

# **A EXPANSÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS EM CAMPO GRANDE, CIDADE DO RIO DE JANEIRO: MUDANÇAS NA COMPOSIÇÃO SOCIOECONÔMICA NA PERIFERIA DA METRÓPOLE**

**Gisele dos Santos de Miranda**  
**Orientador: Prof. Dr. Alvaro Ferreira**  
**Programa de Educação Tutorial – PET Geografia**

## **Introdução**

Campo Grande é um bairro distante dos principais centros de prestação de serviços e mercado de trabalho da cidade do Rio de Janeiro, identificados principalmente pelo Centro da cidade e pelo conjunto de bairros chamado Zona Sul, concentradora das classes média e alta da cidade desde o século XIX. Talvez pela distância em relação às centralidades da escala da cidade, Campo Grande tem se consolidado como um sub-centro na Área de Planejamento 5 (AP 5, [1]), pois concentra comércio e prestação de serviços entre os bairros e municípios vizinhos. Em decorrência dessa oferta e a presença de infra-estrutura ser bastante desigual, o bairro tem se representado como a nova área de expansão de empreendimentos imobiliários destinados a classes estáveis financeiramente, capazes de arcar com os custos deste novo padrão de residência.

## **Objetivo**

Por isso, este trabalho tem como objetivo identificar as motivações do aumento da demanda por moradias de alto valor econômico relativo no bairro Campo Grande e analisar sua relação deste processo com a conjuntura de reprodução do espaço circuncidante ao bairro. Para orientar a realização da pesquisa, buscar-se-á responder a seguinte questão: Que tipo de mudanças podem ter motivado o repentino crescimento de empreendimentos imobiliários em Campo Grande?

## **Metodologia**

A fundamentação teórico-metodológica aqui seguida tem por base a idéia de valor das intencionalidades na produção do espaço geográfico [2], de modo a valorizar o conjunto de relações de diversas naturezas que influenciam e são influenciadas pelo espaço geográfico. Para o mesmo autor, o espaço é definido como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações. Outra compreensão fundamental para este trabalho é de que a terra, no sistema capitalista de produção, não tem cumprida sua função social [3], ao passo que o valor de uso do solo é desvalorizado em detrimento do valor de troca. Neste contexto, [4] contribui com esta idéia ao expressar que o espaço urbano é construído coletivamente e apropriado particularmente, além de se constituir a partir de interações entre o global e o local de forma interdependente [5]. Portanto, o global está no local, e vice-versa.

A respeito dos objetivos propostos, há algumas percepções que ajudam a direcionar o caminho de construção do conhecimento, hipóteses a respeito das possíveis respostas a serem encontradas. O incremento repentino de empreendimentos imobiliários em forma de condomínios de casas fechados, prédios e loteamentos atendem a públicos variados, pois o próprio valor dos imóveis seleciona o tipo de consumidor. Como Campo Grande é um bairro que tem baixo Índice de Desenvolvimento Social em comparação com o resto da cidade, tal incremento surpreende num primeiro momento e instiga a reflexão das motivações para a atração de uma população com rendimentos superiores aos moradores comuns do bairro. Segundo a ADEMI (Associação de Empresas do Mercado Imobiliário), a empresa Gafisa, conhecida por seus empreendimentos na Barra da Tijuca e na Zona Sul da cidade, atualmente

responsável por um grande empreendimento no bairro, realizou pesquisa que comprovou que há moradores do bairro dispostos a pagar por imóveis mais caros, tendo garantidas suas demandas por melhores condições de habitação (o empreendimento oferece equipamentos de lazer até pouco tempo presentes apenas na Barra da Tijuca, no esquema “você não precisa sair de casa”) e permanecer do bairro, já que o mesmo atende a maioria das demandas por serviços.

Uma outra hipótese é o destaque do bairro como centro infra-estrutural próximo ao Porto de Itaguaí e a Indústria Naval que lá se instala e expande, pelo viés das demandas dos funcionários de mais alta qualificação e remuneração deste setor econômico. Campo Grande está localizado como área de infra-estrutura mais próxima dos padrões de consumo destes funcionários, pois a distância em relação aos espaços elitizados da cidade não é facilmente percorrida diariamente. Não como uma opção, mas um fator que pode incorporar esta análise, deve-se incluir profissionais liberais que se mantem trabalhando no bairro através do grande mercado que o centro do bairro oferece.

Essas possibilidades estão, provavelmente, associadas à infra-estrutura do bairro e relativa segurança, sendo área de ocupação mais recente, ainda afastada das representações que giram em torno da favela carioca, ao menos no espaço da mídia. Este simbolismo está atrelado à baixa saturação do trânsito rodoviário e à delimitação do bairro por dois maciços florestados (Pedra Branca e Mendanha), midiaticamente identificado como “qualidade de vida”.

### **Conclusões**

Assim, é importante destacar a necessidade de olhar a interdependência dos processos percebidos na escala do bairro, da cidade do Rio de Janeiro e da própria região Metropolitana. É possível destacar que a concentração de certos grupos sociais em “bairros” (talvez pela extensão do bairro, suas localidades são chamadas de bairro pelos moradores) específicos tem ocasionado a descentralização de serviços, aproximando-se dos mercados consumidores representados por estas elites locais. Esta mesma descentralização pode ser vista positivamente, mas ocasiona o encarecimento do solo urbano e restringe o acesso ao mesmo pelos grupos sociais menos abastados.

### **Referências**

- [1] INSTITUTO MUNICIPAL DE URBANISMO PEREIRA PASSOS (IPP):
  - <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br>. Acessado em 15/04/2009.
  - <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/website/BaseGeo>. Acessado em 26/05/2009.
- [2] SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2002. (Coleção Milton Santos). 384p.
- [3] LEFEBVRE, Henri. O Direito à Cidade. São Paulo: Moraes, 1991. 145 p.
- [4] HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. São Paulo: HUCITEC, 1980. 291 p.
- [5] MASSEY, Doreen. Um sentido global do lugar. In: ARANTES, Antônio (Org.). O espaço da diferença. Campinas: Papirus, 2000. 304p. P. 176-185.