com tendência à homogeneidade na área mais central do mesmo, sendo imediatamente circundada por categorias médio inferiores, ainda nos limites do bairro, e pelas categorias operário e popular no bairro vizinho, Inhoaíba. É o início da consolidação da diferenciação dos espaços internos de Campo Grande, que viria a ser confirmada anos depois com o PEU.

⁵ Britto (1990) aponta que 64,1 % dos adquirentes são da própria zona oeste que fogem do aluguel, enquanto 35,9% são compradores advindos de outros bairros suburbanos.

2. Revitalização do bairro, reafirmando suas potencialidades: 1992– 2002

A partir da década de 1990, a produção do espaço no nosso recorte é definitivamente atrelada às políticas da cidade do Rio de Janeiro. Se no passado o bairro era atingido indiretamente, desse momento em diante o espaço em tela era um dos alvos das políticas públicas urbanas municipais.

No começo dos anos 1990, as cidades passaram a competir num mercado global disputado e inclemente. O antigo modelo administrativo não era compatível com a nova estrutura a ser formada, pois possuía maior controle sobre a atuação do capital na valorização do uso e se sobrepondo à apropriação dos espaços urbanos como valor de troca. Havia uma necessidade de alinhamento a novas modalidades de gestão da cidade, uma adaptação necessária ao molde da estrutura neoliberal do sistema capitalista, sistema que se desenhava de maneira cada vez mais contundente.

As cidades necessitavam possuir certas qualidades essenciais como agilidade, competitividade e flexibilidade e, principalmente, ter a capacidade de vendê-las. O recém-aprovado Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro do ano de 1992 em si, era um instrumento de capacidade limitada para atender aos anseios do capital privado, apesar de ter sido elaborado com grande influência e participação de diversos grupos empresariais. Logo, era necessário um novo instrumento que pusesse em prática as qualidades, já citadas, nesse novo cenário da produção do espaço.

Com o discurso de panaceia da crise da cidade, o Plano Estratégico surge como um instrumento imprescindível, facilitador do engendramento dessas novas maneiras de produzir o espaço de maneira ágil, competitiva e flexível. É o marco da passagem do administrativismo para o empreendedorismo urbano. O empreendedorismo urbano tem por uma de suas demandas principais a atração de investimentos, financiadores externos dentro da noção da parceria público-privada substanciada no alinhamento de interesses locais coadunados com os poderes públicos locais. Esses últimos têm como intuito a produção de novos espaços de consumo (OLIVEIRA, 2007). A cidade é então transformada e arrumada como uma vitrine onde estariam, em exposição constante, os seus produtos (equipamentos, serviços e bens) para aqueles que queiram e possam usufruí-los.

Se a cidade é um produto, uma mercadoria, é necessário traçar estratégias de promoção e marketing capazes de instalá-la no imaginário e vendê-la. Para tanto, é necessário formar um conjunto de ideias relacionadas a tal produto que resumam numa imagem a ser

comercializada. Para atingir esse intento é levado a cabo um projeto de transformação urbana de viés flexível que revitalizasse e repontencializasse as vocações que tornam a mercadoria competitiva no mercado. É dessa necessidade primordial da construção de uma marca, de uma imagem, que emerge o Programa Rio Cidade.

O Rio Cidade foi um projeto de intervenção urbanística desdobrado dessa nova abordagem do planejamento da cidade. Consistiu num conjunto de intervenções pontuais de natureza urbanística e de paisagismo, modificando a imagem e valorizando um conjunto de bairros na cidade do Rio de Janeiro, tendo um papel importante na requalificação e diferenciação dos espaços campo-grandenses. O discurso oficial da Prefeitura do Rio de Janeiro, através de sua Secretaria de Obras, afirma o caráter valorizador e modernizante do programa que atuou através de uma série de intervenções nos trechos principais dos bairros, onde há maior incremento comercial e circulação de veículos e pedestres.

Interessante notar que ao mesmo tempo que se admite o Projeto Rio Cidade como modernizador e valorizador do espaço – estando de acordo com os anseios da utilização desses espaços como valor de troca pelo capital privado – a estratégia Rio Acolhedor discursa sobre a desprivatização do uso dos espaços públicos nos bairros, devolvendo-os às atividades do dia a dia coletivo e estimulando o sentimento de pertencimento de sua população. Estamos diante das contradições do discurso oficial, o qual se anula completamente.

O Rio Cidade foi dividido em duas etapas: o Rio Cidade I e o Rio Cidade II. Oliveira (2008) destaca que esse programa atuava numa escala de abrangência espacial não convencional, pois a intervenção alcançava bairros periféricos na Zona Norte e Oeste, áreas raramente contempladas com investimento na sua requalificação. Tal abrangência espacial do projeto chama a atenção de Oliveira, pois o espaço, prossegue Oliveira (2008, p.4), é condicionante social, aquilo que (re)produz os padrões sociais vigentes, buscando manter e perpetuá-los. Logo, se há uma política estatal de qualificação de bairros periféricos, há uma vontade e intencionalidade de conferi-los de novos significados e, principalmente, maior importância no cenário municipal.

A partir da percepção da abrangência e da intencionalidade, quebramos o pensamento em dois caminhos distintos. O primeiro caminho, da abrangência, aponta para uma evidência da descentralização das políticas públicas que passam a intervir em bairros periféricos, diferenciando os mesmos pelas ações, que também encontram arranjos pretéritos distintos. Essa intervenção é abrangente no contexto da cidade, porém é pontualmente localizada nos bairros e, por isso, seletiva sobre eixos que precisam ter suas vocações revitalizadas para atender ao objetivo que apenas o segundo Plano Estratégico viria a implantar. O Rio Cidade

Comentado [A5]: Parece ser aqui o final do período intercalado por travessão. Caso seja, substitua a vírgula pelo travessão.

se antecipa, na teoria, a um diagnóstico que aponta essa repotencialização de vocações como dirimidora do quadro neoliberal que se impunha sobre as cidades.

O segundo caminho, da intencionalidade, nos leva ao entendimento da delimitação de territórios na organização intrabairro, expressa anteriormente, ao nos depararmos com o discurso oficial que caracteriza o Rio Cidade por uma série de intervenções em áreas de uso, predominantemente, comercial em eixos/corredores e/ou centros de bairro onde já havia maior circulação e concentração do comércio local. Isso apenas nos faz afirmar novamente sobre a natureza neoliberal impregnada na política urbana que requalifica e dá tratamento diferenciado a um recorte no interior do próprio bairro em detrimento de outros, produzindo, ou no caso de Campo Grande, amplificando uma diferenciação interna, um desenvolvimento desigual entre as partes do bairro através da acupuntura urbana que, em teoria, deveria causar ondas propagadoras por todo o tecido urbano contíguo. Segundo Oliveira (2008), o contraste causado pela qualificação foi grande até mesmo com bairros vizinhos que não receberam o Rio Cidade. Sobre a diferenciação interna repotencializada pelo programa, Oliveira (2008, p.13) agrega informação ao verificar que os benefícios da renovação da infraestrutura urbana não foram estendidos ao bairro como um todo. Reforçou-se apenas as características internas já existentes de ruas que já se destacavam pela concentração do comércio local e serviços. O projeto reafirmou as centralidades já existentes.

Ou seja, a intenção era a (re)valorização e (re)afirmação desses bairros como centralidades, centros comerciais importantes na estrutura cidadina, controlando o acesso, blindando as áreas com potencial de valor de troca sob o discurso da recuperação dos espaços públicos, da regeneração do caos instalado. Como confirma Pulici (2006), os bairros selecionados estavam em processo de deterioração e uma das ações principais era transformá-los em polos de atração para as áreas e bairros imediatamente próximos. Assim, ao revitalizá-los, recuperar-se-iam ao mesmo tempo os planos comerciais e residenciais desses bairros e ajudaria no desafogo do já congestionado centro.

Como também concluído por Barata (2009), percebe-se claramente a (re)criação de novos espaços de consumo e atividades, novas velhas centralidades, dentro do espaço da cidade. Com isso, é proporcionado ao mercado imobiliário a retomada das condições necessárias para a implantação de seus empreendimentos voltados para um grupo específico do estrato social e que terá um impacto evidente no mercado campo-grandense.

É também através do Rio Cidade, e posteriormente pelo PEU, que é realizado o processo de transformação do bairro de pouco desejado a um patamar superior que atenderia as necessidades do capital incorporador, valorizando aquelas áreas onde o mesmo é

incompetente em transformar⁶, ao mesmo passo que desvaloriza outras, de maneira racional, onde a atuação estatal não se realiza.

Smolka (1983 apud Silva, 1996, p. 44) aponta essa transformação dos bairros, os quais são elevados a segmentos superiores, como fator primordial para a atuação do capital incorporador que pode produzir para um público médio/alto com maior capacidade de endividamento. De qualquer maneira, a ação do Rio Cidade torna nítida a agudização de uma tendência pretérita de dualização centro-periferia na escala do bairro.

O surgimento de novos empreendimentos imobiliários e mudanças no padrão habitacional local é uma expansão das fronteiras do núcleo do bairro (LAGO, 2000). Se anteriormente a classe média e o núcleo campo-grandense eram restritos a uma porção do espaço, a partir dessa década ambos passam por um processo de crescimento considerável. Ao longo dos principais eixos rodoviários, além da Estrada da Posse, os quais conectam o centro de Campo Grande à principal via de acesso à Zona Oeste, a Avenida Brasil, e de pontos dentro do centro do bairro, existiam empreendimentos ou em fase de construção ou já construídos. De forma mais instigante e, até lógica, ocorria nas Estradas do Mendanha e da Posse, próximas ao West Shopping Rio, que foi utilizado pela incorporadora ECIA como chamariz para a venda de seus empreendimentos. Ou seja, o centro dos bairros periféricos, neste caso de Campo Grande, espraia-se levando consigo as novas formas de habitar, novos padrões de consumo e afins. O bairro voltou a se posicionar como um lócus incipiente de produção imobiliária destinada a atender parte da demanda oriunda da classe média da sociedade carioca. A evolução urbana ganha novos contornos passando a ser associada com o fenômeno de uma inicial autossegregação.

Na década de 1990, tivemos em Campo Grande a relação da atuação do Estado na esfera municipal com o Plano Estratégico I através do Projeto Rio Cidade, com as linhas de crédito da CEF, um banco estatal, permitindo, na verdade incentivando, a presença de grupos com maior disponibilidade financeira gerando um (re)fluxo de investimentos. Segundo Barata (2009), criou-se um ciclo virtuoso nesses locais, os quais acabam sendo continuamente valorizados e visados como possíveis locais de moradia e atração de empreendimentos imobiliários e comerciais.

4. A modernização do bairro – a criação de espaços inovativos: a concentração da

⁶ Sobre a necessidade do capital em ter o Estado como elemento transformador vide ASCHER, François. “Projeto Público e realizações privadas: o planejamento das cidades refloresce”, Cadernos IPPUR, ano VIII, n. 1, abr. 1994, p. 83-96.

produção nas Zonas Residenciais 3 e 4 (2002 - 2011)

Atualmente, o bairro de Campo Grande apresenta espaços modernos, frutos de uma produção imobiliária recente. Esses novos espaços abrigam toda a sorte de empreendimentos, desde residenciais, passando por empresariais, até os grandes centros comerciais (shopping centers).

O entendimento da produção imobiliária recente em Campo Grande, concentrada nas áreas centrais divididas em quatro zonas – Zonas Residenciais 3 e 4, além das Zonas Comerciais 1 e 2, passa por dois instrumentos, sobre os quais já comentamos, o PEU e o “Plano Estratégico II – A cidade das cidades” – que quando entrelaçados, permitem a atuação flexível, (des)regulada sobre o substrato material em questão. Pois, como Lourenço (2009) afirma, o PEU, como instrumento flexibilizador, tem validade e função com a homologação do Plano Estratégico. Em primeiro lugar, devemos tecer uma breve análise desse segundo Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (PCERJ), instituído em 2001.

Se o primeiro plano estratégico buscava a inserção da cidade no plano global de uma maneira que estivesse em posição de competir, o segundo plano voltava-se para dentro da própria cidade e suas regiões, delimitadas não apenas pela contiguidade espacial, como também pelos seus aspectos internos comuns, os quais deveriam identificar suas vocações de maneira que estabelecessem seus papéis na estrutura cidadina e definir as formas de desempenhar tal papel via a formulação de estratégias, programas e projetos que indicassem seus novos objetivos (RIOESTUDOS, 2002).

Identificam-se as potencialidades internas de cada região como fatores mais decisivos do que aqueles externos do espaço onde se inseriam, pois a região apenas poderia capitalizar qualquer tipo de investimento no plano mais geral da cidade e, por isso, trilhar o seu desenvolvimento, se possuísse o aparato humano e institucional necessário para a sua captação. Então, se a região não fosse possuidora de tais recursos, deveria ser estrategicamente guiada para desenvolvê-los internamente. Na análise das vocações da região de Campo Grande, o plano estratégico destaca

“Segundo os dados oficiais, a Região Campo Grande / Santa Cruz e Guaratiba apresenta os seguintes aspectos positivos: **áreas livres disponíveis para edificação**, baixa densidade demográfica, elevadas taxas de sobrevivência da população e um meio ambiente privilegiado.” (Relatório Técnico número 5, 2002)

Por que “áreas livres disponíveis para edificação” seriam um aspecto positivo para a PCRJ? De qual forma poderia explorar tal “qualidade” para a realização da política urbana

brasileira? Construção de moradias de interesse social? A resposta é não. O apontamento dessa qualidade campo-grandense pelo ente público, via o diagnóstico da ação estratégica, pode ser uma prova dos reais interesses que balizam tal plano. A própria prefeitura faz o levantamento de um potencial que poderá e será utilizado na implantação de uma política urbana associada ao capital privado, como estará escrito num dos objetivos do PEU. O interessante é que, mais uma vez, o discurso oficial apregoa essas estratégias balizadas pelo plano estratégico como maneira de minimizar os efeitos da globalização, sendo o segundo plano estratégico uma continuidade da solução com o qual a cidade se arma no enfrentamento do neoliberalismo. Obviamente, não irá se admitir que é o próprio plano estratégico um instrumento de implantação de uma política organizada a partir do receituário neoliberal.

Entretanto, é perceptível que, mais uma vez, a cidade foi fragmentada, ainda mais, em porções menores onde a relação de forças e as demandas eram distintas. É a continuidade da flexibilização e da agudização da fragmentação que traça estratégias e legislações cada vez mais específicas num constante movimento de modificação das partes na busca de alteração de uma totalidade em outra totalidade.

No plano legislativo, na elaboração de instrumentos formais, o próprio governo reorienta suas ações na forma do planejamento oficial de forma a se sobreporem e acompanharem um desenvolvimento urbano “espontâneo”. O PEU segue esse desenvolvimento espontâneo validando a fragmentação do espaço intrabairro.

A fragmentação, causada pela diferenciação do uso da terra promovida pela sociedade, e a articulação são indissociáveis. Mesmo divididas, cada porção do espaço ainda busca estar integrada, tecer relações com suas contrapartes, embora essa integração ocorra de maneira desigual, devido às possibilidades de interconexão e à natureza dos fluxos entre os distintos pontos do urbano.

Devemos afirmar que o PEU de Campo Grande, instituído via a lei complementar número 72 de 27 de julho de 2004, além de buscar a flexibilização do uso do solo, também carrega um caráter fragmentador, designado e guiando o crescimento de cada zona, seja residencial, seja comercial, do bairro promovendo os anseios dominantes sobre o espaço do bairro seguindo a ideologia do atual regime de acumulação capitalista.

O capítulo I, artigo segundo, versa sobre os objetivos e diretrizes do programa. Destacaremos aqueles objetivos que nos saltam aos olhos. Saltam-nos aos olhos os objetivos I, II e VI.

Art. 2º Em observância aos princípios do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, o Projeto de Estruturação Urbana de Campo

Grande tem por objetivos:

I - definir parâmetros urbanísticos que dirijam o crescimento da área de forma que suas futuras transformações preservem as características do modo de vida das comunidades;

II - estimular os usos e atividades econômicas, garantindo a convivência das funções de comércio, serviço e indústria, com o uso residencial;

VI - possibilitar a parceria com a iniciativa privada na implementação das políticas municipais;

O primeiro objetivo é a definição de parâmetros de crescimento que estejam de acordo com o que já foi estabelecido, com as características já estabelecidas na área. Nada mais é do que aquilo que estamos insistindo: a validação do desenvolvimento urbano “espontâneo” por um instrumento regulador. Já o segundo objetivo tem um teor de estímulo a um uso misto de porções do espaço, menos restritos de funções e atividades comerciais, estabelecendo um caráter menos funcionalista ao uso do solo. Dentre todos os objetivos, é o sexto que revela, contundentemente, que estabelece de maneira inequívoca um toque neoliberal na formulação da política urbana. Se a Constituição de 1988 tem influências liberalizantes, sendo aberta à iniciativa privada, o PEU, em consonância com o Plano Diretor, escancara as possibilidades de parcerias público-privadas na implementação de políticas urbanas.

Todavia, é somente a leitura do artigo quinto, do capítulo II, o qual discorre sobre a ordenação territorial, que nos permite visualizar a fragmentação sobre a qual viemos discutindo. O artigo em questão:

Art. 5º Os bairros objeto desta Lei Complementar ficam subdivididos nas seguintes zonas:

I - Zona Residencial 1 (ZR 1);

II - Zona Residencial 2 (ZR 2);

III - Zona Residencial 3 (ZR 3);

IV - Zona Residencial 4 (ZR 4);

V - Zona de Comércio e Serviços 1 (ZCS 1);

VI - Zona de Comércio e Serviços 2 (ZCS 2);

VII - Zona de Uso Misto (ZUM);

VIII - Zona Exclusivamente Industrial (ZEI);

IX - Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI);

X - Zona Agrícola 1 (ZA 1);

XI - Zona Agrícola 2 (ZA 2);

XII - Zona de Conservação Ambiental (ZCA).

Cada uma dessas zonas, por exercerem funções diferentes, serão reguladas por regras distintas. Entretanto, mesmo quando possuem a mesma função, seja residencial, seja de comércio e serviços, cada uma também terá regulamentação distinta entre si, numa intenção de maximizar as possibilidades intrínsecas de cada recorte, no intuito de auferir a maior

lucratividade possível, como no exemplo dado anteriormente sobre a zona residencial 4 (ZR4). Logo, as zonas residenciais 3 e 4, por exemplo, serão essencialmente organizadas de maneira distinta das zonas residenciais 1 e 2. O mesmo ocorre na relação entre a Zona de Comércio e Serviços 1 e 2 e assim por diante. Assim, cada zona, seja qual for o uso, será apropriada pelo capital de maneira distinta pela própria diferenciação espacial que permite a extração de renda diferenciada efetivando a lógica pelo valor de troca em vez do valor de uso. Concordamos com Silva (2009) que discorre sobre a flexibilidade do PEU como diferenciador dos espaços internos do bairro, pois se torna evidente que tais diferenciações espaciais são engendradas por meio das ações do Estado, compatibilizado com os interesses de outros agentes: os objetivos do capital imobiliário somado à necessidade dos adquirentes em morar.

Todas essas articulações legislativas sobre os diferentes usos do solo dentro do mesmo bairro abarcarão numa grande diferenciação do uso capitalista e do valor entre as zonas,

Existem, portanto, “vários” Campo Grande dentro do bairro de Campo Grande, onde as iniciativas mais recentes, incorporadas e postas em linha pelo PEU Campo Grande de 2004 (Projeto de Estruturação Urbana), reforçam e estimulam essa tendência fragmentar do bairro, resultado e ação direta da forma como tem sido concebida a cidade, enquanto objeto raro para as investidas capitais, posto que se mostra como mercadoria produzida e consumida mediadamente às condições dispostas para tal fim, e que se apresentam em si mesmas como um princípio sobre todos os outros. (LOURENÇO, 2009, p.5)

Não há um interesse palpável de promover o desenvolvimento pleno no bairro, um desenvolvimento, sem aspás, como dito por Souza (2010).

O depoimento do antigo subprefeito da Zona Oeste, Adenil Costa⁷, torna mais clara a função desse instrumento de gestão pública

O bom momento da construção tem vários motivos: Além da farta oferta de crédito no mercado, carregado do aumento de renda da população e de incentivos trazidos pelo petróleo (...). Quando fui Subprefeito da Zona Oeste do Rio de 2001 a 2006, em parceria com o Prefeito a Secretaria de Urbanismo, **e os diversos segmentos da região conseguimos aprovar** o PEU DE CAMPO GRANDE – LEI 72 DE 27/07/2004, Projeto de Estruturação Urbana dos Bairros de Campo Grande, Santíssimo, Senador Vasconcelos, Cosmos e Inhoaíba, integrantes das Unidades Espaciais de Planejamento 5.1 e 5.2 (UEP 5.1 e 5.2). Com isso tiramos o engessamento do crescimento desta região.

(http://adenilcosta.blogspot.com.br/2010_09_01_archive.html)
(grifo nosso)

⁷ Atualmente, Adenil Costa é diretor de negócios da RAL Imóveis, fundada em 2010, o qual presta consultoria imobiliária em vendas de imóveis nos lançamentos e usados. Também é correspondente da CEF para agilizar a aprovação de crédito na aquisição de imóveis.

O subtexto do político foca quase que, exclusivamente, nas questões de ordenamento que permitam a melhor exploração do bairro (e da cidade) nos seus aspectos econômicos, imobiliários, coadunada com os interesses privados de atores da região, como receitado por Borja (1996) e verificado por Ascher (1994).

É na soma do conjunto de todos os usos e todas as possibilidades de sua apropriação e exploração que teremos a totalidade campo-grandense. Com a mudança da política urbana que passou a incorporar, definitivamente, a periferia tradicional no plano da cidade, e dos investimentos que se seguiram, o retorno dos grandes incorporadores imobiliários foi apenas uma questão de tempo.

Não devemos esquecer que o capital precisa se expandir e engendrar o contínuo processo de produção do espaço. E onde está localizada, espacializada a produção? De maneira direta, podemos afirmar que não está presente em toda a extensão do bairro. Ela ocorre de maneira seletivizada, pontualmente engendrada, promovendo e sendo promovida pelo espraiamento de certos grupos sociais pelo espaço.

Fica claro que existe o intuito de promover a valorização da mercadoria, concentrando os esforços em áreas específicas, determinando as áreas de valorização desejadas e apresentando novas características físicas dos imóveis (BARATA, 2009; SOUSA, 2006). O resultado é o crescimento desigual de toda a metrópole, não apenas Campo Grande, que cresce em eixos específicos cortando zonas residenciais (e comerciais) específicas. O eixo é subdividido em eixos menores. Barata (2009) escreve sobre a expansão do bairro pelos seus eixos rodoviários. Cassemiro (2012) também menciona a existência de eixos denominando e limitando-os espacialmente. Esses são:

Eixo Central – utilizando como referência os logradouros próximos ao centro, com destaque para a Rua Campo Grande e a Avenida Cesário de Melo, onde o comércio do “calçadão” representa um fator atrativo na valorização;

Eixo Mendanha-Posse – representado pela Estrada do Mendanha, Estrada Posse e proximidades, onde o West Shopping e a Avenida Brasil influenciam no valor do solo;

Eixo Monteiro-Cachamorra – representando as Estradas do Monteiro, da Cachamorra e proximidades, que terão acesso à Transoeste e onde será construído o ParkShopping Campo Grande (2011, p.78).

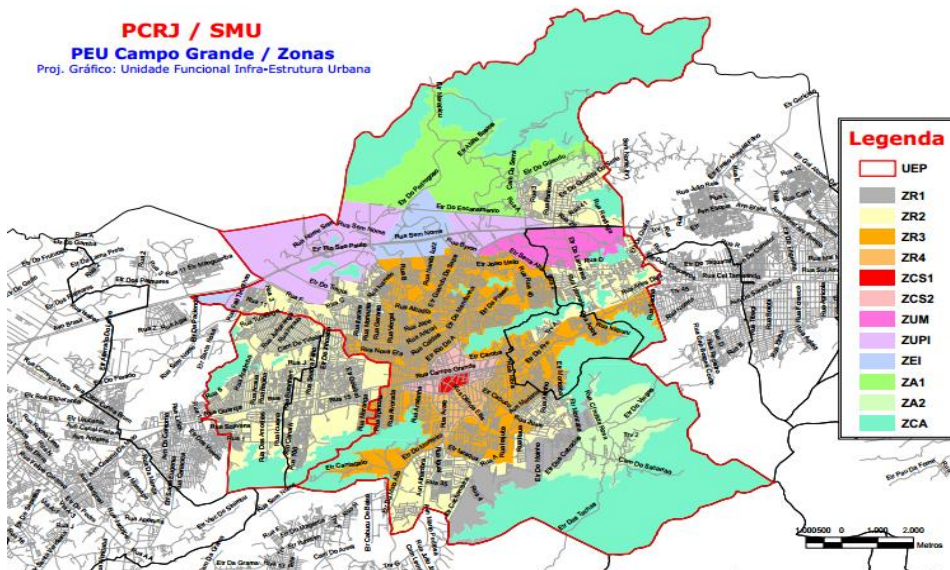
Esses eixos correspondem às porções mais ativas do mercado campo-grandense. Contudo, uma análise mais aproximada das informações do mercado imobiliário sobre os lançamentos comerciais e residenciais revela o eixo Mendanha-Monteiro. As duas estradas formam a principal artéria do bairro, a outra sendo a Avenida Cesário de Melo, no que diz

respeito aos lançamentos imobiliários (comerciais e residenciais), se não em quantidade com certeza em impacto (com *shopping centers* e prédios comerciais), oferecendo uma gama extensa dos mais diversos serviços. Essa nova estrutura moderna e seletiva que surge é fruto dessa nova produção e requalificação do espaço, baseado na produção de objetos modernos, abordada por Santos (2009). Segundo Santos,

“os objetos que constituem o espaço geográfico atual são intencionalmente concebidos para o exercício de certas finalidades, intencionalmente fabricados e intencionalmente localizados. A ordem espacial assim resultante é, também, intencional.” (2009, p.332).

Comentado [A6]: Citação com mais de três linhas deve ser posta em parágrafo isolado.

Ainda sobre esse modelo de organização das cidades impactadas, filhas da globalização, e do seu aparato técnico-científico-informacional, Santos vai além e discorre sobre a heterogeneidade do espaço, que se revela desigual tanto na produção, quanto na apropriação do espaço e dos objetos que contém.



Fonte: Lei Complementar nº 72 de 27/07/2004 - PEU Campo Grande

Pois,

a difusão dos objetos modernos e a incidência das ações modernas não é a mesma em toda parte. Alguns subespaços, dotados com as

modernizações atuais, podem acolher as ações de interesse dos atores hegemônicos.

É assim que se constitui, dentro do conjunto de subespaços, um subsistema hegemônico, graças às relações privilegiadas que podem ser estabelecidas entre esses objetos novos. (SANTOS, 2009, p.333)

É a restrição do acesso ao espaço, que trata Bienenstein (2009), quando aborda a fragmentação das formas de planejamento da cidade, somada às ideias de Santos (2009) sobre as modificações da infraestrutura e das instituições dos lugares como parte da estratégia da diversificação dos mesmos, tornando-os únicos, particulares dentro da totalidade e visando à passagem de uma totalidade para outra totalidade que é o cerne do desenvolvimento desigual.

Na atual estrutura campo-grandense, de maneira diferente da atestada por Salgueiro (1998), esses enclaves, no lugar de bruscamente se diferenciarem do tecido no entorno, dão continuidade ao padrão estrutural existente. Apesar do seu caráter autosssegredador, não é o enclave em si o gerador da fragmentação, mas sim a própria estrutura, a área urbana na qual está inserida a responsável por essa descontinuidade. Há situações pontuais, como no caso dos condomínios Malvina Olga e Jardim Europa, onde podemos perceber que esses condomínios fechados, com serviços e facilidades para seus moradores, dividem o muro com uma invasão, conhecida como Mangueiral, que ocupa uma área consideravelmente maior que os próprio condomínios, rompendo assim a ideia de continuidade. Entretanto, é um caso isolado. É uma fragmentação não na micro escala dos enclaves, e sim na macro escala, seguindo o padrão de homogeneidade socioespacial em cada zona residencial. Como dito por Harvey (2004), formam-se mosaicos socioespaciais, para os quais cada um carregará e nos quais tornará perceptíveis produções espaciais e modos de organização distintos.

Comentado [A7]: Falta algum elemento.

5. Considerações finais

São nessas zonas delimitadas pelo PEU, a ZR3 e a ZR4, que a produção do espaço efetivamente se realiza pela força do capital privado. É a área central do bairro com a sua própria, e relativas, periferia do centro e periferia clássica que se consolida e se destaca como o “castelo do rei”.

É interessante notar que o padrão dual centro-periferia se reproduz na escala do bairro. Pode-se facilmente delimitar aquilo que seria o núcleo abastado e, inclusive, observamos áreas de transição entre o centro do bairro e as suas áreas periféricas. Pensando na dualidade clássica centro-periferia, teríamos um centro prestigiado, diversificado, rico e poderoso em oposição a periferias mal-equipadas e monótonas. Podemos perceber que a área

tradicionalmente valorizada, e já central do bairro, ganha ainda mais valor agregado. As áreas da ZR3 e ZR4 continuam a acompanhar essa valorização, que acontece desde o Rio Cidade na década de 1990. Essas se tornam uma continuação, um prolongamento do próprio centro do bairro, enquanto, em torno dessa área, torna-se cada vez mais o entorno social. Esse cenário sintetiza a pobreza e marginalização das áreas abandonadas pelo Estado capitalista dentro do contexto da cidade mercadoria, na ótica neoliberal da produção do espaço da cidade do Rio de Janeiro.

Se pela Constituição todos somos iguais, convém lembrar que: todos são iguais, mas alguns são mais iguais que outros.

Referências

BARATA, Paulo Henrique Araujo. A Expansão do Mercado Imobiliário na cidade do Rio de Janeiro: A Dinâmica Socioespacial Campo-grandense. 69 f. Monografia (Especialização em Políticas Territoriais no Estado do Rio de Janeiro) - Instituto de Geografia, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 2009.

BERNARDES, Lysia M.C. A faixa suburbana. In: BERNARDES, Lysia M.C.; SOARES, Maria Theresinha Segadas. Rio de Janeiro: Cidade e Região. Rio de Janeiro: Secrer. Mun. De Cultura: Dep. Geral. De Doc. E Info. Cultural. 1990. p.147-159

BIENENSTEIN, Glauco. Convergência e Consenso: política e economia da urbanização da periferia do capitalismo. In: 12 ENCONTROS DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 2009, Montevideu. Anais do 12 Encontro de Geógrafos de América Latina, 12 EGAL, 2009. v. 1

BORJA, As cidades e o Planejamento Estratégico: uma Reflexão Europeia e Latino-Americana”. In FISCHER, Tânia. Gestão Contemporânea: Cidades Estratégicas e Organizações Locais. Rio de Janeiro: FGV, 1996. p. 79-100.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, DF, 20 de dez. 1979

BRITTO, Ana Lúcia Nogueira de Paiva. Novas Formas de Produção Imobiliária na Periferia: O Caso da Zona Oeste do Rio de Janeiro. 1990. 206 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1990.

CASSEMIRO, Rafael Fernandes. O papel do capital incorporador e do Estado na produção de moradias e na reestruturação urbana do bairro de Campo Grande. 2011. 141 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geografia, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. 4ª. ed. São Paulo: Ática, 2002.

Comentado [A8]: O período está muito longo, formado por 7 linhas, sem qualquer ponto (continuativo ou parágrafo). Há muitas orações entrelaçadas, o que atrapalha uma leitura mais clara. Reestruture todo o enunciado, criando períodos menores com pontuação. Perceba que, pelo fato de o período ser longo, há um uso excessivo de frases introduzidas pelo “que”, comprometendo a síntese.

COSTA, Adenil. Mercado Imobiliário: Expansão a Todo Vapor. 19 de setembro 2010. Disponível em: http://adenilcosta.blogspot.com.br/2010_09_01_archive.html Acesso em: 15/01/2012

HARVEY, David. Espaços de Esperança. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

LAGO, Luciana Corrêa do. O movimento de loteamentos do Rio de Janeiro, 1990.100 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1990.

_____. Estruturação socioespacial na metrópole do Rio de Janeiro: reprodução ou alteração nas condições de (não) acesso ao urbano?. 2000. Disponível em: http://www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/download/lago_estruturaao.pdf. Acessado em 15/07/2008

_____. Divisão Sócio-Espacial e Mobilidade Residencial: Reprodução ou alteração das fronteiras espaciais? 2000. Disponível em: http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/pdf/2000/Todos/migt11_4.pdf Acessado em 15/07/2008

LOURENÇO, Alexandre da Silva. O bairro de Campo Grande: representações, impasses, perspectivas e particularidades de "um" processo de reestruturação urbana. 2009. 343 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geografia, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 2009.

OLIVEIRA, Márcio Piñon. O retorno à cidade e novos territórios de restrição à cidadania In Território, territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial. SANTOS, Milton; BECKER, Bertha. Rio de Janeiro: Lamparina, 2007, p.171 – 196.

_____. Projeto Rio Cidade: intervenção urbanística, planejamento urbano e restrição à cidadania na cidade do Rio de Janeiro. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona,, vol. XII, nº 270, ago.2008. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-117.htm> Acesso em: 14 fev.2011

O'NEILL, Maria Mônica Vieira Caetano. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. Revista Brasileira de Geografia, Rio de Janeiro.1986 Vol. 48, jan/mar. p.63 – 82

PULICI, Andréa Paulo da Cunha. Intervenção pública na década de 90: uma análise dos impactos espaciais do Programa Rio - Cidade no mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro. 2005. 155 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2005.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. Segregação, Desigualdade e Habitação: a metrópole do Rio de Janeiro. In: IX Encontro Nacional da ANPUR, 2001, Rio de Janeiro. Ética, Planejamento e Construção Democrática do Espaço. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. v. II. p. 944-958.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz & LAGO, Luciana Corrêa do. Reestruturação nas Grandes Cidades Brasileiras: o modelo centro/periferia em questão. Rio de Janeiro. 1994. Disponível em: http://web.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_content&view=article&id=83%3Aribeiro2&catid=35%3Aanpur2003&Itemid=82&lang=pt. Acessado em 15/07/2008

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 72, de 27 de julho de 2004. Institui o PEU Campo Grande - Projeto de Estruturação Urbana dos Bairros de Campo Grande, Santíssimo, Senador Vasconcelos, Cosmos e Inhoaíba, integrantes das Unidades Espaciais de Planejamento 51 e 52 (UEP 51 e 52), e dá outras providências. Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br>>. Acesso em: 15 jan. 2008.

_____. Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro. Instituto Pereira Passos, Rio de Janeiro. Rio Estudos, nº 78. Coleção Estudos da Cidade, Nov. 2002.

_____. Notas Técnicas do Plano Estratégico (números 2,3 e 4). Rio Estudos, nº 94. Coleção Estudos da Cidade. Fev. 2003.

_____. Plano Estratégico II: as cidades da Cidade. SMU/PCRJ, Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/planoestrategico>>. Acesso em 15 jan. 2008.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade Pós-Moderna: Espaço Fragmentado In: Revista Território, 1998, jan./jun, ano 3, nº 4. p.39-53

SANTOS, Milton. A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: EDUSP, 2009. SANTOS, Milton. A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. São Paulo: EDUSP, 2009.

SILVA, Carlos Alberto F. da. A Promoção Imobiliária Recente no Município do Rio de Janeiro In: Revista Território, Rio de Janeiro, 1996, jul.dez, ano 1, nº 1, p.43-57.

SILVA, Vânia Regina Jorge da. Examinando os processos de segregação e descentralização através do transporte público na cidade do Rio de Janeiro: o exemplo de Campo Grande-RJ, 1990-2009. 2009. 133 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2009.

SOUSA, Aline Amaral de. A Atuação do Programa de Financiamento Carta de Crédito Caixa no Mercado Imobiliário. 172 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2006.

SMITH, Neil. Desenvolvimento Desigual. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil, 1988.

SOARES, Maria Theresinha Segadas. Divisões principais e limites externos do Grande Rio de Janeiro In: BERNARDES, Lysia M.C.; SOARES, Maria Theresinha Soares. Rio de Janeiro: Cidade e Região. Rio de Janeiro: Secrer. Mun. De Cultura: Dep. Geral. De Doc. E Info. Cultural. 1990. p.147-159