

# POLÍTICAS HABITACIONAIS E AÇÃO DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: O CASO DO BAIRRO DE CAMPO GRANDE NO RIO DE JANEIRO<sup>1</sup>

Priscilla Rodrigues Fonseca

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – IPPUR/UFRJ

## RESUMO

O presente artigo pretende realizar uma análise histórico-crítica da produção habitacional patrocinada pelo poder público no bairro de Campo Grande, Rio de Janeiro; e a atual valorização do solo, que intensificou a ação da indústria imobiliária. Hoje, estes dois atores são os principais agentes transformadores do espaço em Campo Grande e arredores. Apesar de ser um dos bairros mais distantes da área central da cidade, transformou-se em uma centralidade para a Zona Oeste, haja vista a dinâmica das atividades comerciais baseadas no subcentro e no *West Shopping*, e a infraestrutura consolidada – malha viária, serviços e equipamentos urbanos. Serão abordadas as políticas habitacionais do Banco Nacional da Habitação – BNH – e seu papel na expansão urbana da “periferia distante” (ABREU, 2006) para demonstrar que a atuação do estado repete-se nos dias atuais, pois empreendimentos populares estão sendo construídos em áreas ainda mais remotas. Por outro lado, o mercado imobiliário tem garantido o acesso das classes mais abastadas aos locais privilegiados de Campo Grande, aumentando o valor do solo. Desta forma, espera-se expor estas contradições e fomentar estudos mais aprofundados sobre a região, que se tornou uma das principais frentes de expansão da cidade para as classes médias e populares. O aporte teórico baseou-se em autores que estudam a produção do espaço urbano no Rio de Janeiro, como Corrêa (1979 e 1999) e Soares (1965 e 1990), também foi de extrema importância os estudos de Lago (2000 e 2007) e Bienenstein (2001) sobre a historização das políticas habitacionais e loteamentos periféricos. A investigação foi enriquecida com fotografias e informações obtidas em vários órgãos oficiais, como Prefeitura Municipal e IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –, a fim de respaldar a questão da configuração socioespacial, econômica e habitacional. A utilização de mapas teve o objetivo de facilitar a compreensão dos espaços ocupados pelas habitações de cunho popular e dos vetores de crescimento urbano do bairro, fundamentais para determinar a heterogeneidade social existente na região.

Palavras-chave: políticas habitacionais; indústria imobiliária; periferia.

## ABSTRACT

This article intends to conduct an historical-critical analysis of housing production sponsored by the government in the neighborhood of Campo Grande, Rio de Janeiro; and the present land value, which intensified the action of the real estate industry. Today, these two actors are the main agents of change in the space of Campo Grande and surrounding areas. Despite

---

<sup>1</sup> Texto adaptado da monografia de graduação em Geografia intitulada “A (re)configuração do espaço do bairro de Campo Grande no Rio de Janeiro: o desenvolvimento do subcentro comercial e a ação da indústria imobiliária”, defendida em novembro de 2011 na Universidade Federal Fluminense, Niterói - RJ.

being one of the most remote districts of the downtown area, it has become a centrality for the West Zone, considering the dynamics of trade based on sub-center and *West Shopping*, and consolidated infrastructure – roads, services and equipment urban. It will address the housing policies of the National Housing Bank - BNH - and its role in the urban sprawl of "distant periphery" (ABREU, 2006) to demonstrate that the performance of state repeats itself today because popular enterprises are being built into even more remote areas. On the other hand, the housing market has guaranteed access to the wealthiest locations in Campo Grande, increasing the value of land. Thus, it is expected to expose these contradictions and encourage further studies about the region, which became one of the main fronts of city expansion for the middle and popular classes. The theoretical approach was based on authors who have studied the production of urban space in Rio de Janeiro, as Corrêa (1979 and 1999) and Soares (1965 and 1990), was also extremely important studies of Lago (2000 and 2007) and Bienenstein (2001) about the historicization of peripheral settlements and housing policies. The investigation was enhanced with photographs and information obtained from various official agencies such as Municipality of Rio de Janeiro and IBGE - Brazilian Institute of Geography and Statistics - in order to support the issue of social, economic, and housing reconfiguration. The utilization of maps aimed to facilitate understanding of the spaces occupied by popular housing and also of the vectors of urban growth in the district, key determinants of social heterogeneity present in the region.

**Keywords:** housing policies; real estate industry; periphery.

# AS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BAIRRO DE CAMPO GRANDE, RIO DE JANEIRO, E A AÇÃO RECENTE DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

## Introdução

As centralizações e descentralizações sejam elas no contexto econômico, social, comercial, industrial etc. assinalam a realidade das cidades contemporâneas. Sendo assim, atualmente, nenhum lugar no contexto metropolitano apresenta características urbanas e sociais homogêneas.

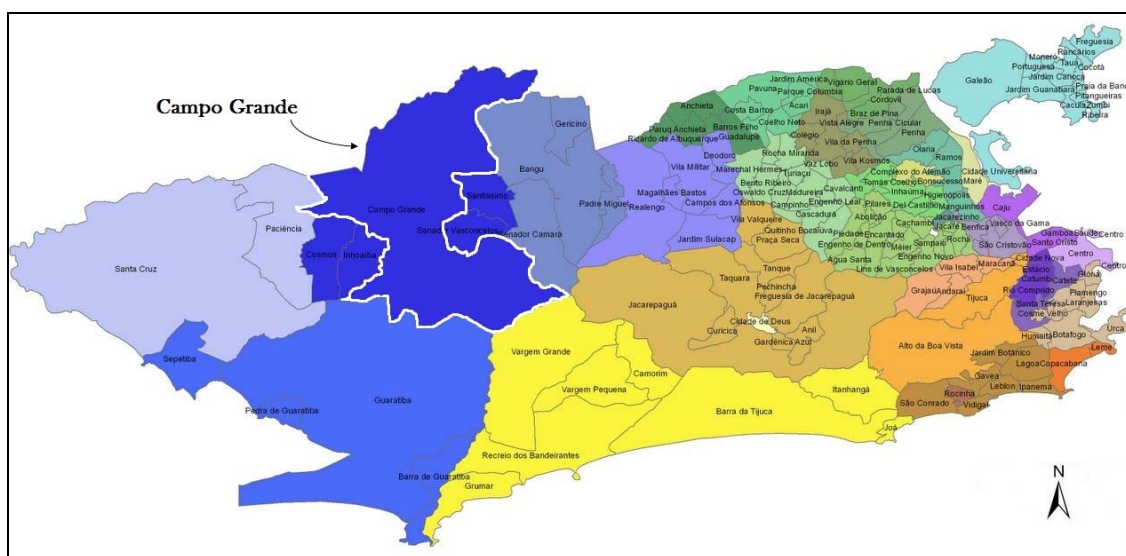
Deseja-se demonstrar a afirmação supracitada através do estudo do bairro de Campo Grande. A Zona Oeste conta com muitos espaços que podem ser incorporados e uma demanda consumidora crescente. Por conta disso, as políticas habitacionais e o investimento do setor imobiliário na região estão multiplicando-se. Os dois processos ocorrem simultaneamente e/ou associadamente, sendo que, a fim de baratear o custo das moradias populares, elas são construídas nos locais mais afastados, trazendo à luz problemas sociais e limitações urbanas.

As constantes transformações provocadas pelo estado e pela indústria da construção civil levam ao questionamento da ocupação do espaço intraurbano resultante da ação de diversos agentes que o consomem e o modificam. A segregação socioespacial, concretizada através de empreendimentos voltados para classe média e de conjuntos habitacionais que tentam suprir o déficit habitacional da cidade, passou a caracterizar a ocupação do solo em Campo Grande e é o foco principal do artigo.

## 1. Breve caracterização do bairro

Campo Grande localiza-se na Zona Oeste do Rio de Janeiro e abriga uma população de 328.370 habitantes (IBGE, 2010), sendo o bairro mais populoso da cidade. Além disso, apresenta uma área de grandes extensões, com 11.912,53 hectares, que acolhe uma paisagem natural privilegiada: o Parque Estadual da Pedra Branca e o Parque Municipal da Serra do Gericinó-Mendanha (Figura 1).

Figura 1 - Localização de Campo Grande no município segundo as Regiões Administrativas



Fonte: Instituto Pereira Passos, 2008.

Um dos fatores mais significativos para o adensamento da região deve-se ao desenvolvimento da malha rodoviária da cidade nos anos 1950. As obras viárias caracterizam-se por potencializar, além do fluxo de pessoas e mercadorias, a criação de novos espaços para a moradia, comércio e serviços, configurando-se como indutora ao avanço do capital (CARLOS, et al., 2011). A Avenida Brasil e antiga Estrada Rio-São Paulo tiveram papel importante para a ocupação do bairro, que contendo eixos viários considerados estruturantes do município, articulam as ligações do entorno com outras porções da cidade e dos municípios vizinhos.

Antes deste período, as estações ferroviárias foram responsáveis por desenvolver núcleos de comércio e serviços para atender a população, ampliando desta forma, os aglomerados urbanos ao seu redor (SOARES, 1965 e 1990). No caso do núcleo de Campo Grande, houve o desenvolvimento de um importante centro comercial. Inicialmente, sua função era modesta e restringia-se em suprir as necessidades essenciais da população, contudo, ao longo dos anos, passou a ser considerado um centro de alcance metropolitano pela diversidade de suas atividades comerciais e serviços. Hoje, o subcentro é de extrema importância para outras regiões segregadas socioespacial e economicamente (Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 1996).

## **2. Evolução da produção habitacional em Campo Grande**

De 1940 a 1960, o loteamento periférico clandestino dominou a forma de se obter a casa própria pela classe trabalhadora através da autoconstrução, no entanto, as condições de infraestrutura instaladas eram precárias. No início da gestão do regime militar no Brasil, em agosto de 1964, foi criado o Programa Nacional de Habitação e o Sistema Financeiro da Habitação – SFH –, sendo o Banco Nacional da Habitação – BNH – o gestor deste aparelho. Alguns dos objetivos eram difundir a casa própria para as classes populares com a redução do preço da habitação, melhorar o padrão habitacional, eliminar as favelas, além de financiar obras de saneamento. O programa atendia a três faixas do mercado: popular, econômico e médio. Nos dois primeiros, o estado trabalhava junto com o setor privado na construção de moradias, as quais, por sua vez, eram financiadas pelo FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Na última faixa de mercado, o estado agia apenas como regulador, e as empresas privadas eram os principais agentes de promoção e investimento, utilizando a poupança como forma de financiamento (BIENESTEIN, 2001).

Neste âmbito, foi obtida a informação de quatro conjuntos habitacionais implantados pela Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro – CEHAB – em Campo Grande e adjacências<sup>2</sup>, fora do tecido consolidado, de forma dispersa e fragmentada. Ao todo eram aproximadamente mil e noventa novas moradias. Portanto, estes programas habitacionais caracterizaram-se como incentivadores do avanço da mancha urbana, devido a construção de novas moradias em áreas periféricas ainda vazias.

No fim dos anos 1960, o quadro dos beneficiados pelo programa do governo era contraditório, pois as classes média e alta foram as que mais adquiriram casa própria, enquanto a camada popular foi tolhida com poucas opções de moradia e dificuldade de manter a dívida. A inadimplência devia-se a fatores como o plano de reajuste do saldo devedor, que era maior que o reajuste do salário mínimo, a pouca infraestrutura dos locais que não

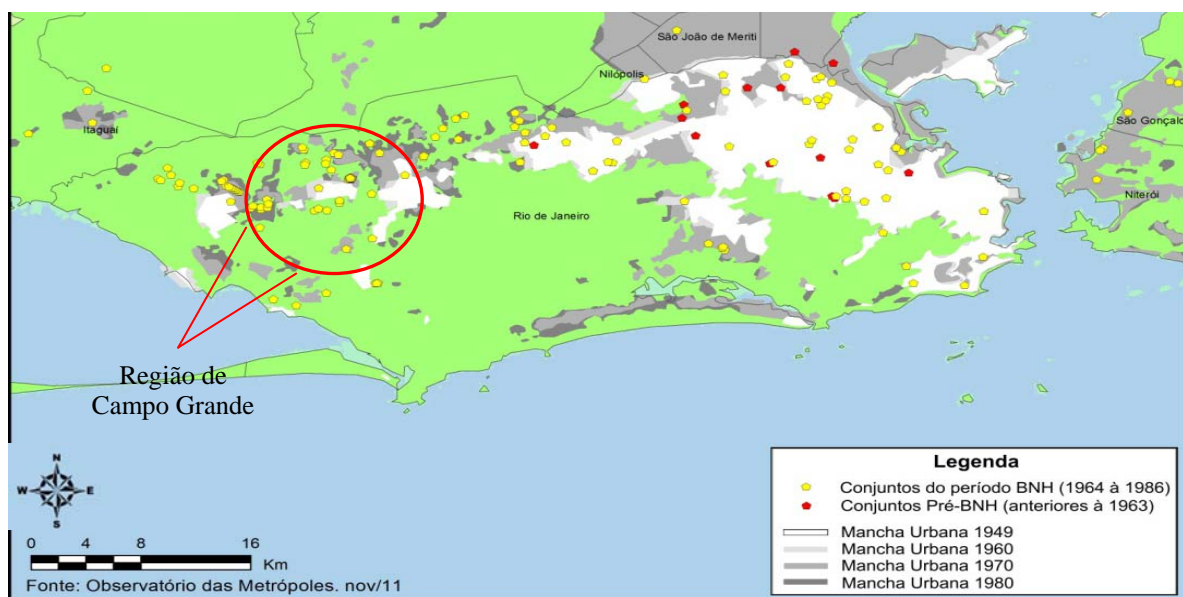
---

<sup>2</sup> Na Estrada da Boa Esperança em Inhoaíba, Estrada Guandu do Sena em Campo Grande, Estrada do Engenho em Bangu e Avenida João XXIII em Santa Cruz (disponível em <emilioibrahim.eng.br/d\_3-82\_4conjresidencial.shtml>. Acesso em 17 jun. 2011 às 20:09).

estimulava os esforços para manter as prestações, a má qualidade das habitações, entre outros (ibid.).

Para reverter esta constatação e eliminar o déficit da habitação, em 1973, mais alguns programas foram criados. Além disto, na tentativa de reduzir o custo final das casas, a busca por terrenos baratos incentivava sua localização na periferia (Figura 2). Contudo, a distância do centro e a precária infraestrutura geravam outras despesas para atender a demanda por serviços básicos, como água, esgoto, educação, saúde e transporte (ibid.). A intervenção seletiva do estado na distribuição dos investimentos urbanos pode ser reconhecida como um incentivo ao padrão periférico de crescimento, pois, a construção de moradias isoladas da malha urbana cria novas direções para a expansão, ainda que a infraestrutura não seja a mais adequada. Valendo-se de Villaça (2001), conclui-se que, tendo garantido o mínimo de acessibilidade, ela sobrepõe-se a necessidade de infraestrutura.

Figura 2 - Distribuição espacial dos conjuntos habitacionais construídos até 1986 sobre as manchas urbanas



Fonte: Observatório das Metrópoles, 2011.

Segundo Ribeiro & Lago (1994), o padrão socioeconômico de ocupação pela cidade na década de 70 já era segregadora, a Zona Oeste e algumas áreas do subúrbio receberam, migrantes majoritariamente pobres, enquanto as Zonas Sul e Norte, uma população socialmente heterogênea. Resumidamente, o modelo de crescimento urbano brasileiro propiciou a segregação das camadas populares nas extensas e precárias periferias, limitando-lhes acesso à casa própria principalmente na forma de loteamentos.

A partir dos anos 80, passa a haver uma reconfiguração da produção espacial na cidade do Rio de Janeiro, tendo sido afetada pela crise da mesma década (LAGO, 2000). O achatamento salarial, junto à diminuição das alternativas habitacionais com o fim do BNH em 1986, e à valorização de determinadas áreas da periferia, incentivaram o adensamento em direção às fronteiras da metrópole, onde o valor da terra era menor. Com efeito, nos anos 80 a população da Zona Oeste cresceu 27,2% (Prefeitura do Rio de Janeiro, 2000). Esta década promulga, portanto, a contração do acesso à casa própria por meio dos loteamentos e dos programas de habitação para a população pobre, que passará a dividir espaço com outras classes sociais. Em consequência deste esgotamento de crescimento urbano periférico, houve a difusão de favelas (RIBEIRO & LAGO, 1994).

Inicia-se, assim, uma tendência à diversificação socioeconômica das áreas da periferia. A diversidade de classes agora produz novas formas de segregação das camadas médias em contraposição ao movimento de estruturação núcleo-periferia prevalecente nas décadas anteriores. A estrutura espacial torna-se mais complexa. A procura para fins de moradia não repetia mais a demanda tradicional por terrenos para autoconstrução, onde havia a exploração de um capital imobiliário não institucionalizado ou conjuntos habitacionais patrocinados pelo poder público, como observado até a década de 1980. Como consequência destes acontecimentos, o setor imobiliário foi induzido a investir fortemente nestes locais. Desta forma, edifícios multifamiliares, condomínios residenciais e loteamentos legalizados apresentaram-se como um grande investimento por parte do mercado imobiliário formal. Houve, portanto, na década de 90 uma enorme diminuição na produção de lotes – 1/6 da produzida nos anos 1950 (ibid.). Concomitantemente a este novo padrão, surge o *West Shopping* em 1997, o que aumentou a dinâmica econômica do bairro e valorizou o preço do solo.

Será possível notar nas linhas seguintes que a dinâmica imobiliária trabalha pela produção de imóveis para as famílias de maior renda, atraindo-as para áreas onde seu lucro é garantido pela transformação de seu uso (CONWAY & BROWN, 1980). Produz-se assim, um ciclo de atração: a chegada da classe média resulta em um novo mercado e na ampliação da mancha urbana, que atrai o capital imobiliário e seduz novamente a classe média através das novas construções valorizadoras do solo.

### **3. A intensificação da produção de moradia nos anos 1990**

Na década de 90, a Zona Oeste obteve um grande crescimento demográfico, acima de 10%, e Campo Grande cresceu 22% a sua população (IPP, 2004). As oportunidades para as camadas médias – com maior poder aquisitivo e capacidade de endividamento – nesta região, permitiram transformações na produção de habitação. Sendo assim, o aumento da diversidade social pode gerar um novo mercado imobiliário não integrado à vizinhança e também a chegada de serviços especializados para essa nova classe (LAGO, 2007).

Em 1992, Campo Grande concentrou 71,4% das unidades residenciais lançadas na Zona Oeste, representando 33% do município (ADEMI, 2000). Já o Censo de 2000 apontou que, de 1996 a 2000, a taxa de crescimento foi de 10,6%, enquanto a do município foi de 5,2%. Percebe-se também que a chegada do *West Shopping* contribuiu para o adensamento da população. Nos anos 2000 os lançamentos imobiliários sofreram um *boom*, contabilizando quase duas mil e quinhentas novas unidades habitacionais, representando 53,4% de toda a Zona Oeste (MACEDO, 2002). Vale ressaltar que o setor imobiliário encontrou condições favoráveis à sua produção visto também que a região já apresentava infraestrutura consolidada e muitas áreas adensáveis.

Dando sequência, em 2008, Campo Grande ocupou o terceiro lugar no ranking de lançamentos imobiliários na cidade (10%), perdendo somente para a Barra da Tijuca (39%) e Jacarépaguá (19%)<sup>3</sup>. Já em 2009, reuniu o maior número de imóveis novos – aproximadamente duas mil e seiscentas moradias, superando a Barra da Tijuca<sup>4</sup>. Em 2010, o aumento do setor imobiliário em Campo Grande foi de 25,5%, com cerca de onze mil novas

---

<sup>3</sup> Disponível em <ademi.webtexto.com.br/article.php?id\_article=29575>. Acesso em 3 jun. 2011 às 21:22.

<sup>4</sup> Disponível em <oglobo.globo.com/economia/morabem/mat/2010/01/19/campo-grande-concentrou-maior-numero-de-lancamentos-residenciais-em-2009-segundo-pesquisa-da-ademi-915560887.asp>. Acesso em 3 jun. 2011 às 21:25.

unidades habitacionais<sup>5</sup>.

Pelos fatores expostos até o momento, é possível notar a reconfiguração socioespacial que o bairro vem sofrendo principalmente pelas intervenções do capital imobiliário.

Estes são alguns dos empreendimentos multifamiliares recentemente construídos ou em construção: *Atlantis Park*, *Premium Maiori Residencial*, Jardim Europa, “*ECOWAY: meu mundo*”, entre outros. Estes condomínios estão localizados próximos a vias com acesso facilitado ao subcentro do bairro e ao centro da cidade. Vale ressaltar o Jardim Europa, que se destaca pelo alto padrão de seus imóveis, onde o mais barato apresenta um valor mais elevado que alguns apartamentos na Barra da Tijuca, bairro conhecidamente de classe média e alta (Figura 3). Também há uma produção de condomínios fechados e casas unifamiliares de padrão médio/alto.

Figura 3: Jardim Europa



Fonte: <<http://jardim-europa.imoveisrj.cim.br/campo-grande/>>. Acesso em 28 set. 2011 às 12:33.

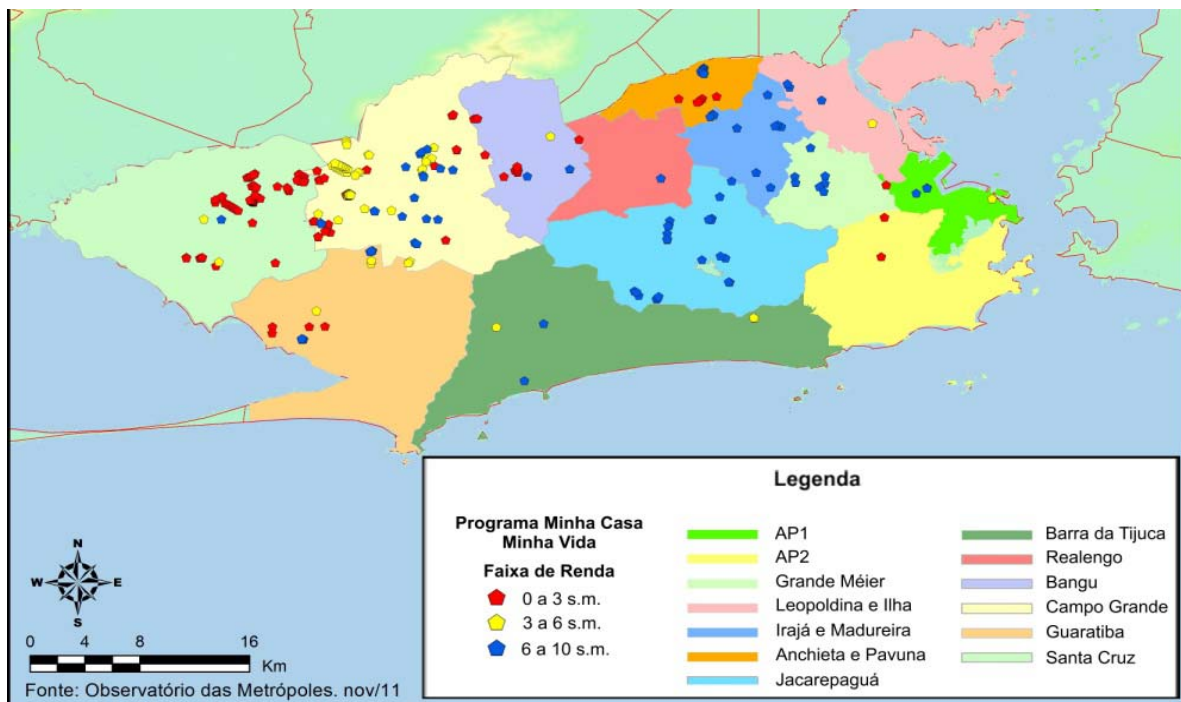
Juntamente com a onda de novos empreendimentos para classe média/alta, políticas de moradia popular têm estado presentes desde 2009, quando surgiu o Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida – MCMV. Foi a primeira política de habitação em grande escala depois do fim do BNH. A proposta previa incentivar o investimento privado na produção imobiliária de baixa renda, com auxílio financeiro do governo federal, de modo a garantir a obtenção da casa própria às camadas sociais desfavorecidas (FIX & ARANTES, s/d).

O programa mantém no entanto, uma característica comum com os anteriores, ao passo que restringe as opções de moradia aos locais periféricos, que oferecem infraestrutura urbana limitada, tais como precariedade de transporte, carência de serviços públicos básicos, mobilidade limitada, entre outros. Se antes Campo Grande era o local de concentração da produção habitacional popular, agora, devido sua centralidade e desenvolvimento, os bairros do entorno viraram os alvos do MCMV, uma vez que a parceria do governo com o setor privado leva este segundo a buscar terrenos baratos para garantir lucro. Mais uma vez, o estado trabalha com agentes privados e conduz o crescimento da cidade em direção a áreas ambientalmente frágeis e estruturalmente precárias (Figura 4).

---

<sup>5</sup> Disponível em <[g1.globo.com/rio-de-janeiro/parceiro-rj/noticia/2011/05/parceiros-do-rj-mostram-crescimento-imobiliario-em-campo-grande.html](http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/parceiro-rj/noticia/2011/05/parceiros-do-rj-mostram-crescimento-imobiliario-em-campo-grande.html)>. Acesso em 20 jul. 2011 às 17:24.

Figura 4 - Distribuição espacial da oferta habitacional do Programa MCMV entre 2009 e abril de 2011 pelas Regiões Administrativas – RA's



Fonte: SMH, 2011 e Observatório das Metrôpoles, 2011.

Observa-se que os empreendimentos direcionados as faixas de renda mais baixas (de 0 a 3 salários mínimos – s.m.) estão concentrados na Zona Oeste, principalmente em Santa Cruz. No contexto do local estudado, percebe-se que a parte central da Região Administrativa, onde localiza-se o bairro de Campo Grande, no entanto, oferece especialmente opções de moradia às faixas de renda de 3 a 10 s.m. E somente nas áreas fronteiriças, onde encontram-se os bairros de Santíssimo, Senador Vasconcelos, Inhoaíba e Cosmos é possível identificar habitações para as classes sociais de baixo poder aquisitivo (Figura 5). Para se ter uma ideia, até 2011, dos aproximados seiscentos empreendimentos financiados ou entregues pelo MCMV, noventa concentravam-se na Zona Norte (6 a 10 s.m.), vinte e seis no centro (3 a 6 s.m.), e quatrocentos e noventa na Zona Oeste (SMU, 2011).

Figura - 5: Condomínio Residencial para as faixas de 0 a 3 s.m. em Cosmos



Fonte: Priscilla Fonseca – setembro, 2011.



É pertinente afirmar que o crescimento urbano tem sido patrocinado por duas vertentes, primeiramente pelo estado, com a abertura no passado de grandes eixos viários e a construção de conjuntos habitacionais e, atualmente, com programas de habitação e financiamento. Paralelamente, vê-se a ação do capital privado, com o crescimento de possibilidades de moradia e comércio.

Outro fator que contribui para o adensamento de Campo Grande é o meio ambiente favorável. De acordo com Villaça “*os atrativos do sítio natural têm contribuído [como] importante fator de atração da expansão urbana*” (2001, p. 107). O bairro conta com 26% de área verde em relação à sua extensão total (SMAC, 2001), significando condição favorável para atrair uma população em busca de qualidade de vida, como corrobora Lefebvre (2008). Estes privilégios, como a qualidade do ar, proximidade com a natureza e tranquilidade são aproveitados como fontes de lucratividade para o mercado imobiliário. O verde presente em toda a região cercada pela Serra do Mendanha e pelo Pico da Pedra Branca (Figuras 6 e 7) é grande potência para o turismo ecológico. Em destaque, o Maciço da Pedra Branca tem se tornado um agregador de valor aos imóveis próximos a ele, onde estão sendo construídos a maior parte dos condomínios fechados.

Figura 6 e 7 - Picos da Pedra Branca e Serra Gericinó-Mendanha vistos do subcentro



Fonte: <[www.flickr.com/photos/suleroy\\_brasil/2284607761](http://www.flickr.com/photos/suleroy_brasil/2284607761)> e <[www.flickr.com/photos/suleroy\\_brasil/2293116430](http://www.flickr.com/photos/suleroy_brasil/2293116430)>. Acessos em 10 jun. 2011 às 15:30.

A soma das estratégias públicas e privadas configura um território segregado, a partir de eixos principais de acesso e práticas como a produção de *shoppings centers*, condomínios fechados e conjuntos habitacionais, situados distantes do centro principal, criando ou consolidando, assim, centralidades (CORRÊA, 1999). Em síntese, percebe-se que cidades muito dinâmicas, após conhecerem níveis de saturamento em suas áreas centrais, experimentam o alongamento das periferias.

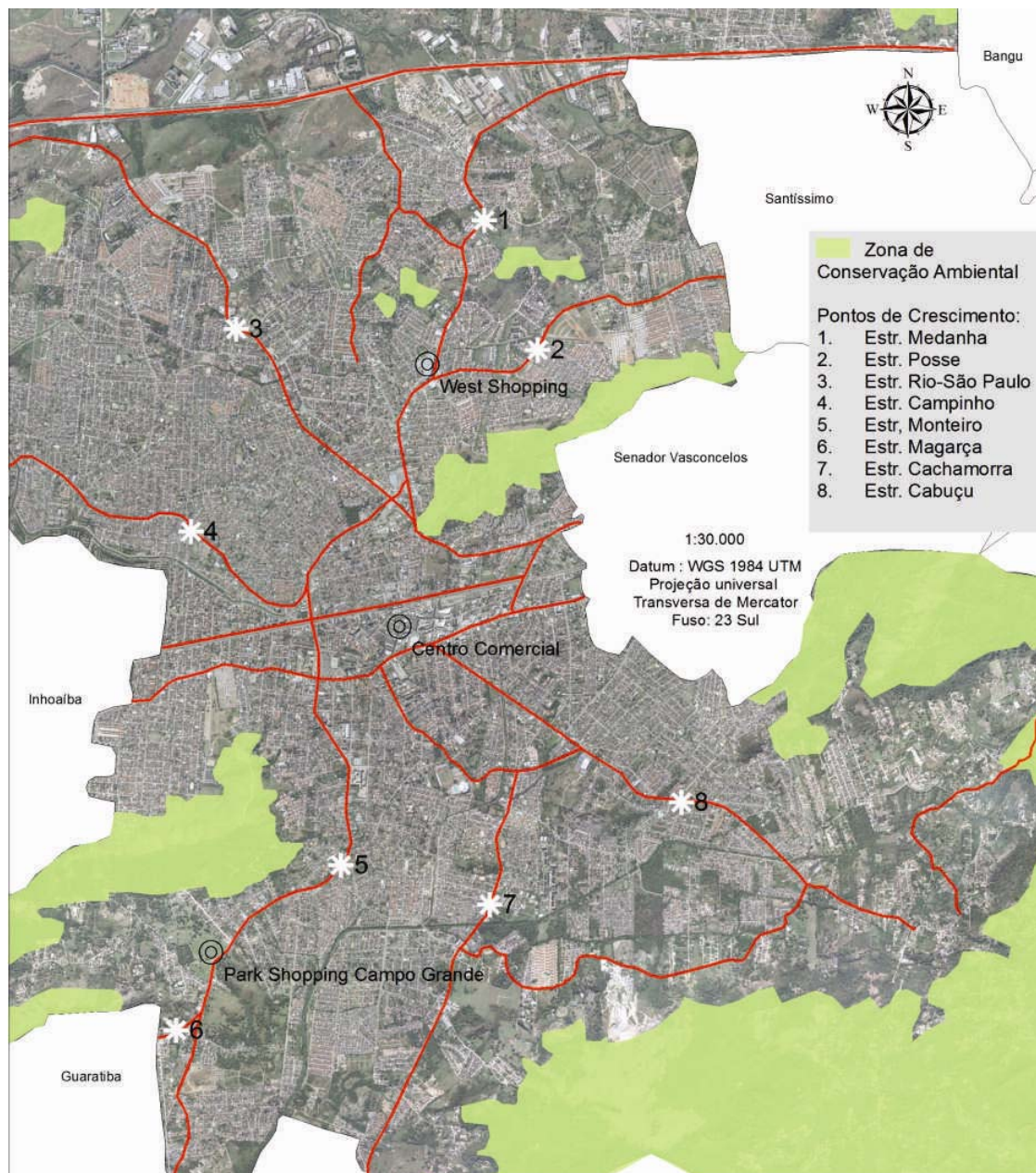
O atual estado de Campo Grande corresponde à mesma lógica que o categoriza como local periférico da cidade, os novos empreendimentos contribuem para a divisão econômica e social do espaço. Ratifica-se a valorização da terra em algumas localidades e a exclusão dos menos abastados, que têm sido “empurrados” em direção a bairros carentes. Além disso, a própria extensão do bairro favorece divisões internas de sua população, propiciando simultaneamente a possibilidade de diferentes níveis de valorização imobiliária, favelas e loteamentos irregulares, muito carentes em estrutura urbana. O conforto e qualidade interferem no preço da terra que estão relacionados à acessibilidade e às amenidades, de maneira que o pobre acaba por excluído da possibilidade de melhores moradias e qualidade de vida (CORRÊA, 1979).

O recente crescimento econômico e imobiliário de Campo Grande não exclui todavia, problemas atrelados ao fato de estar inserido em uma região periférica da cidade, com infraestrutura inadequada a demanda crescente e escasso investimento planejado do poder público. Para Lefebvre (2008), as centralidades urbanas são cheias de rupturas e continuidades, diferenças e identificações.

#### 4. Pontos de Crescimento de Campo Grande

À guisa de conclusão, é importante analisar a distribuição da produção habitacional em Campo Grande, a fim de observar os locais mais valorizados e se há uma heterogeneidade social. A partir disto, foi elaborado um mapa com os vetores de crescimento do bairro (Figura 8).

Figura 8 - Pontos de Crescimento da Produção Habitacional e Zonas de Conservação Ambiental



Fonte: *Google Earth*, acesso em 8 set. 2011 às 22h. Imagem de 31 ago. 2009. Edição da autora, 2011.

Na Estrada do Mendanha (ponto 1) predominam atualmente a construção de edifícios, em proporção menor, a venda de terrenos e ainda um incremento habitacional em constante crescimento no condomínio fechado de alto padrão que ali se encontra. Por outro lado, um conjunto habitacional foi implantado bem próximo a esta via e a proximidade com a maior favela do bairro – Carobinha – contribui para a configuração social mista desta localidade.

A Estrada da Posse (ponto 2), há maior concentração de casas geminadas e unifamiliares, estas principalmente devido à venda de lotes. Alguns edifícios começam a fazer parte da paisagem, mas ainda estão em fase de construção. Também se encontram nesta via conjuntos habitacionais para a classe popular, concluindo, assim, a presença de uma população socialmente heterogênea.

A Estrada Rio-São Paulo (ponto 3) entrou para o mercado imobiliário com a construção, há aproximadamente nove anos, de casas unifamiliares e geminadas. Atualmente, porém, verifica-se a implantação de conjuntos habitacionais e edifícios multifamiliares, o que também forma uma população socialmente mista.

A Estrada do Campinho (ponto 4) representa basicamente a implantação de conjuntos habitacionais através de políticas públicas do BNH, sua proximidade com o bairro de Inhoaíba, onde habita uma população de baixa renda, desenha uma identidade social popular. É bem provável que esta seja uma das porções mais carentes do bairro.

Os pontos 5, 6 e 7 (Estradas do Monteiro, Magarça e Cachamorra) revelam uma paisagem similar, com a construção de edifícios multifamiliares ou condomínios com casas geminadas, todos voltados para a classe média, caracterizando uma camada social mais homogênea. É claro que há muitas exceções e carências em várias partes próximas, entretanto, esta produção habitacional vem contribuir para uma melhoria da infraestrutura. Cabe ressaltar que nesta porção do bairro está em fase de conclusão o *ParkShoppingCampoGrande*<sup>6</sup>, que se caracterizará por ser um dos maiores *shoppings* do Brasil.

Por fim, o ponto 8 (Estrada do Cabuçu) revela uma tendência para os anos posteriores. Sua proximidade com uma das paisagens naturais mais bonitas do bairro – o Maciço da Pedra Branca – tem configurado a região pelo crescimento dos condomínios fechados de alto padrão. Se no passado recente, a falta de infraestrutura, a presença de uma população carente e a distância do subcentro caracterizavam a região, agora uma classe diferenciada, com novas exigências, evidencia a heterogeneidade social.

Campo Grande caracteriza-se, portanto, pela complexidade habitacional e social que têm transformado-o em um bairro com inúmeras possibilidades para a população média carioca. A indústria imobiliária evidencia esta realidade. Em uma cidade onde os espaços estão cada vez mais escassos e a violência impõe o medo em certas regiões, Campo Grande ainda guarda consigo ricas paisagens naturais, espaços adensáveis, uma relativa segurança e uma infraestrutura bem desenvolvida, diferenciada do entorno.

Apesar da aproximação de classes sociais diferenciadas no bairro devido seu processo de crescimento urbano, é possível notar, conforme ilustrado na Figura 4, que a população de baixa renda já tem sido empurrada para áreas ainda mais distantes – com infraestrutura inadequada a demanda que lhe será exigida – como estratégia para dirimir custos. De acordo com a Figura 8, as camadas sociais mais abastadas estão ocupando as regiões com melhor infraestrutura – próximas aos *shoppings*, subcentro e vias de acesso rápido – e com isso aumentam também o preço da terra.

---

<sup>6</sup> Disponível em <[www.parkshoppingcampogrande.com.br](http://www.parkshoppingcampogrande.com.br)> Acesso em 29 mai. 2012 às 22:08.

## **Considerações finais**

É possível perceber que a dinâmica da produção habitacional vem se intensificando progressivamente de modo a transformar Campo Grande em um novo espaço de expansão da urbe carioca principalmente para as camadas médias.

Em relação à produção imobiliária no bairro, foi evidenciado que, apesar do avanço das opções de moradia para a classe média, lançamentos de conjuntos habitacionais complexificam a dinâmica espacial interna. Além disto, a própria diversidade das composições habitacionais revela uma aproximação de camadas sociais distintas, como no caso da Estrada da Posse e da Estrada do Cabuçu, onde estão presentes tanto a população de baixa renda, em conjuntos habitacionais ou loteamentos precários, como a classe média, em casas, edifícios ou condomínios fechados. Porém é factível inferir que ao longo dos anos haverá uma segregação socioespacial mais evidente, caso a expulsão das camadas sociais de menor poder aquisitivo em Campo Grande continue intensa e/ou as opções habitacionais para elas oferecidas permaneçam concentradas em bairros carentes. Neste sentido, os mapas puderam revelar que o bairro em questão tem abrigado recentemente as camadas médias ao mesmo tempo em que as políticas habitacionais têm trabalhado de modo a ratificar a produção habitacional excludente.

Assim, a intensificação de desigualdades socioespaciais de valorização assinaladas pelo capital imobiliário, gera impossibilidades de moradia aos mais pobres, que são maioria na região, e traz para o contexto interno a mesma segregação enfrentada pelo bairro no município, onde a falta de planejamento adequado evidencia limitações em vários aspectos, tais como a insuficiência de equipamentos urbanos e crescimento desordenado. No entanto, os bairros vizinhos e alguns municípios próximos, munidos de condições urbanas ainda piores, passam a depender cada vez mais dos serviços encontrados em Campo Grande.

Espera-se que o trabalho gere novas inconformações e sirva de subsídio para pesquisas voltadas a questão urbana metropolitana e seu processo de segregação socioespacial, especialmente em áreas já periféricas da cidade.

## Referências

- ABREU, Maurício de Almeida. *Evolução Urbana no Rio de Janeiro*. 4ª ed. Rio de Janeiro: IPP, 2006. 156p.
- ADEMI. Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário. Disponível em <<http://www.ademi.webtexto.com.br/index.php3>>. Acesso em 4 mar. 2011 às 11h.
- BIENENSTEIN, Regina. *Produção da Habitação Popular no Brasil: algumas notas. redesenho urbanístico e participação social em processos de regularização fundiária*. Tese (Doutorado). São Paulo: FAU USP, 2001.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.); SOUZA, Marcelo Lopes de (Org.); SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (org). *A Produção do Espaço Urbano: Agentes e Processos, Escalas e Desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.
- CONWAY & BROWN. Intraurban Relocation and Structure: Low-Income Migrants. In: Latin America and the Caribbean. *Latin American Research Review*, v. 15, n. 3, 1980.
- CORREIA, Roberto Lobato. Processos Espaciais e a Cidade. *Revista Brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, ano 41, n.3, 1979. 172p.
- \_\_\_\_\_. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 4ª ed. 1999.
- FIX, Mariana & ARANTES, Pedro Fiori. *Minha casa, minha vida*. s/d.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em <[www.ibge.gov.br/home](http://www.ibge.gov.br/home)>. Acesso em 5 out. 2011 às 18:37.
- IPP. Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos. Disponível em <[portalgeo.rio.rj.gov.br/indice/flanali.asp?codaut=678&aut=INSTITUTO%20MUNICIPAL%20DE%20URBANISMO%20PEREIRA%20PASSOS%20-%20IPP/DIG](http://portalgeo.rio.rj.gov.br/indice/flanali.asp?codaut=678&aut=INSTITUTO%20MUNICIPAL%20DE%20URBANISMO%20PEREIRA%20PASSOS%20-%20IPP/DIG)>. Acesso em 21 nov. 2010 às 13:39.
- LAGO, Luciana Corrêa do. *Desigualdades e Segregação na Metrôpole: o Rio de Janeiro em tempo de crise*. Rio de Janeiro: Revan: Fase: 2000. 240p.
- \_\_\_\_\_. Trabalho, Moradia e (I)Mobilidade Espacial na Metrôpole do Rio de Janeiro. *Cadernos Metrôpole*, n.18, 2007. 196p.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2008 [1968].
- MACEDO, Andréia Pereira de. *Produção Imobiliária e Segregação na Periferia do Rio de Janeiro: o Bairro de Campo Grande*. 156 p. Dissertação (Mestrado IPPUR). Universidade Federal do Rio de Janeiro – RJ, 2002.
- Prefeitura do Rio de Janeiro – RJ. Secretaria Municipal de Urbanismo. Diagnóstico Global: PEU Campo Grande. 1996. 283p.
- \_\_\_\_\_. Anuário Estatístico da Cidade do Rio de Janeiro de 1998. Rio de Janeiro, 2000.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz & LAGO, Luciana Corrêa do. *Reestruturação das Grandes Cidades Brasileiras*. IPPUR, 1994.

SMAC. Secretaria Municipal do Meio Ambiente. Disponível em <[www0.rio.rj.gov.br/smac/](http://www0.rio.rj.gov.br/smac/)>. Acesso em 28 set. 2011 às 12:44.

SMH. Secretaria Municipal de Habitação. Disponível em <[www.rio.rj.gov.br/web/smh/listaconteudo?search-type=assunto&p\\_1\\_id=94300&assunto=sauude&page=13](http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/listaconteudo?search-type=assunto&p_1_id=94300&assunto=sauude&page=13)>. Acesso em 23 set. 2011 às 21:52.

SMU. Secretaria Municipal de Urbanismo. Disponível em <[www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?article-id=139342](http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/exibeconteudo?article-id=139342)>. Acesso em 20 set. 2011 às 20h.

SOARES, Maria Therezinha de Segadas. Fisionomia e Estrutura do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Geografia*, n.3, 1965. 212p.

\_\_\_\_\_. A integração do recôncavo da Guanabara na Área Metropolitana do Grande Rio de Janeiro. In: BERNADES, Lysia M. C. & SOARES, Maria Therezinha de Segadas (org). *Rio de Janeiro: Cidade e Região*. Biblioteca Carioca, 1990a. 160p.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Estudio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 143p.