

André Lopes da Cunha

B

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE NOVA IGUAÇU: A
CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO NO BAIRRO DA
POSSE

CCJE/IPPUR

2006

André Lopes da Cunha

A Produção Imobiliária no município de Nova Iguaçu: A Construção de Um Condomínio no Bairro da Posse.

Monografia apresentada ao Curso de Especialização do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da universidade Federal do Rio de Janeiro — UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Especialista em Planejamento e Uso do Solo Urbano.

**Orientador: Prof. Dra. Luciana Corrêa do Lago
Doutora em Estruturas Ambientais Urbanas
pela FAU/USP**

**Rio de Janeiro
2006**

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer de forma especial a participação em meu trabalho de alguns amigos:

A todos os meus amigos, em particular a André Rangel, Marcelo Cardoso, Lizânia de Almeida e Liza Uema, por terem me incentivado a realizar um trabalho numa instituição universitária de qualidade e excelência acadêmica como o IPPUR, além de serem companheiros pacientes nas horas das intermináveis discussões.

À minha grande amiga Lucilene, que me ajudou na busca de dados importantes para a pesquisa e também, nos momentos de insegurança ao ter sempre uma palavra de estímulo.

À minha orientadora, Luciana Corrêa do Lago, pela contribuição, confiança e paciência na construção do meu trabalho, não poderia ter escolhido melhor.

À professora Fânia, que nas aulas de metodologia auxiliou na construção do meu projeto.

E por fim, agradeço aos meus pais, os meus dois maiores incentivadores, tiveram que conviver com a minha ausência e impaciência devido ao enfrentamento com o difícil caminho que precisava ser superado.

“Ambientes e espaços construídos são mais do que uma “mera representação da ordem social” ou um “meio ambiente” no qual as relações e ações sociais têm lugar; a forma física e espacial na verdade constitui, bem como representa, a existência social e cultural: a sociedade é em grande parte constituída pelos prédios e espaços que cria”

Antony King.

INTRODUÇÃO:

O presente trabalho se propõe a discutir a distribuição das classes sociais no uso e ocupação do solo urbano, a partir da construção de um breve estudo empírico em que se pretende alcançar evidências atuais que comprovem, ou não, a reprodução contínua da separação territorial entre os diferentes segmentos sociais.

Para justificar o tema, resolvi discutir a ocupação e utilização do solo urbano por parte de uma classe média com poder de endividamento em uma área que é considerada periférica — o bairro da Posse — de uma região que também é considerada periférica — o município de Nova Iguaçu na Baixada Fluminense — da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, evidenciando um processo de construção de condomínios fechados fora das áreas centrais, onde o baixo valor da terra possibilita maiores facilidades para a compra de imóveis. Esses novos espaços nas periferias contribuem sobremaneira, em função do preço do imóvel, para a divisão social do espaço local, além de dificultarem, através da construção de muros e de medidas de segurança o diálogo, e algum nível de convivência entre os moradores residentes no condomínio e o restante do bairro. Mudanças significativas vêm ocorrendo no padrão habitacional da periferia devido aos investimentos empreendidos pelos incorporadores imobiliários, que vem produzindo novas tendências do padrão de segregação social.

O objeto de estudo escolhido é a construção de um condomínio, cujo público alvo é formado por pessoas de renda superior a R\$ 3.000,00, renda está distante da média do município de Nova Iguaçu como um todo e do próprio bairro.

O trabalho está dividido em três partes em: caracterização do município de Nova Iguaçu e do bairro da Posse; caracterização do condomínio e da "fala" dos moradores em relação ao empreendimento; análise do processo de segmentação sócio-espacial no bairro da Posse.

UMA BREVE CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOVA IGUAÇU

O município de Nova Iguaçu, assim como toda a área da Baixada Fluminense, vem, historicamente, reproduzindo condições precárias de existência para os indivíduos que habitavam a região, ou seja, Nova Iguaçu sempre foi caracterizado como uma localidade onde as necessidades básicas tais como o acesso aos serviços de tratamento de água e esgoto e os meios de transporte e a educação eram conduzidas de maneira precária pelas autoridades públicas e empresas privadas.

Em relação à moradia, o processo de ocupação era caracterizado pela produção de loteamentos que serviam como alternativa para a população de baixa renda que não conseguia residir no centro da Região Metropolitana do Rio de Janeiro por conta dos valores elevados para o financiamento das casas, e da intensa valorização do solo.

Porém, essa configuração sócio-espacial começa a se modificar com a crise econômica que vai se iniciar no início dos anos de 1980. Antes da crise do SFH, os investimentos do mercado imobiliário carioca eram caracterizados pela sua expansão não somente para áreas como a Barra da Tijuca como também para algumas regiões do subúrbio alterando o padrão socioeconômico local por causa da sobrevalorização do preço médio da terra.

O mercado da produção imobiliária no Rio de Janeiro caracterizou-se por produzir distorções no acesso à moradia no período em que o SFH era o financiador porque a maioria das construções eram destinadas para aqueles que detinham alta renda, em especial para uma parcela da classe média com poder de endividamento a longo prazo.

Mas, devido a crise do SFH, a produção de moradias por parte dos incorporadores passou a ser direcionada para as áreas nobres da região metropolitana do Rio de Janeiro, em especial a Barra da Tijuca. Nos subúrbios os investimentos ficaram a cargo dos pequenos construtores no período da crise, estes fazendo valer o seu poder frente ao espaço construído da região passam a construir moradias de custos relativamente mais baixos, direcionados aos setores médios que perderam a sua capacidade de acumulação em consequência das mudanças estruturais que ocorreram em nossa economia na virada da década de 1980 para 1990. Essa mesma forma de produção do espaço pode ser vista também nos municípios periféricos da Baixada Fluminense (apenas nas áreas centrais).

A crise que porá fim ao sistema de crédito do BNH, além de afetar as condições de financiamento de moradias por parte tanto do empresariado, como também da produção popular e a estatal, conduzirá a uma nova estruturação do ambiente construído no espaço da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Os pequenos construtores — principais responsáveis pela dinâmica da produção do espaço construído na periferia da região metropolitana —, segundo LAGO¹:

“contrariamente a lógica de atuação dos grandes incorporadores, esses agentes reiteram o padrão construtivo e as características sócio-econômicas da região, com empreendimentos de pequena densidade e pouco verticalizados. Esses apartamentos de custo mais baixo tomaram-se uma das poucas alternativas encontradas pelos setores médios, com reduzida capacidade de poupança, de adquirir um imóvel”.

Isso nos mostra que nos últimos dez anos houve modificações na estrutura de ocupação dos espaços nas áreas mais afastadas da metrópole, com: a construção de condomínios fechados que ficam distantes das áreas centrais; que, por estarem longe das áreas centrais, criam possibilidades para que o valor da terra tenda a ficar mais baixo, criando melhores facilidades para a compra dos imóveis por parte dos setores médios; ao mesmo tempo em que essas áreas da periferia passam a serem constituídas por espaços altamente segregados e excludentes não apenas pelo

¹ LAGO, Luciana Corrêa. *Desigualdades e Segregação na Metrópole: O Rio de Janeiro em tempo de crise*. Rio de Janeiro, Revan: Fase, 2000.

valor de acesso a compra do terreno ou da moradia, mas também, *“especialmente, pelos muros e sistemas de controle e segurança”*.²

Esse processo em que as empresas incorporadoras passam a contribuir para as modificações no acesso a terra e a operacionalidade da comercialização da moradia, onde os empreendimentos são financiados pelas mesmas empresas incorporadoras — ou pela Caixa Econômica Federal que vai realizar empréstimos a médio e a longo prazos direcionados para setores médios com poder de endividamento e acúmulo de capital —, irá evidenciar uma nova dinâmica das relações sociais no que tange a constituição do espaço periférico ao produzir uma *“heterogeneização da periferia”*³, principalmente no município de Nova Iguaçu. As moradias construídas pelos novos empreendimentos foram sendo destinadas a pessoas com poder aquisitivo superior aos dos antigos moradores, evidenciando um deslocamento segundo Furlanetto et al das *“classes média e média-baixa para a periferia”*.

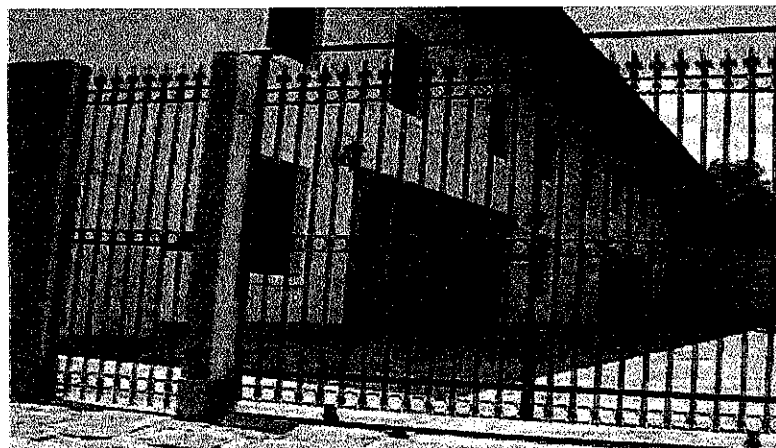
Essa renovação urbana trará como evidência uma concentração de empreendimentos imobiliários nas áreas centrais dos municípios da periferia. Como protagonista principal dessa renovação urbana, as empresas construtoras de pequeno e médio porte *“procuravam ocupar loteamentos próximos a locais com infra-estrutura relativamente definida, construam habitações com dois ou três quartos e demais dependências com área de 50 e 80m², em média...”*⁴. Ao olhar para Nova Iguaçu, segundo LAGO, entre os anos de 1980 e 1994 veremos que 80% dos empreendimentos imobiliários foram destinados para a área central do município sendo que, 17% eram de condomínios ou loteamentos fechados e outros 19% eram apartamentos. **Nessa área restrita do município de Nova Iguaçu no ano de 1991 a renda média de 20% dos chefes de domicílios estava acima de dez salários mínimos, o que fugia dos padrões de rendimentos dos chefes de família do resto do município em que 55% destes recebiam mensalmente rendimentos inferiores a dois salários mínimos (Silva, J. K. T., 1995).**

² Ibid.

³ FURLANETTO, D. A. et al. “Promoção imobiliária e espaço residencial da classe média na periferia metropolitana do Rio de Janeiro”. Revista Brasileira de Geografia, 49(2), abril/junho de 1992: 236-271.

⁴ Ibid;

Nestas três fotos está o modelo da produção de moradias para a classe média na área central do município de Nova Iguaçu:

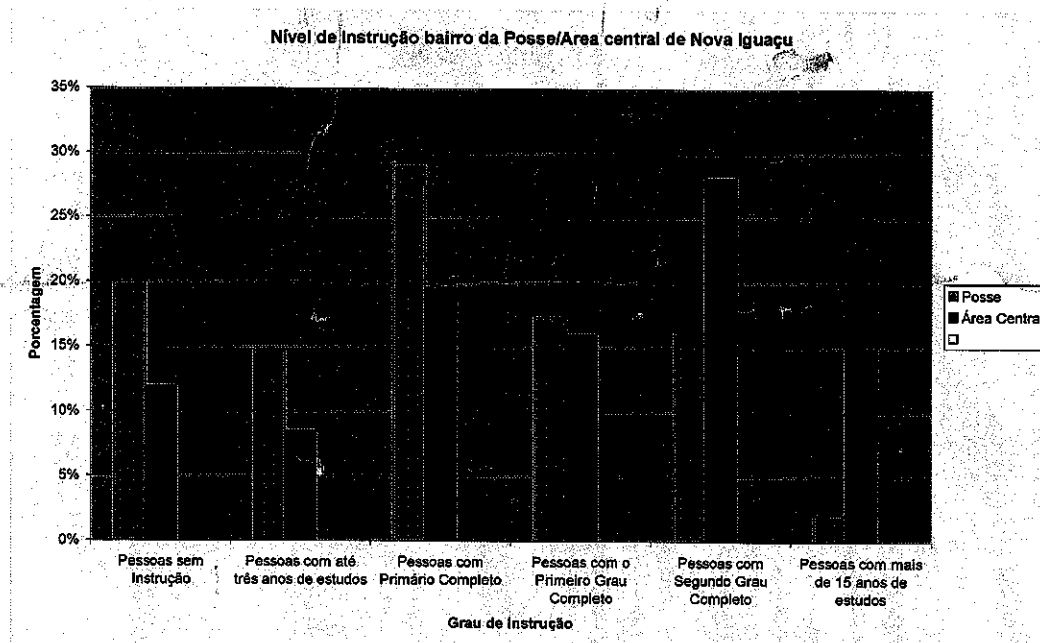


**CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO DA POSSE: O PERFIL DOS
MORADORES DO BAIRRO EM RELAÇÃO À ÁREA CENTRAL DO
MUNICÍPIO DE NOVA IGUAÇU.**

O bairro da Posse se situa no município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense. É Um bairro que não está tão distante da área central do município. Tanto de carro como de ônibus em no máximo quinze minutos você está no centro de Nova Iguaçu. Tendo em vista as condições precárias de infra-estrutura deste bairro, que possui problemas em relação ao saneamento básico, asfaltamento de ruas, comércio pouco desenvolvido, e também, problemas de cunho sócio-econômico como a existência de um grande número de moradores com baixo nível de instrução e, conseqüentemente, com fraco poder aquisitivo, temos que considerar esta área como sendo uma região periférica do município de Nova Iguaçu, devido a não possuir as mesmas condições tanto de infra-estrutura como sócio-econômica se a compararmos com a área central do Município.

Para evidenciar melhor as características do bairro da Posse como sendo uma região periférica do município faremos a apresentação de gráficos comparativos entre o bairro e a área central, demonstrando as condições sócio-ocupacionais, econômicas e educacionais em que vivem os moradores tanto do bairro da Posse como os moradores da área central de Nova Iguaçu, pois a principal questão deste artigo é: se de fato uma classe média com um certo poder de endividamento está ocupando determinadas áreas onde a infra-estrutura e os serviços oferecidos são considerados precários, do mesmo modo que é importante fazer um esforço para o entendimento se este fato está contribuindo tanto para o avanço de uma *"homogeneidade social entre os espaços"* assim como, *"agravando ainda mais as desigualdades entre esses mesmos espaços"* (Ribeiro).

Gráficos I:



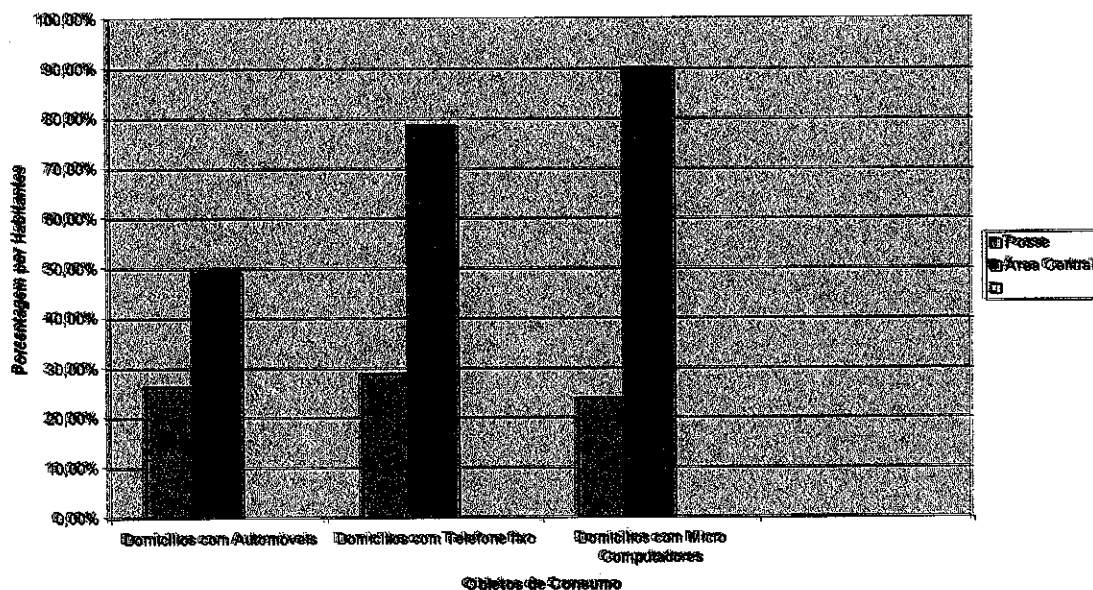
De acordo com o primeiro gráfico podemos verificar que o nível de instrução dos moradores do bairro da Posse é baixo, cerca de 20% não possuem instrução alguma, 14% estudaram apenas durante três anos, 30% possuem apenas o curso primário completo e 17% o primeiro grau completo, ou seja, 81% dos moradores sequer conseguem alcançar o segundo grau onde apenas 16% estão inseridos. Restam então aqueles que conseguem chegar a Universidade, neste caso o quadro se torna ainda mais precário, pois apenas 2% dos estudantes conseguem atingir o nível superior. Já em relação à área central, há uma significativa melhora nos dados se olharmos para os que conseguem estudar mais de quinze anos, no bairro da Posse é de 2% o percentual enquanto que na área central sobe para 15%, mesmo sendo ainda um número baixo é na verdade quase oito vezes maior que o do bairro da Posse. Ainda comparando, na área central a porcentagem de pessoas com o segundo grau completo quase dobra, enquanto que os de pessoas sem nível de instrução algum decaiu, como também o de três anos de estudos. Enfim, fica claro na análise desse

gráfico que existe uma disparidade no nível de instrução entre a área central e o bairro da Posse.

O segundo gráfico irá demonstrar as disparidades entre as duas áreas do município no que diz respeito ao acesso a determinados bens de consumo como o automóvel, o telefone e o micro computador.

GRÁFICO II

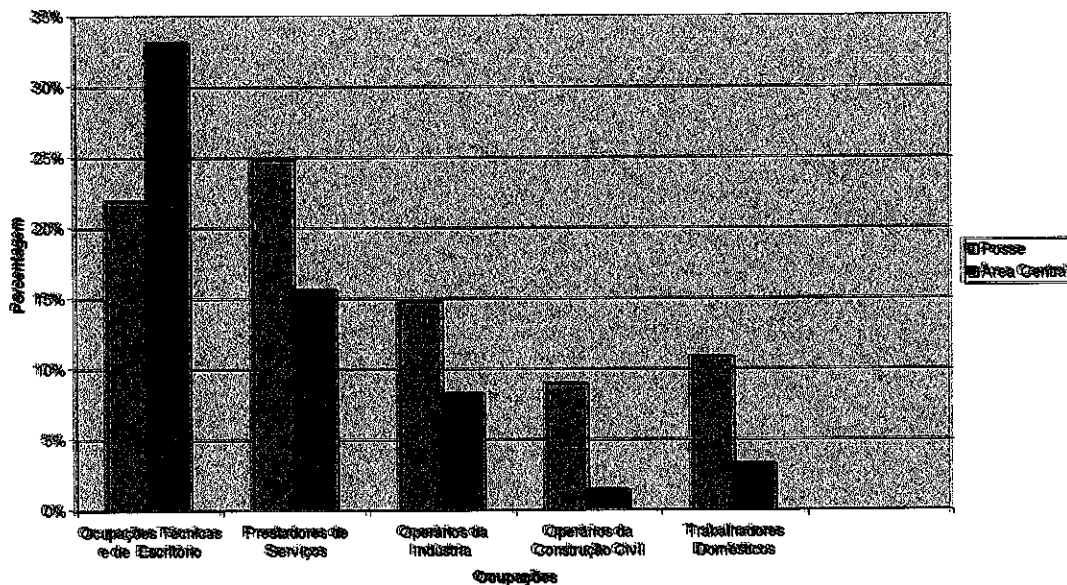
Gráfico de Bens de Consumo



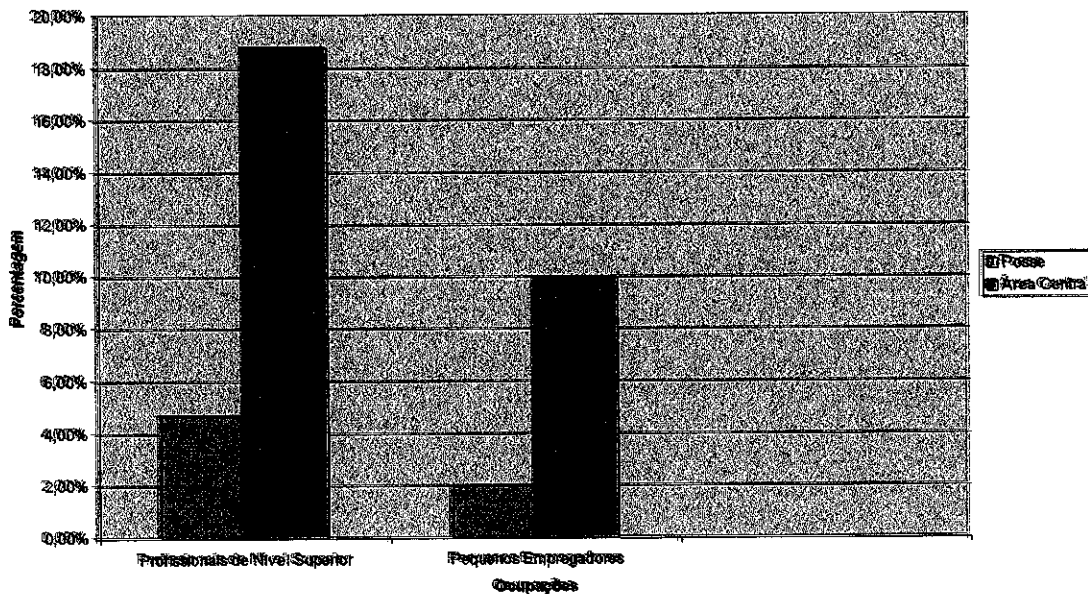
Verificando o gráfico, a disponibilidade desigual de acesso a esses bens de consumo vem a comprovar a disparidade sócio-econômica entre essas duas áreas do município. Em relação aos automóveis, o número de domicílios que os possuem na área central é quase 100% maior do que no bairro da Posse; em relação ao número de telefones a disparidade é ainda maior, enquanto que na Posse a porcentagem não chega a 30%, na área central chega a quase 80%; quanto aos micro computadores o percentual na área central é quase quatro vezes maior do que na Posse, 90% contra 24,4%.

Os dois próximos gráficos estão relacionados ao perfil sócio-ocupacional de cada área e comprovam mais uma vez a existência de desigualdades:

Perfil Sócio-Ocupacional



Perfil Sócio-Ocupacional



Esses dois gráficos mostram que os moradores da área central possuem empregos que lhes dão a possibilidade de obterem melhores rendimentos do que os moradores do bairro da Posse. O número de profissionais com nível superior na área central é quase quatro vezes maior do que na Posse, o número de pequenos empregadores é cinco vezes superior na área central — o que pode justificar em parte a baixa disponibilidade de serviços comerciais no bairro da Posse —, enquanto que as ocupações que não exigem tanta qualificação técnica e, que também são de alta rotatividade, representam a maioria no bairro⁵.

Enfim, os gráficos demonstram que entre a área central e o bairro da Posse podem ser constatadas as existências de disparidades educacionais, sociais e econômicas em relação aos seus respectivos moradores. O perfil dos moradores da área central no que diz respeito ao nível de instrução, acaba por lhes criar condições mais favoráveis de se inserirem no mercado de trabalho e, conseqüentemente, obterem vantagens mais significativas no acesso aos bens de consumo do que os moradores do bairro da Posse.

Estas são as fotos referentes ao condomínio e ao que existe ao lado do condomínio.



⁵ As pessoas que estão empregadas em profissões consideradas de alta rotatividade geralmente não possuem carteira assinada e, por isso, os seus empregadores encontram maiores facilidades para dispensar os seus serviços por não terem que pagar multas ao mandá-los embora de seus empregos — empregados da construção civil e trabalhadores domésticos. Estas ocupações são bem mais representativas quantitativamente falando no bairro da Posse do que na área central do município de Nova Iguaçu.



Estrutura do Condomínio criado e perfil dos seus moradores

De acordo com as informações apuradas junto a um operário que trabalhou na construção do empreendimento (o "seu" Carlinhos, cuja ocupação é a de pedreiro), morador na área estudada a mais de 24 anos, antes da construção do condomínio — que possui portão, e câmeras de segurança nas casas — o terreno pertencia a um dono de empresa de ônibus e que depois foi candidato a vereador. O terreno era ao mesmo tempo um ferro-velho e um curral de animais onde habitavam cavalos e porcos.

Segundo "seu" Carlinhos, o dono do empreendimento é um tal de "Seu Francisco", que aparentemente não é dono da uma construtora. Este seu Francisco também não é engenheiro, ele apenas tem dinheiro e quando acha um bom terreno

e barato — o valor deste foi de R\$ 100.000,00 — ele compra, constrói as casas e também as vende. Quando as moradias estão prontas esse seu Francisco “convoca” os engenheiros da Caixa Econômica Federal para avaliar o valor das casas, que são vendidas pelo financiamento da Caixa ou compradas diretamente pelo morador quando este tem o dinheiro em mãos. A maioria das casas — em torno de quatorze ou quinze — foram vendidas pelo valor de R\$ 75.000,00, porém, pelo menos três ou cinco casas foram vendidas por um valor mais alto por serem maiores — possuem três quartos enquanto as menores dois — e por terem entrada subterrânea para os carros, sendo o valor destas casas em torno de R\$ 120.000,00.

Algumas casas do condomínio possuem câmara de segurança. O portão abre automaticamente. Não há guarita com seguranças na entrada, se quiser entrar é preciso utilizar-se do interfone (o que ao meu ver torna ainda mais difícil o acesso às moradias). O condomínio não possui área de lazer. Quase todos os moradores possuem pelo menos um automóvel.

Já em relação ao perfil dos moradores do condomínio os dados referem-se às simulações baseadas na carta de crédito. O morador que quiser adquirir R\$ 38.000,00 de crédito pela Caixa Econômica Federal, terá que possuir uma renda mínima de R\$ 1.500,00. Isso implica na condição de que para se obter uma moradia como a do condomínio no valor de R\$ 75.000,00, o indivíduo deverá ter uma renda de no mínimo R\$ 3.000,00. aqueles que compraram as casas no valor de R\$ 120.000,00, somente conseguirão financiamento se tiverem uma renda de mais de R\$ 4.500,00.

Como foi demonstrado através dos gráficos, os moradores do bairro da Posse: possuem nível de instrução baixo com cerca de 20% dos moradores sem instrução alguma e com apenas 2% de indivíduos com quinze anos ou mais de estudos, ou seja, somente esses 2% conseguem chegar a Universidade (nível de instrução possui uma ligação íntima com acesso a um emprego que garanta uma renda que produza um bem-estar considerável); boa parte dos moradores não possuem automóveis — somente um pouco mais do que 20% —, também não possuem telefone fixo — quase 30% — e micro computadores apenas um pouco mais de 20%; boa parte dos moradores trabalham na área de prestação de serviços, como

operários da construção civil ou da indústria e como empregados domésticos. Diante deste dados fica clara a afirmativa de que esses moradores do condomínio possuem condições sociais e econômicas consideravelmente mais vantajosas do que a maioria dos moradores do bairro, pois, as suas rendas médias — estimadas através das exigências mínimas para receber o financiamento da Caixa Econômica Federal, oscilando entre R\$ 3.000,00 e mais de R\$ 4.500,00 — são compatíveis com indivíduos que possuem condições financeiras de adquirir automóveis (todos os moradores possuem pelo menos um automóvel), telefone fixo e micro computadores, como também possivelmente não são pessoas que exerçam trabalhos voltados para a área doméstica e do operariado da construção civil e da indústria.

O condomínio fica localizado numa área do bairro da Posse onde o acesso aos serviços pode ser considerado de forma precária, um problema que pode ser solucionado se o indivíduo possuir um automóvel. Próximo ao empreendimento existe: uma pequena padaria onde nem sempre é possível encontrar alguns produtos como queijo, presunto, sonho e às vezes até refrigerante (há uma padaria de melhor qualidade na estrada principal, porém, se quiser chegar até ela terá que caminhar durante pelo menos dez minutos); uma pequena locadora de vídeo que se dependesse dos moradores do condomínio a proprietária iria a falência, pois nenhum dos moradores possuem ficha para o aluguel dos filmes segundo a própria proprietária; alguns botequins onde homens e mulheres se divertem principalmente nos finais de semana ouvindo pagode e funk e, comendo frango assado ou fazendo churrasco; uma igreja evangélica (Assembléia de Deus); um pequeno salão de beleza; e um depósito de bebidas. Para se ter acesso a uma farmácia tem que se caminhar pelo menos durante meia hora — essa farmácia fica em frente ao hospital da Posse —, pois a mais próxima fechou faz um ano; existe uma locadora de vídeo com filmes de melhor qualidade a pelo menos quinze, vinte minutos de caminhada; supermercado de grande porte não existe na região, apenas um de porte médio — que se chama Maxi Rede — no centro do bairro que fica a trinta minutos de caminhada do condomínio, que é o mesmo tempo que se leva para se chegar aos dois restaurantes que existem no bairro. Agora, tendo um automóvel as distâncias

acabam sendo encurtadas. Presumo que os moradores do condomínio devem consumir os serviços produzidos pela área central do município de Nova Iguaçu onde a qualidade e quantidade dos mesmos estão em um nível superior se comparados com o do bairro da Posse, principalmente no local onde se situa o condomínio.

Fala dos moradores do entorno em relação ao condomínio

O “Seu” Carlinhos, que trabalhou na construção das moradias e reside no bairro, não mantém relacionamento com nenhum dos moradores do condomínio. Segundo ele, os moradores não saem para bater papo, “são muito devagar”. Já em relação ao condomínio em si afirmou que “é tudo trancado e vigiado”. Também em sua fala ficou evidente a ausência de mistura, diálogo entre os moradores da redondeza e os do condomínio quando afirma que: “festa é de morador com morador, não entra ninguém de fora”, “os moradores não tomam cerveja e cachaça com a gente, até compram as bebidas no bar, mas vão direto para as suas casas”. Estas afirmações do “seu” Carlinhos, que correspondem ao fato da produção de uma ausência de convivência entre os moradores, podem ser justificadas ao levarmos em consideração que este condomínio é um **enclave fortificado** se utilizarmos como referência a discussão sobre o assunto feita por CALDEIRA⁶ que diz:

“Enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho... Enclaves fortificados geram cidades fragmentadas em que é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos que serviram de fundamento para a estruturação das cidades modernas... Enclaves fortificados representam uma nova alternativa para a vida dessas classes médias e altas, de modo que são codificados como algo que confere alto status. A construção de

⁶ CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves Fortificados: A Nova Segregação Urbana, artigo publicado em Public Culture.

símbolos de status é um processo que elabora distâncias sociais e cria meios para a afirmação de diferenças e desigualdades sociais”.

No entanto, “seu” Carlinhos enxerga algumas coisas positivas na presença do condomínio na região quando afirma que: o empreendimento possibilitará trazer coisas novas para a região e toda a comunidade por causa do embelezamento da área e, que com esses fatores, o bairro e as moradias irão se valorizar.

Além do Seu Carlinhos mais quatro moradores foram entrevistados⁷ — um deles chegou a afirmar que mora na região a cerca de quarenta anos, enfim desde que nasceu — sendo todos eles unânimes em afirmar que: não se relacionam com nenhum dos moradores do condomínio; que o local era um ferro-velho e que servia como curral para diversos animais (cavalos, porcos galinhas etc...); o local ficou mais bonito, o que segundo o imaginário dos moradores poderá de alguma forma possibilitar o desenvolvimento de melhorias para o comércio e, conseqüentemente, a valorização para o bairro.

Penso que seria de suma importância levantar neste momento algumas indagações como: será que os moradores desse condomínio estão de fato consumindo os produtos que são produzidos pelo bairro? Porque em uma conversa que tive com a dona de uma locadora de vídeo⁸, houve a confirmação de que os moradores do condomínio sequer alugam os filmes, sendo que está locadora fica praticamente numa esquina ao lado das residências; o “desenvolvimento” que este condomínio poderia trazer para o bairro, com a conseqüente valorização da área, e a atração de serviços comerciais, iria ou não criar possibilidades para se produzir uma melhora na qualidade de vida de todos os moradores do bairro?; ainda em relação a está questão, será que o preço do solo e dos produtos consumidos pelos moradores do bairro iria encarecer, prejudicando a totalidade dos moradores de baixa renda ou, os moradores poderiam se aproveitar do encarecimento do custo de

⁷ Os quatro moram na mesma rua que o condomínio; faixa etária de 30 a 45 anos, sendo que um deles chegou a afirmar que é morador do bairro há 40 anos; três estão desempregados mas fazem “bico” como serventes de obra e, um é trabalhador informal, camelô.

⁸ Com a dona da locadora não chegou a ser uma entrevista, foi apenas um bate-papo, mas bastante esclarecedor para a questão da ausência de convivência entre os moradores do condomínio e os do bairro.

vida do bairro para vender as suas moradias e, a partir da reprodução de seus capitais comprarem moradias com valores mais acessíveis em outros lugares?

TEORIZAÇÃO DO OBJETO

Até os anos de 1980 existia uma visão dual da metrópole que consistia na distância física e social da periferia — com ausência de investimentos públicos e conseqüentemente a falta de equipamentos de infra-estrutura — em relação as áreas centrais em que concentravam o emprego, os equipamentos e serviços urbanos de melhor qualidade como também as moradias das classes médias e superiores. As pessoas de rendimentos inferiores eram “direcionadas” para áreas apropriadas para a sua condição financeira onde o valor do solo era mais baixo devido o poder público ter agido sempre de maneira omissa em relação a estas áreas no que diz respeito à regulação do solo e também, em relação aos investimentos em equipamentos e serviços. A questão das favelas era bem parecida, destoando apenas em relação à proximidade física pois o migrante que chegava a metrópole não tinha boas condições financeiras para se tornar um proprietário por conta da sua incapacidade de endividamento — não tinha estrutura financeira para conseguir um financiamento para a sua casa —, assim como pretendia ficar mais próximo do mercado de trabalho por não ter condições de custear o valor da passagem.

Entre os anos de 1980 e 1990 o processo de segregação sócio-espacial sofrerá algumas alterações quanto ao acesso à moradia e aos serviços urbanos em relação: a ida de pessoas para áreas com precária infra-estrutura e ocupação ilegal; aumento de pessoas vivendo em favelas por conta da proximidade do mercado de trabalho; e o mercado empresarial passando a investir em moradias para a classe

média em áreas consideradas periféricas. Os incorporadores imobiliários através da lógica da inovação que segundo ABRAMO⁹,

“acreditamos que os capitais imobiliários são capazes de induzir a demanda a consumir novas moradias-localização... Os capitais imobiliários procuram interferir nas decisões das famílias em adquirirem um produto imobiliário, tanto por meio da introdução de alterações capazes de deslocarem suas preferências para imóveis com “novos” serviços de habitação e/ou aumentando a atratividade pelos ativos imobiliários que estão sendo “produzidos - emitidos”.

procura produzir uma nova mercadoria para as classes mais abastadas, moradias que mais parecem verdadeiros feudos cercados por seguranças armados e moradores com pavor da ameaça dos mais pobres — vinculação do local de viver destes com a violência e marginalidade — que estão bem próximos fisicamente, ou seja, produção de uma ausência de integração social.

A reconfiguração sócio-espacial da metrópole, em que uma das principais características seria a expansão das áreas da classe média na periferia, corresponde ao quadro de queda do poder aquisitivo e da instabilidade no emprego — devido principalmente as transformações protagonizadas pela nova estruturação política e econômica pautadas pelo sistema neoliberal de governo — para as classes médias. Duas hipóteses poderiam nos ajudar a explicar esta nova situação: a primeira seria a de que uma parcela da classe média que por não mais possuir condições financeiras adequadas encontra-se com o seu poder de endividamento reduzido, criando dificuldades para prover a compra ou o aluguel de moradias com financiamentos a longo prazo; a segunda hipótese seria que algumas áreas da periferia vem passando por um processo de dinamização da economia através de investimentos por parte do poder público e da esfera privada em infra-estrutura, comércio e serviços.

De acordo com RIBEIRO¹⁰,

⁹ ABRAMO, Pedro. A Incerteza e a Inovação na Estruturação Urbana: Elementos da Dinâmica Imobiliária.

¹⁰ RIBEIRO, Luís César de Queiroz. Planejamento e Território: Ensaio sobre a Desigualdade. Cadernos IPPUR, ano XV, Nº 2 Ago-Dez 2001 / ano XVI, Nº 1, Jan/Jul 2002.

“a segregação urbana na metrópole do Rio de Janeiro no que tange as condições de acesso à moradia, vem confirmando que a dinâmica da desigualdade sócio-espacial é resultante da ação de grupos sociais interessados na apropriação da renda real, que provocam de forma direta restrições de acesso aos bens de consumo e de serviços coletivos, como também, impõem uma valorização ao mercado imobiliário através de uma valorização fundiária dos terrenos que possuem melhores equipamentos de infra-estrutura oferecida tanto pelo poder público como pela iniciativa privada”.

Essa desigualdade social em relação ao ambiente construído aumenta na medida em que os espaços ocupados pelos segmentos de maior renda monetária faz o solo se valorizar cada vez mais, contribuindo para o afastamento das áreas centrais — inclusive nas áreas centrais das periferias — de parte das camadas de baixa renda. No que diz respeito à hierarquia sócio-espacial da metrópole fluminense, ela é constituída pela concentração de indivíduos pertencentes aos segmentos superiores da estrutura social em áreas com equipamentos de infra-estrutura e de valor cultural bem desenvolvidos, enquanto que as áreas ditas periféricas caracterizam-se pela ausência dos instrumentos que possibilitam o bem-estar para o indivíduo. Porém, **esta lógica sócioterritorial** é corrompida quando fazemos uma análise mais profunda, pois de acordo com Luís César de Queiroz Ribeiro¹¹,

“espaços de classe média estão presentes tanto na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro como em alguns municípios da Baixada Fluminense, levando-nos a constatação de que há na atualidade uma tendência à diversificação social de parte da periferia, combinando distância social com proximidade física”.

A estrutura sócio-espacial da metrópole do Rio de Janeiro é caracterizada na atualidade por estar desenvolvendo ao longo dos últimos anos uma diversidade na ocupação dos espaços, em que há uma diminuição considerável das **distâncias sociais** por conta de um aumento da presença das camadas médias e até mesmo

¹¹ **Ibid;**

superiores no território da periferia. Esse processo vem determinando a elevação do status dessas áreas na hierarquia sócio-espacial da Região Metropolitana do Rio de Janeiro por produzir de certa maneira mudanças em relação ao perfil social dos moradores da Baixada Fluminense. Contudo, se olharmos somente para a região periférica, veremos que a configuração sócio-espacial passou a ser determinada por áreas centrais com infra-estrutura e serviços altamente qualificados ocasionada pela ida de uma classe social com melhores rendimentos, enquanto que as áreas mais afastadas da região ainda sofrem com os problemas que particularizam uma periferia. Isso nos leva a conclusão de que ao mesmo tempo em que houve uma certa dinamização de determinadas áreas da periferia, por proporcionar condições parecidas em relação à infra-estrutura e a qualidade de serviços oferecidos pelas regiões consideradas mais ricas, também é possível afirmar que determinados espaços da periferia estão passando para as mãos da classe média em detrimento das classes populares a partir do momento em que o encarecimento do valor da terra contribui para o processo de monopolização do espaço urbano por parte dos incorporadores imobiliários, que regulam de acordo com os interesses do mercado o preço da compra e venda das moradias. Resta as classes populares segundo LAGO¹²:

“A crescente informalização da produção de moradia para os setores de baixa renda, através da periferização das favelas e do adensamento das já existentes. Inflação, achatamento salarial e encarecimento da terra levaram ao colapso a produção descapitalizada e extensiva de lotes populares que, durante trinta anos, garantiu o acesso à casa própria para amplos segmentos sociais de baixa renda da periferia. Restaram aos pobres as ocupações ilegais de terra tanto nas áreas mais centrais quanto nas áreas periféricas de expansão”.

A autoprodução da moradia por parte das classes populares, resultando na perda da qualidade de sua habitação, assim como a ida para localidades em áreas que nem sempre podem ser ocupadas (áreas propícias a enchentes e

¹² Ibid;

deslizamentos, por exemplo), são as principais conseqüências do processo de encarecimento do solo.

Os empreendimentos imobiliários em locais de precária condições de serviços urbanos e conseqüentemente de baixo valor da terra possibilita aos incorporadores um sobrelucro em relação aos projetos, como também, o processo de pauperização das camadas médias da população por conta da crise econômica do início dos anos de 1980 — fazendo com que está perca em parte o seu poder de endividamento — e a falta de financiamento a longo prazo, fazem com que essas camadas médias se dirijam para áreas onde o valor das moradias é mais acessível. Ao mesmo tempo em que ocorrem modificações em relação à ocupação imobiliária na periferia, projetos de infra-estrutura realizados através de investimentos públicos e a proliferação de *shopping centers* produzem uma nova configuração do espaço periférico. O espaço urbano em determinadas áreas da periferia na atualidade está mais heterogêneo ao encurtar a distância física entre pobres e ricos, mas, tornando mais visível às disparidades sócio-espaciais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este presente trabalho se propôs a realizar um breve estudo sobre o processo de segregação sócio-espacial que está ocorrendo em relação à ocupação e produção do espaço urbano na periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. O trabalho tem como objeto de análise a construção de um condomínio residencial fechado para uma classe média com poder de endividamento no bairro da Posse, que fica numa área periférica do município de Nova Iguaçu na Baixada Fluminense.

A mesma classe média que antes ocupava apenas a área central de Nova Iguaçu agora está se direcionando para regiões mais afastadas do município, onde a infra-estrutura e os serviços oferecidos não são de qualidade, pelo menos em comparação com a área central. As hipóteses para esse novo quadro seriam, o baixo valor dos investimentos nas construções por causa da utilização de solo não valorizado — aumentando consideravelmente o lucro dos incorporadores imobiliários

na venda dos empreendimentos —, implicando em maiores facilidades para a compra de moradias para uma parcela da classe média que ao longo dos anos 80 e 90 viu o seu poder aquisitivo diminuído.

Duas outras questões de extrema relevância para o nosso trabalho foram: a forma como os moradores do bairro enxergam a produção de um condomínio para classe média e, em que medida é construída uma convivência entre os moradores do bairro e os do condomínio. De acordo com a fala de alguns moradores do bairro a existência de um condomínio na localidade além de embelezar a área, possivelmente trará o desenvolvimento, mais comércio, áreas de lazer e obras de infra-estrutura — principalmente saneamento básico e asfaltamento das ruas. No imaginário dos moradores do bairro a construção do condomínio seria o primeiro passo para a criação de melhores condições de vida para a população que ali habita. Entretanto, segundo a fala dos próprios moradores, a interação entre eles e os moradores do condomínio é inexistente. Um dos moradores do bairro vê até com um certo pesar essa ausência de convívio, pois os moradores do condomínio não convidam para as suas festas pessoas que não morem no empreendimento e, além disso, sequer se confraternizam no bar da esquina. Um outro dado interessante é a fala da dona de uma locadora de vídeo, afirmando que nenhum dos moradores do condomínio possuem ficha para alocar filmes.

Diante desses fatos, cabem algumas indagações: a presença de um condomínio de classe média e a não interação entre os moradores do empreendimento e os do bairro acabam colocando em evidência a produção de uma heterogeneidade sócio-espacial na periferia da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, área que anteriormente era apenas conhecida como local da pobreza, mas que na atualidade vêm se constituindo como um dos espaços mais procurados por uma determinada parte das camadas mais abastadas da sociedade; que a presença desse empreendimento e da classe média no bairro da Posse pode de uma certa maneira criar condições para a implementação de políticas públicas que viabilizem uma melhora da qualidade de vida para todos os habitantes do bairro; Ou, por um outro lado, que o desenvolvimento tão desejado pode contribuir para o encarecimento do solo, assim como para a aquisição de produtos, afastando para

localidades ainda mais longe do centro a parcela da população com mais baixos rendimentos; e por último, que os incorporadores imobiliários são na verdade os grandes beneficiários dessa nova situação, pois ao comprarem terrenos com valores baixos no mercado, realizam o sobre lucro na venda dos seus empreendimentos, passando monopolizar cada vez mais os espaços da cidade por ser o principal articulador na determinação do uso e do valor do solo.

BIBLIOGRAFIA:

- **ABRAMO, Pedro. A Incerteza e a Inovação na Estruturação Urbana: Elementos da Dinâmica Imobiliária.**
- **CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves Fortificados: A Nova Segregação Urbana, artigo publicado em Public Culture.**
- **FURLANETTO, D. A. et al. "Promoção imobiliária e espaço residencial da classe média na periferia metropolitana do Rio de Janeiro". Revista Brasileira de Geografia, 49(2), abril/junho de 1992: 236-271.**
- **LAGO, Luciana Corrêa. Desigualdades e Segregação na Metrópole: O Rio de Janeiro em tempo de crise. Rio de Janeiro, Revan: Fase, 2000.**
- **RIBEIRO, Luís César de Queiroz. Planejamento e Território: Ensaio sobre a Desigualdade. Cadernos IPPUR, ano XV, Nº 2 Ago-Dez 2001 / ano XVI, Nº 1, Jan/Jul 2002.**