

Privatização do Espaço Coletivo na MetrÓpole Contemporânea: o Caso da Barra da Tijuca (Rj)

Autor 1: Angélica A. T. Benatti Alvim

Titulação: Arquiteta e Urbanista, Mestre e Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo

Filiação: Professora e Coordenadora da Pós – Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Autor 2: Natália Padilha Sanchéz

Titulação: Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF) e Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Filiação: Pesquisadora, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie

Autor 3: Gleison Renato de Sousa Menezes

Titulação: Arquiteto e pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ),

Filiação: Mestrando em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Bolsista IPEA/ ANPUR.



Resumo

Este artigo discute a crescente privatização dos espaços coletivos da metrópole contemporânea que vem sendo disseminada pelo mercado imobiliário por meio da implantação de grandes empreendimentos privados. Assume-se que a cidade contemporânea, cada vez mais, possui características de dispersão funcional e fragmentação, resultado do processo de desenvolvimento do modo capitalista de produção e das novas formas de produção do espaço urbano. Decorrente deste contexto, a implantação de grandes equipamentos de comércio, serviços, lazer e habitação, voltados para diversas camadas sociais, distantes dos centros urbanos tradicionais, gera dinâmicas de segregação socioespacial, onde o espaço público, lugar de acesso universal, território de cidadania e de civilidade, tem sido abandonado e substituído por territórios coletivos de caráter privado. Os novos empreendimentos resultantes do modelo em curso repercutem um estilo de vida diferenciado aonde o acesso público se confunde com o controle social

O mercado imobiliário difunde a ideologia de um novo padrão de moradia, lançando grandes condomínios residenciais, que aliam a valoração da natureza, áreas de lazer e o uso do automóvel em detrimento ao uso dos espaços públicos da cidade e o espaço público é destituído de sua função original ao abandono.

Tem-se como estudo de caso a Barra da Tijuca (RJ), bairro que se desenvolveu com base no Plano Piloto elaborado pelo arquiteto Lucio Costa no final da década de 1960, concebido à luz dos princípios do Movimento Moderno. Nesta região, hoje uma das principais frentes de lançamentos imobiliários da cidade, o produto imobiliário se faz por meio da venda de atributos ambientais, áreas de lazer, equipamentos de segurança, enfim, um rol de “vantagens”, reforçando aquilo que especialistas denominam de “anticidade”.

Palavras – chave: Espaço Público; Espaço Coletivo; Anticidade.

Abstract

This article discusses increasing privatization of collective spaces of the contemporary metropolis that has been implemented by the housing market through the establishment of large private enterprises. It is assumed that the contemporary city, increasingly, have functional characteristics of dispersion and fragmentation, as a result of the development process of the capitalist mode of production and new forms of production of urban space. Arising from this context, the deployment of large

equipment trade, services, leisure and housing, aimed at various social strata, away from the traditional city center, generates dynamics of segregation, where the public space, a place of universal access, territory and citizenship civility has been abandoned and replaced by collective territories of private character. The new projects resulting from the model being passed a distinctive lifestyle, where public access is confused with social control. The housing market spreads the ideology of a new standard of housing, releasing large residential, combining valuation of nature, leisure areas and car use over the use of the city's public spaces and public space is devoid of its original function abandonment.

It has been as a case study Barra da Tijuca (RJ), a neighborhood that was developed based on the master plan prepared by the architect Lucio Costa in the late 1960s, designed under the principles of the Modern Movement. In this region, now a central front release town's property, the real estate product is made through the sale of environmental attributes, recreation areas, safety equipment, finally, a list of "advantages," reinforcing what experts call the "anticity."

Key - words: Public Space, Space Collective; Anticity.



Privatização do Espaço Coletivo na MetrÓpole Contemporânea: o Caso da Barra da Tijuca (Rj)

Introdução

Este artigo¹ aborda a crescente privatização dos espaços coletivos na metrópole contemporânea promovida pelo mercado imobiliário por meio da implantação de grandes empreendimentos privados, que reforçam, cada vez mais, a dispersão e a fragmentação do meio urbano. Trata do processo de produção do espaço urbano capitalista que redefine novas formas de moradia e de consumo gerando o abandono do espaço público em prol da privatização do espaço coletivo.

Parte-se do pressuposto que a característica de dispersão e fragmentação da cidade contemporânea é resultado da relação intrínseca entre uma tendência geral do processo de desenvolvimento do modo capitalista de produção – a concentração – e a produção de formas espaciais que sustentam e expressam essa tendência – as aglomerações urbanas”. (SPOSITO, 2004, p.9, apud SANCHÈZ, 2009, p. 3).

A implantação de grandes empreendimentos (de comércio, serviços, lazer e habitação), voltados para diversas camadas sociais, distantes dos centros urbanos tradicionais, gera dinâmicas de segregação socioespacial, onde o espaço público, lugar de acesso universal, território de cidadania e de civilidade (HERTZBERGER, 1999), tem sido abandonado e substituído por territórios de uso “coletivo” e acesso controlado, que se isolam do meio urbano.

Por um lado, o uso indiscriminado das vias públicas pelo tráfego de veículos induz a uma notável degradação ambiental, à deterioração do patrimônio construído e da qualidade de vida. Locais que eram antes de uso público como praças, áreas verdes ou mesmo calçadas sofrem com a intensa circulação de carros, sendo destituídos de suas funções originais. Por outro, convivem na cidade contemporânea, áreas precárias sem infraestrutura e empreendimentos fechados ou “enclaves fortificados”, denominados por Caldeira (2000), que recorrem cada vez mais às grades, às câmeras de vigilância, monitorados 24 horas.

O mercado imobiliário difunde a ideologia de um novo padrão de moradia, lançando grandes condomínios residenciais, que aliam a valoração da natureza,

¹ Este artigo é fruto de reflexões do Grupo Urbanismo Contemporâneo: redes, sistemas e processos integrado por m conjunto de pesquisadores , professores e alunos da FAU – Mackenzie. Faz parte da pesquisa ESPAÇOS PÚBLICOS: RELAÇÕES E ARTICULAÇÕES ENTRE CAMPOS DISCIPLINARES - TEORIAS E PROJETO liderado por Luiz Guilherme Rivera de Castro com financiamento do CNPq Edital Universal 2010.

áreas de lazer e o uso do automóvel em detrimento do uso dos espaços públicos da cidade. A produção imobiliária reinventa a natureza como meio ambiente, “de forma que o capital, não a natureza e a cultura, possa ser sustentado” (COSTA, 2006, p.107), e o espaço público é destituído de sua função original ao abandono.

Com base no estudo de caso da Barra da Tijuca (RJ), bairro localizado na zona oeste do Rio de Janeiro, que teve sua ocupação orientada por um plano urbanístico pautado nos princípios do Urbanismo Moderno, busca-se entender a origem e a tendência dos condomínios que cada vez mais acentuam a privatização dos espaços coletivos nesta região da metrópole carioca. Destaca-se que essa região vem sendo considerada uma das principais frentes de lançamentos de grandes empreendimentos imobiliários da cidade e alvo de importantes investimentos públicos recentes². O produto imobiliário se faz por meio da venda de atributos ambientais, áreas de lazer, equipamentos de segurança, enfim, um rol de “vantagens”, reforçando ao mesmo tempo o isolamento e a desarticulação do meio urbano e contribuindo para a negação da cidade, ou a “invenção da anticidade” (SÀNCHEZ, op. cit.).

1. Empreendimentos imobiliários na cidade contemporânea e a privatização do espaço coletivo

No Brasil o processo acelerado de urbanização e o crescimento do uso do automóvel em detrimento ao transporte coletivo nas grandes cidades têm alterado radicalmente a estruturação urbana, gerando problemas ambientais, econômicos e sociais.

A urbanização extensiva das cidades brasileiras alia a precariedade das periferias e a implantação de grandes empreendimentos imobiliários cuja referência o modelo da cidade americana, aonde a repulsa pela cidade grande é propagada pelo mercado e valorizada com as possibilidades de idas e vindas que permite o automóvel, advento decorrente da própria modernidade. O antigo subúrbio norte americano de meados do século XX agora é projetado com alguns serviços e comércios que o tornam menos dependente do núcleo central e aparentemente formam novas centralidades (SENNET, 1999 *apud* MAGALHÃES, 2007).

Pires (2007) aponta que a estrutura espacial da cidade contemporânea é

² A Barra da Tijuca sediou os Jogos Pan-americanos em 2007 e será palco das principais instalações dos próximos eventos esportivos que o Rio de Janeiro sediará entre eles a Copa 2014 e os Jogos Olímpicos 2016. No Plano Diretor Estratégico a Barra configura-se como Zona de Ocupação Condicionada cujo crescimento urbano está condicionado ao implemento de infraestrutura, levando a crer que a sua escolha como alvo principal dos eventos consagra de fato o modelo imobiliário vigente.

decorrente de novas formas de produção e consumo e da própria acumulação do capital. Para a autora, as novas formas urbanas que emergem na cidade contemporânea tendem à configurações cada vez mais dispersas e polinucleadas, se expressando e sustentando por um processo que decorre da emergência de territorialidades marcadas pela extensão das áreas urbanas cada vez mais dispersas e descontínuas, aonde os grandes empreendimentos residenciais (particularmente os condomínios) assumem um importante papel.

Na cidade dispersa e fragmentada, o “novo” consumidor é totalmente imerso na lógica do capitalismo atual do consumo, que imprime um novo significado de coletividade, de socialização, agora forjadas pela intensa mercantilização e estetização. O lugar, a estrutura e a dimensão de uma importante parcela do território da cidade se reconfiguram radicalmente a partir da inserção dos empreendimentos privados. Nessas áreas, a cidade já não se apresenta mais como cenário do encontro, da convivência. Sob os auspícios da lógica do “superconsumo”, seus espaços públicos — ruas, praças — são agora reinventados, privatizados (SANCHÈZ, op. cit.).

O espaço público, compreendido como lugar de acesso universal, território de cidadania e de civilidade, considerado elemento chave na integração na sociedade segundo Hertzberger (op. cit.) cada vez mais tem sido abandonado em prol de um espaço “coletivo” que se dá por detrás de grades e por meio de um controle absoluto, ou seja, um espaço privado de “uso coletivo” para poucos. Os novos empreendimentos resultantes do modelo em curso repercutem um estilo de vida diferenciado aonde o acesso público se confunde com o controle social

Nesses empreendimentos observa-se a instauração de novas sociabilidades que são definidas pela estratégia de marketing com o objetivo não somente de atrair novos consumidores, como também de ampliar a incorporação desses empreendimentos no cotidiano das cidades.

Para tanto, por meio de um conjunto de técnicas sofisticadas de propaganda e marketing tem sido introduzidas diversas inovações no produto imobiliário que envolvem campanhas promocionais veiculadas nos diversos meios de comunicação de massa e a incorporação de funções que, em alguns casos, acabam por demandar a inclusão de novos espaços que até então eram inimagináveis no programa arquitetônico de um empreendimento.

A onda de privatização dos espaços coletivos se alastra na cidade por meio de espaços confinados entre muros e grades que se apresentam de diversas formas seja por condomínios residenciais seja por *shopping centers*, condomínios de

escritórios, centros empresariais entre outras estruturas que reforçam a cada dia mais os princípios da “fragmentação, segregação e exclusão – e do “confisco” de espaços, equipamentos ou serviços de uso coletivo” (CARVALHO, 2010).

Aliado ao novo estilo de vida, encontra-se a fuga do ambiente caótico das grandes cidades, em busca de qualidade de vida e proteção da família que “teoricamente” seria obtida por meio “da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais” (CALDEIRA, 2000, p. 265). Os muros e grades dos condomínios fechados transmitem a (falsa) sensação de sossego, segurança e privacidade aos moradores (SANCHÉZ, op. cit.).

Heloisa Costa (2006) aponta que entre os importantes elementos que atualmente agregam valor ao produto imobiliário está a possibilidade de contato com a natureza, denominado pela autora de “capital ecológico”.

A natureza perde progressivamente seu potencial de valor de uso coletivo, para transformar-se em elemento potencial de renda diferencial, acessível a poucos, logo contribuindo para exacerbar os processos já conhecidos de segregação e exclusão. (Ibid., p.120)

No bojo do sucesso comercial desses empreendimentos encontra-se a transformação da paisagem intraurbana e da rural empreendida pelo capital imobiliário. “Concebidos como organismos independentes do restante do tecido, estes empreendimentos respondem à códigos de uso e ocupação do solo e permitem o usufruto exclusivo de um ambiente quase andrógono, nem urbano e nem rural”. (LEMOS; MACEDO, 2007, p. 137).

O novo produto imobiliário incorpora em sua área clubes e serviços internos diferenciais, áreas de preservação ambiental e projetos paisagísticos elaborados por profissionais, na maioria renomados, que criam cenário paisagísticos atrativos aos potenciais compradores.

O ambiente externo não importa. São empreendimentos desconectados da malha urbana, a maioria, longe dos equipamentos de lazer públicos, localizados próximos ao público alvo, cuja renda se aproxima do comprador potencial. Para o empreendedor o que importa é a concepção de um ambiente independente do ambiente externo, para oferecer aos compradores que procuram certos requisitos de localização, uma dependência funcional dos seus “atributos”. O que importa é a localização estratégica - próxima ao sistema viário principal metropolitano - que permite o acesso mais rápido aos automóveis de forma que estejam conectados às

áreas de trabalho e aos espaços de consumo.

Outro requisito fundamental à localização desses empreendimentos é a existência de glebas de grandes dimensões e vazias.

A facilidade de parcelamento do empreendimento e sua estruturação independente lhe confere vantagens e liberdade para a escolha dos elementos que serão definidos no seu interior, bem como possibilita a definição de grandes áreas de lazer que tornam-se a essência do marketing". (LE MOS; MACEDO, op. cit, p. 138)

Sanchèz afirma que, se por um lado, a dinâmica do mercado imobiliário formal determina, em grande parte, o processo de organização espacial e as condições gerais de apropriação do espaço urbano pelos novos empreendimentos e pelos diferentes grupos sociais, por outro, o Estado, por meio da legislação urbana e da implementação de infraestruturas, é também um importante agente produtor do espaço urbano, contribuindo decisivamente para essa configuração espacial das cidades. Segundo Harvey o poder público municipal, por meio dos instrumentos legais de regulação do uso do solo, "tornam-se meros reguladores do solo urbano, gerenciando e criando condições para que o mercado imobiliário possa desenvolver suas atividades" (HARVEY, 2007, p. 5).

Para Magalhães (op. cit.) a configuração do espaço da cidade atual, dispersa e fragmentada, formada por torres isoladas umas das outras, é resultado de preceitos propostos pelo próprio Movimento Moderno, que influenciou o planejamento urbano, a atuação do Estado e do mercado no Brasil durante décadas. Para o autor, o isolamento proposto pelo modernismo entre funções urbanas que afasta trabalho e residência, multiplica percursos, promove guetos e enfraquece a interação social. Afirma ainda que setores urbanos onde o mínimo deslocamento exige motorização é modelo condenado por sua insustentabilidade.

Os empreendimentos imobiliários da cidade contemporânea seriam desdobramentos do modelo anterior, que propaga a cidade segura, cidade "fechada" mas induz a cada vez mais o isolamento, à fragmentação e "desconstrução vistas como sintoma de morte das cidades" (Ibidem, p. 163).

Dispersos e desarticulados da estrutura urbana os novos empreendimentos definem o princípio da formação de uma "anticidade", segundo Sanchèz (op. cit.). Sanchèz com base nas argumentações de Ribeiro (2007.) destaca que, se por um lado, a "anticidade" decorre da própria dinâmica do mercado imobiliário, por outro, a atuação do Estado contribui para a reprodução do capital à medida que favorece

determinadas áreas por meio de implementação de infraestrutura e outras “benesses” da vida urbana que dão suporte à reprodução do modelo vigente, em detrimentos de outras.

A Barra da Tijuca, bairro localizado na zona oeste do Rio de Janeiro, é um dos principais exemplos que apresentam as novas configurações espaciais da cidade contemporânea e o enaltecimento da “anticidade”. Bairro planejado no final dos anos de 1960, fruto do Movimento Moderno, sua ocupação foi conduzida pelo Estado de forma articulada ao capital imobiliário. Trata-se de um bairro qualificado por pesquisadores e especialistas como “anticidade” carioca, devido à sua ocupação predominante de grandes empreendimentos privados – residenciais e terciários – isolados do meio urbano, que negam a própria configuração da capital carioca.

2. Barra da Tijuca: o Plano Piloto e o isolamento do núcleo urbano

A Barra da Tijuca, bairro que localiza-se na zona oeste do município do Rio de Janeiro, apresentou-se, na segunda metade do século XX, como uma nova e importante frente de expansão da cidade. A região teve uma ocupação inicial caracterizada por grandes fazendas de cultivo agrícola e, ainda na década de 1940 um pequeno trecho de seu território foi ocupado pelos loteamentos Jardim Oceânico e Tijucamar, voltados à classe média carioca.

A partir da década de 1970, sua ocupação foi intensificada em função do projeto de urbanização daquele território encomendado pelo Estado ao arquiteto Lúcio Costa em 1968: o Plano Piloto da Barra da Tijuca³.

Nessa ocasião, o Rio já havia perdido a condição de capital para Brasília, cidade projetada pelo mesmo arquiteto no início da década de 1960, regida pelos princípios básicos do Movimento Moderno.

Importante ressaltar que o modelos de cidade vigente no Brasil, a partir dos anos de 1950, orienta-se por princípios do Movimento Moderno se traduzindo em diversas iniciativas de ordenamento e modernização do meio urbano, e principalmente tendo a construção de Brasília como a principal referência.

Para além de Brasília, ainda nos anos de 1960 a urbanização torna-se um elemento da modernização e o planejamento urbano é visto como um instrumento fundamental ao desenvolvimento econômico. Trata-se de planejar, com eficiência, uma cidade ideal, um bairro ideal, sendo a modernização e a centralização administrativa os objetivos fundamentais da ação das políticas urbanas em curso.

³ Decreto-Lei nº42, de 23 de Junho de 1969.

Adota-se uma postura funcionalista, tecnocrata, cujo padrão é marcado pela importação de ideias de racionalidade administrativa, introdução de uma tecnificação dos problemas urbanos e, uma conseqüente e suposta "despolitização" dos mesmos (ALVIM, 2009).

O Plano Piloto⁴ formulado por Costa visava à modernidade, com largas avenidas e núcleos residenciais voltados para a alta renda, onde as grandes glebas rurais foram divididas em glebas menores.

Magalhães afirma que a ocupação da Barra se deu em função a uma forte pressão imobiliária nos bairros da zona sul. Dispondo a cidade de uma região plana e desocupada localizada de frente para o mar, a cerca de 35 km do centro e 20 km da sua área mais nobre, o governo da Guanabara resolveu encomendar a Lucio Costa o Plano Piloto da região, declarando que a "ocupação daquele ermo se desse de modo planejado". (op. cit., p. 124)

Conforme Villaça (2001), a intenção era criar uma nova opção de moradia para a população carioca de alta renda, sendo esta área considerada como uma extensão dos bairros da Zona Sul, que naquela ocasião configurava-se como uma região com poucas terras disponíveis, devido à intensa atuação do mercado imobiliário.

Segundo Sanchèz a região objeto do Plano Piloto deveria ser uma antítese ao modelo de ocupação dos bairros da zona sul, em especial Copacabana. Estavam abolidas as quadras-bloco, a aeração insuficiente, o bloqueio das visuais e o traçado quadricular tradicional da malha urbana. A crítica que se fazia à zona sul, segundo Magalhães (op. cit., p. 124), era que a região não fora objeto de planejamento adequado, permitindo "alta densidade, edifícios altos e justapostos, infraestrutura insuficiente e outras dificuldades que só o planejamento pode superar...".

A implementação do Plano Piloto, a partir da década de 1970, foi favorecida pelo uso do solo rarefeito, já que a região era plana e equivalia a 1/3 da área urbanizada do Rio de Janeiro, considerada ideal para a execução dos princípios do Urbanismo Moderno, e pelo fato de ter sido preservada da ocupação urbana⁵ até então, dispondo de grandes glebas concentradas nas mãos de poucos proprietários, fato que facilitaria sua comercialização.

4 O Plano Piloto é um projeto de urbanização encomendado por Francisco Negrão de Lima, Governador do Estado do Rio de Janeiro (ainda Estado da Guanabara na época), ao arquiteto Lúcio Costa. A área abrangida pelo Plano corresponde ao que atualmente é conhecido como a Região Administrativa da Barra da Tijuca (bairros do Joá, Itanhangá, Barra da Tijuca, Camorim, Vargem Pequena, Vargem Grande, Recreio dos Bandeirantes e Grumari). Aqui neste trabalho, quando se falar em Barra da Tijuca, se estará fazendo referência apenas ao bairro Barra da Tijuca.

5 A Lei nº 894 / 1957, dentre outras coisas, determinou a preservação da região, dispensando a Prefeitura de despesas com desapropriações na fase de implementação do Plano Piloto.

O arquiteto propôs uma nova cidade como a salvação do Rio de Janeiro (Ibid.), em duas escalas de intervenção: urbanização em núcleos residenciais considerando a preservação do local (paisagem, dunas, lagoas), e a criação de um novo centro metropolitano que reintegraria as porções norte e sul da cidade, dependentes de altos investimentos públicos para se concretizar.

O novo centro metropolitano, embora não construído, seria ocupado com edifícios de 70 pavimentos de altura, cujo propósito era concorrer com o centro principal, considerado naquela ocasião decadente. Os núcleos residenciais seriam compostos por unidades unifamiliares e multifamiliares (torres de 30 pavimentos), esses últimos disposto em glebas de 70 mil m². A ocupação proposta era de baixa densidade, aonde os deslocamentos a pé se fariam internamente aos núcleos e os mais distantes de automóvel. Para concretizar a implantação dos núcleos residenciais foram feitos altos investimentos em infraestrutura viária.

Aliado ao modelo proposto, as ações do Estado no espaço urbano e as modificações instituídas na legislação urbanística (Decreto nº 3.046/1981) deram margem às transformações urbanas. Ao contrário do espaço equilibrado e idealizado pelo Plano Piloto, ao longo do tempo a Barra da Tijuca acabou se tornando alvo de um conjunto de empreendimentos imobiliários, desconectados entre si, que rompem com a estrutura urbana e não produzem cidade. Era o princípio do isolamento, a consagração da “antichidade”.

O urbanismo preconizado pelo Plano Piloto acabou por contribuir para o surgimento de um novo modelo de moradia – os grandes condomínios residenciais – e, conseqüentemente, para a expansão e fragmentação do Rio de Janeiro.

2.1 Nova Ipanema: de núcleo residencial à condomínio

O loteamento Nova Ipanema foi o primeiro empreendimento a ocupar um dos núcleos residenciais propostos no Plano Piloto. O projeto foi elaborado pelo escritório Musa Arquitetura, em 1973, sob supervisão da equipe de técnicos da SUDEBAR⁶. Sua concepção se baseava no conceito dos loteamentos residenciais do subúrbio norte-americano.

A área da gleba de propriedade de Tjong Oei, incorporador chinês⁷, somava um total de 350.000m² que foi subdividida em núcleo residencial com torres de apartamentos, loteamento de residências unifamiliares localizado entre o núcleo

⁶ A SUDEBAR (Superintendência de Desenvolvimento da Barra da Tijuca) era composta por uma equipe de arquitetos, liderada por Lúcio Costa, que ficou à frente do acompanhamento da ocupação da região da Barra da Tijuca até 1981, quando foi extinta.

⁷ O incorporador era proprietário de grande parte das glebas da região.

vertical e o Canal de Marapendi, pequeno shopping situado junto à Avenida das Américas, além das áreas doadas à cidade exigidas pela SUDEBAR, aonde foram construídas escola, clube, área comercial e pequenas praças públicas, bem como as vias de circulação (Figura 1).



Figura 01 - Localização do Nova Ipanema – Avenida das Américas e Avenida Ayrton Senna.
Fonte: Sanchèz, 2009.

De acordo com Musa⁸, o Nova Ipanema “deveria ser o mais atrativo possível, pois a intenção era seduzir a população de alta renda a se mudar para a Barra, que ainda estava em processo de urbanização.” As áreas de uso coletivo propostas deveriam ser extremamente generosas contando com a estrutura de um clube com bosque, quadras de futebol, de basquetebol, de tênis, piscinas, academia de ginástica, *playground*, salão de festas, boate, e áreas destinadas ao uso condominial. (Figuras 2)

⁸ MUSA, Edison, Escritório Musa Arquitetura. Entrevista realizada por Natália Sanchèz em 06 de maio de 2008



Figura 2: Vista da área do Clube – esquerda quadras; direita - piscinas, playground, edificações de comércio local e academia de ginástica. Fonte: SANCHEZ, op. cit.

Embora o Nova Ipanema tenha sido concebido com as características de um loteamento residencial aberto, no início da década de 1980, segundo o arquiteto, a população sentiu a necessidade de fechar o loteamento em função do aumento da violência. Aliado ao fechamento individual dos lotes das residências unifamiliares, foi construída, na ocasião, uma guarita com cancela no único acesso ao núcleo, uma vez que a barreira natural do canal já contribuía ao seu isolamento. Dessa maneira “morria” a idealização de núcleos urbanos abertos, onde as pessoas poderiam circular livremente, e “nascia”, o primeiro condomínio fechado na Barra da Tijuca – “o Condomínio Nova Ipanema”.

Paralelamente, no ano seguinte do seu lançamento, em 1978, foi inaugurado o Novo Leblon, loteamento localizado a 1Km do Nova Ipanema, com características projetuais semelhantes às suas, que na década de 1980 também foi fechado.

Esses condomínios consagraram uma nova era no final da década de 1980, consagrando o que viria a ser a “antacidade” carioca.

3. Barra da Tijuca: configuração recente dos espaços privados “coletivos”

A implantação da Barra da Tijuca como um empreendimento residencial voltado para as classes mais altas, induziu as mudanças na configuração de uso do solo, que se traduziram principalmente no padrão edificado do sítio, o qual tinha condições de atender um desejo da população no âmbito de segurança e contato com a natureza.

Os condomínios fechados tornaram-se fruto de desejo da população e o modelo de urbanização da Barra da Tijuca, aliado às grandes glebas concentradas nas mãos de poucos proprietários, favoreceu a proliferação desses empreendimentos

já na década de 1980. Atualmente esses empreendimentos encontram-se espalhados pelo bairro como ilhas que se isolam umas das outras, articulados apenas pelas vias principais e pelos centros de consumo.

A figura 3 a seguir apresenta a localização de alguns empreendimentos que foram implementados entre os anos de 1970 e 2010.



Legenda: 1 - Década de 1970 / 2- Década de 1980 / 3 – Década de 1990 / 4 – Década de 2000 / 5 – Sub-bairro Fechado

Figura 3: Barra da Tijuca - RJ: principais condomínios clubes. Fonte: Google Earth, adaptada pelos autores.

Alguns dados da produção imobiliária de empreendimentos multifamiliares do RJ da última década obtidos junto à ADEMI⁹ revelam que a Barra da Tijuca se tornou principal alvo do mercado imobiliário residencial da cidade. Em 2005, por exemplo, ano de grande aquecimento do setor imobiliário, do total de 79 empreendimentos lançados no Rio de Janeiro, 14 (17%) localizavam-se na Barra da Tijuca. Embora o percentual de empreendimentos não tenha sido alto, a concentração fica evidente quando se compara com o número de unidades lançadas - das 8.755 unidades lançadas na cidade, uma média de 110 unidades por empreendimento, 3.073 (35%) distribuem-se nos empreendimentos lançados na Barra, uma média de 219 unidades/empreendimento. Ou seja, a Barra concentra empreendimentos de maior porte dos que aqueles lançados em média na cidade, fato que atesta o modelo de ocupação vigente.

⁹ Base de dados da ADEMI – Agência de Dirigentes e Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro. Produção imobiliária de jan-1998 a out-2007. Disponível em <http://www.ademi.webtexto.com.br/article.php3?id_article=38595> Acesso em 10 abr 2008.

Analisando dados disponíveis na Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU-RJ) de 2009, sobre os licenciamentos dos empreendimentos imobiliários, do total de 5.065.207m² de empreendimentos residenciais licenciados, 1.870.560m² (36,93%) localizavam-se na Área de Planejamento 4 (AP)¹⁰. A concentração fica evidente quando se observa o número de unidades licenciadas - das 42.583 unidades licenciadas, 14.123 (33,17%) distribuem-se nos empreendimentos licenciados na mesma região.

Atualmente, surge um outro modelo, o Bairro Condomínio¹¹, que congrega vários núcleos residenciais, se fechando para a cidade, acentuando cada vez mais a segregação socioespacial, como por exemplo, o sub-bairro da Península (figura 4).



Figura 4: Sub-bairro "Península" - Barra da Tijuca – RJ
Fonte: Google Earth, adaptada pelos autores

Para atender ao novo “estilo de vida” a “necessidade de se proverem espaços adequados, amplos, arejados e, sobretudo, atrativos, deve ser encarada como alta prioridade num empreendimento como os conjuntos residenciais, pois geralmente estão desconectados da malha urbana e, na maior parte das vezes, longe dos equipamentos de lazer públicos”. (MENESCAL, 2006. p. 25). Os empreendimentos são construídos adotando o conceito de condomínio clube, utilizando um programa básico de arquitetura que associa seu espaço “coletivo” à imagem de um clube, devido

¹⁰ A AP 4 é composta pelos seguintes bairros: Anil; Curicica; Freguesia; Gardênia Azul; Jacarepaguá; Pechincha; Praça Seca; Tanque; Taquara; Vila Valqueire; Barra da Tijuca; Camorim; Grumari; Itanhangá; Joá; Recreio dos Bandeirantes; Vargem Grande e Vargem Pequena. Esses licenciamentos incorporam também empreendimentos construídos no Programa Minha Casa Minha Vida nos bairros mais periféricos.

¹¹ Bairro Condomínio são os sub-bairros que estão sendo criados na região da Barra da Tijuca – RJ. Conceito identificado no site da Carvalho Hosken. Disponível em: <<http://www.carvalhohosken.com.br/site/bairros-condominios-peninsula.aspx>> Acesso em: 30 out. 2010.

à quantidade de equipamentos de lazer e de esportes disponíveis aos seus moradores, os quais não precisam “sair” de seus limites para usufruírem suas horas de ócio ou mesmo de atividades físicas. A maioria dos condomínios dispõe de estrutura completa de lazer, como quadras esportivas, salão de festas, lagos, áreas verdes, sala de ginástica, piscinas, churrasqueiras, *playground*, pista de caminhada, praças, quiosques e em alguns casos campo de golfe, marina e mini-fazenda (*Ibid.*)

Esse autor enfatiza que “os agentes imobiliários agregam valor de troca ao solo do bairro ao adotar o discurso da qualidade de vida baseada na segurança, [...], e no contato com a natureza, com a apropriação dos ideais de Lúcio Costa, no que diz respeito à “paisagem agreste que importa preservar, como estratégia de marketing”.

A taxa de ocupação permitida é de 30%, sendo as demais áreas destinadas aos clubes, que ocupam cerca de 25% da área total, e às áreas de bosque e tratamento paisagístico (*Ibid.*). Esse dado pode ser observado no empreendimento *Le Parc* da incorporadora RJZ Cyrela, localizado próximo da Península, que possui uma área total de 55.630,92 m², e dispõe de 14.907,64 m² de área construída e 40.723,28m² de área livre. O apelo comercial do empreendimento associa-se a venda de um novo estilo de vida e a relação com o verde aonde ele é considerado o primeiro Residencial Resort cujo “projeto deve atender a todas as gerações num condomínio com áreas verdes agradáveis e em equilíbrio com a escala humana”¹².

¹² S & W arquitetos associados.

Disponível em: <<http://www.cyrela.com.br/vendas/empreendimento/Le+Parc+Residencial+Resort>> Acesso em: 30 out. 2010.



Figura 5: Le Parc Condomínio Residencial Resort
Fonte: <http://www.swarquitetos.com.br/cgi-bin/sw.pl?acao=pp&tipo=RMU>
Acesso em 30 out. 2010.

Inicialmente esses empreendimentos foram direcionados aos moradores de classes altas e médias, que estavam em busca de espaços seguros, amplos, arborizados e com lazer. Atualmente, os condomínios já alcançam inclusive a “periferia



Figura 6: Atlantis Park condomínio em Campo Grande, RJ. “Conjunto aquático”.

Fonte:

http://www.atlantispark.com.br/?utm_source=Site&utm_medium=Destaque&utm_campaign=ChiAtlantisPark%28Home%29> Acesso em: 30 out. 2010.

da cidade do Rio de Janeiro, como Campo Grande, Vargem Grande, Vargem Pequena ou mesmo avançando sobre Guaratiba”, extrapolando a área determinada para o Plano Piloto (MENESCAL, op. cit., p. 131). O mercado reproduz, em outra escala, os mesmos produtos para a classe de renda mais baixa que vem incorporando o “estilo de vida” dos condomínios fechados, objeto de desejo da população (Figura 6) .

Em relação à segurança, observa-se que para os pais, teoricamente, é perfeito uma vez que sentem os filhos seguros entre os muros condominiais. Entretanto, desde cedo, as crianças se enclausuram nos ambientes protegidos, estando sujeitas à outras modalidades de violência. Ou seja, uma falsa ideia de segurança¹³.

Considerações Finais

Como fenômeno contemporâneo, os empreendimentos fechados resultam das condições históricas, da atuação do mercado que inova e reinventa o produto

¹³ Em notícia recente, a imprensa relata um crime ocorrido em um empreendimento do bairro, quando uma jovem foi embriagada durante uma festa e violentada em um matagal que fica nos fundos do condomínio. (O Globo, junho de 2009)

imobiliário, das necessidades forjadas pelas classes sociais, que cada vez mais procuram novas formas de moradia como sinônimo de segurança e símbolo de *status social*, bem como da própria atuação do Estado que implementa as infraestruturas necessárias e produz a legislação urbana, elementos necessários à reprodução do modelo.

A implementação do Plano Piloto, orientado por princípios modernistas, favoreceu a disseminação deste modelo na Barra da Tijuca, região que hoje compete com outras áreas do Rio, negando em essência o caráter do espaço público que sempre foi tão marcante na Cidade Maravilhosa. A presença de grandes glebas, concentradas nas mãos de poucos proprietários, a atuação do Estado na produção da infraestrutura e definição da legislação, e do mercado imobiliário na produção de novas formas de moradia, foram fatores que favoreceram o surgimento e a proliferação dos condomínios fechados nesse bairro.

O Nova Ipanema ilustra o processo de transformação da área, favorecido pelo próprio modelo. O primeiro núcleo residencial previsto por Lúcio Costa, por motivos diversos, encontrou caminhos para se isolar do bairro planejado que lhe deu origem. Seja por sua posição geográfica, seja por meio de uma simples cancela que bloqueia o acesso “público”, e, assim privatizou um espaço que “idealmente” estava projetado para ser de uso público, de uso da cidade.

Recentemente, o produto imobiliário comercializado alia a estrutura construída de “segurança, lazer, manutenção” à “qualidade ambiental, vendendo “tranquilidade e qualidade de vida”, funcionando “como uma retroalimentação do modelo, levando a maiores níveis de fechamento e exclusão [privatização do coletivo]” (MOREIRA, 2004. p.87).

No caso da Barra da Tijuca, o modelo difundido - condomínio fechado - é um sucesso que se disseminou pelos bairros mais distantes, de classes com rendas menores.

No entanto, esses empreendimentos ao oferecerem vantagens para uma pequena parcela da população, privatizam áreas de uso coletivo em prol de uma melhor qualidade de vida, contribuem para a segregação socioespacial e reforçam a fragmentação urbana, destituindo a cidade daquilo que mais lhe caracteriza como urbes: dos seus espaços públicos.

Referências Bibliográficas



ADEMI. Bases de dados. Disponível em
<http://www.ademi.webtexto.com.br/article.php3?id_article=38595> Acesso em 10 abr
2008; acesso em 10 set 2010.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora34/ Edusp. 2000.

CARVALHO, T. C. “Espaço Público, Morfologia e Fragmentação – Rupturas e Mutações no Ordenamento do Território”. In 6º Fórum de Pesquisa FAU – Mackenzie, **Anais...**, outubro de 2010, CD – Rom.

COSTA, L. **Plano Piloto para urbanização da baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá**. Estado da Guanabara, Rio de Janeiro, 1969.

COSTA, H. S. de M. **Novas Periferias Metropolitanas**. A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: C/Arte. 2006.

HARVEY, D. **Condição Pós-moderna**. São Paulo: Editora Loyola, 2007, 16ª edição.

HERTZBERGER, H.. **Lições de Arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

LEMONS, J. R.; MACEDO S. S. **Condomínios residenciais horizontais fechados na RMSP**. Paisagem e Ambiente nº 23 julho de 2007 FAU USP.

MAGALHÃES, S. F. **A Cidade na Incerteza**. Ruptura e contigüidade em Urbanismo. Rio de Janeiro: Viana & Mosley, 2007.

MENESCAL, R. B. **Clube condomínio: a exclusividade dos espaços de lazer**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2006.

MOREIRA, C. da C.. **A cidade contemporânea entre a tabula rasa e a preservação**. São Paulo: Unesp, 2004.

PIRES, M. C. S.. **Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na região metropolitana de Campinas**. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, análise Ambiental e Dinâmica Territorial. Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, São Paulo. 2007

RIBEIRO, L. C. de Q.. **Dos cortiços aos condomínios fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPPUR, UFRJ. 1997.

Rio de Janeiro (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. **Relatório: Licenças Concedidas em 2009**. Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano – CGPU. Núcleo de Indicadores Urbanos – NIU. Fevereiro 2010. Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/>> Acesso em: 30 out. 2010.

SANCHEZ, N. P. **A invenção da Barra da Tijuca: a anticidade carioca**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo. 2009.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001. 2ª Edição.