

| 917 | A QUESTÃO AMBIENTAL NA BARRA DA TIJUCA – RJ: DO PLANO PILOTO ÀS TRANSFORMAÇÕES RECENTES DA CIDADE CONTEMPORÂNEA

Gleison Renato de Souza Menezes
Angélica Tanus Benatti Alvim

RESUMO

Este artigo discute o processo de produção do espaço urbano em áreas com importantes atributos ambientais, procurando compreender, os processos que possibilitam a privatização de áreas de preservação ambiental, a relação entre o Estado, a legislação e o mercado imobiliário. Parte-se do pressuposto que o mercado imobiliário tem se valido dos atributos da paisagem resultante de áreas preservadas de determinadas regiões para difundir um novo padrão de moradia para classes sociais mais elevadas. Na Barra da Tijuca, bairro planejado do Rio de Janeiro, o mercado imobiliário apropriando dos atributos ambientais da região para a realização de negócios lucrativos por meio de projetos de recuperação e de preservação de áreas e reservas verdes incorporados aos bairros-condomínios. A Península, estudo de caso da pesquisa, possui um conjunto de áreas públicas projetadas pelo arquiteto Fernando Chacel, fruto de uma negociação entre Estado e empreendedor para licenciamento ambiental. Na prática o acesso às áreas públicas tem sido dificultado devido às estratégias de projeto e às lacunas na legislação municipal que permite o seu isolamento. Indica-se os impasses entre o processo de ocupação de um bairro planejado e as perspectivas que se colocam sobre a produção urbana, a privatização das áreas públicas e protegidas, e conseqüentemente, a transformação da paisagem e sua apropriação por uma minoria.

Palavras-chave: Meio ambiente; Paisagem; Mercado Imobiliário; Barra da Tijuca; Península (RJ).

ABSTRACT

This article discusses the process of production of urban space in areas with important environmental attributes, seeking to understand the processes that enable the privatization of environmental preservation areas, the relationship between the State, law and real estate market. This is on the assumption that the real estate market has taken advantage of the resulting landscape of preserved areas of certain regions in order to spread a new housing standard for higher social classes. In Barra da Tijuca, a planned neighborhood of Rio de Janeiro, the real estate market used the environmental attributes of the region to conduct profitable business through restoration projects and preservation of green areas and reserves, which were incorporated to the neighborhoods turned condos. The Peninsula, a research case study, has a set of public areas designed by architect Fernando Chacel, resulting from negotiations between the state and entrepreneurs for environmental licensing. In practice the access to public areas has been made difficult due to design strategies and gaps in municipal legislation that allows their isolation. This indicates the predicament between the process of occupation of a planned neighborhood and the perspectives that arise over urban production, privatization of public and protected areas, and, consequently, the transformation of the landscape and its appropriation by a minority.

Key-words: Environment; Landscape; Real Estate Market; Barra da Tijuca; Península (RJ).

Introdução

Este artigo¹ discute o processo de produção do espaço urbano, a relação entre o Estado, a legislação e o mercado imobiliário e a apropriação ambiental, por meio da privatização de áreas públicas, principalmente áreas preservadas, com grandes atributos paisagísticos. Parte-se do pressuposto que o mercado imobiliário tem se valido dos atributos ambientais de determinadas regiões, por meio da valoração simbólica da paisagem (Costa, 2006), para difundir um novo padrão de moradia para classes sociais mais elevadas. O Estado por sua vez, implementa as infraestruturas necessárias e /ou produz a legislação urbana e ambiental que favorece a reprodução do modelo.

Essa tendência pode ser verificada na Barra da Tijuca, região oeste do município do Rio de Janeiro, bairro planejado no final dos anos de 1960 pelo arquiteto Lucio Costa, concebido à luz dos princípios do Movimento Moderno. O Estado em associação com o mercado imobiliário promoveram, de forma planejada a ocupação desta região detentora de uma paisagem singular, transformando-a em uma nova alternativa de moradia para as classes média e alta carioca em contraposição ao modelo de alta densidade até então vigente na zona sul da cidade. Em aproximadamente 42 anos a região deixa de ser uma área pouco habitada e passa a ser uma das mais importantes áreas de moradia e trabalho com características singulares em comparação ao restante da cidade, na qual grandes empreendimentos imobiliários prevalecem.

Atualmente, a Barra da Tijuca possui fragmentos de uma paisagem “natural” que se associa à uma paisagem transformada pelo Estado e pelo mercado imobiliário. Principalmente nas duas últimas décadas, o mercado imobiliário vem se apropriando dos atributos ambientais da região para a realização de negócios lucrativos, convidando arquitetos e demais profissionais a projetarem espaços voltados à preservação e ou recuperação das áreas verdes e reservas existentes. O Estado, por sua vez, produz legislações e infraestrutura que beneficiam a disseminação de tais empreendimentos.

O modelo proposto denominado de Bairro Condomínio², congrega vários núcleos residenciais que se fecham para a cidade e acentuam cada vez mais a segregação socioespacial.

¹ Este artigo é fruto de Dissertação de Mestrado que teve bolsa do IPEA/PRORREDES/ANPUR (2010/2011).

² 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.

A partir da análise do Bairro Condomínio Península, em fase de construção desde 2000, fruto de uma negociação entre Estado e empreendedor para sua aprovação, em função de licenciamento ambiental, procura-se, neste artigo, refletir sobre os impasses entre o processo de ocupação de um bairro planejado e as perspectivas que se colocam sobre a produção urbana, a privatização do espaço público e áreas protegidas, e conseqüentemente, a transformação da paisagem e sua apropriação por poucos.

Produção do espaço urbano e apropriação ambiental pelo mercado imobiliário

A urbanização, como parte do processo geral de transformações econômicas, sociais e políticas, segundo Spósito (2004, p.11), é “resultado da relação intrínseca entre uma tendência geral do processo de desenvolvimento do modo capitalista de produção – a da concentração – e a produção de formas espaciais que sustentam e expressam essa tendência – as aglomerações urbanas”. A autora indica que embora este modelo mantém e reforça a concentração urbana, evidencia-se “tendência inversa de emergência de territorialidades marcadas pela extensão das áreas urbanas, por meio de formas espaciais mais dispersas e muitas vezes descontínuas”. (Spósito, 2004, p.11)

Neste contexto, as formas de organização do território, associadas aos padrões de produção capitalista do espaço urbano, ao longo do tempo, transformam paisagens, sejam elas naturais ou rurais, em prol de atividades humanas. Para Carlos (1994), a paisagem urbana é a manifestação formal do processo de produção do espaço urbano, sendo este a expressão espacial de processos sociais e das funções ecológicas. Conforme Aguilar (2010), se o espaço é o suporte das relações sociais e das funções ecológicas, a relação entre o aspecto simbólico da paisagem e a escolha do modelo de desenvolvimento urbano interfere no processo de produção do espaço e nas manifestações das paisagens, enquanto cenário físico, estético e emocional em que se processa a atividade humana.

Tardin (2008, p. 17) parte do pressuposto que “o território é entendido como paisagem artificializada [...], espaço passível de ser visto, interpretado, adaptado e transformado ao longo do tempo”. A autora afirma que a paisagem artificializada é a natureza trabalhada que apresenta diferentes formalizações, porém, resulta em um território ocupado, modificado, colonizado, sendo que o homem transforma a paisagem de acordo com sua necessidade.

Curado (2007, p. 16), ressalta que a “paisagem é um complexo e dinâmico sistema de elementos naturais e antrópicos, em constante processo de transformação, no qual vivemos e do qual fazemos parte, intervindo e alterando suas configurações em tempos diversos”. Neste processo observa-se a constante osmose da relação do homem e meio natural e/ou paisagem. A autora afirma que em todas as épocas a paisagem natural teve sua relevância no imaginário coletivo das civilizações, de certa forma, “como um anseio de volta às origens”. (p. 18) A osmose da relação homem e natureza nas cidades contemporâneas tornam visíveis os ambientes totalmente modificados pela ação antrópica, onde as formas de construção e a consequente intervenção sobre a paisagem natural modificam-se ao longo do tempo e da história.

Nas últimas décadas, o mercado imobiliário tem difundido a ideologia de um novo padrão de moradia, por meio da valorização simbólica da paisagem, que de certa forma imprime um ideal de maior qualidade de vida e outras vantagens que são oferecidas ao potencial comprador. O capital imobiliário incorpora o discurso ambiental de preservação da paisagem natural (que na maioria das vezes já encontra-se transformada) indicando uma reinvenção da natureza como meio ambiente, “de forma que o capital, não a natureza e a cultura, possa ser sustentado”. (Costa, 2006, p.107)

Neste contexto, áreas com importantes atributos ambientais são muitas incorporadas aos empreendimentos imobiliários, em prol de maiores vendas e de um estilo de vida diferenciado que reflete “qualidade de vida e segurança”. Segundo Costa (ibid.), o capital imobiliário em seu discurso indica que a preservação ambiental compensa, uma vez que este “reiventa a natureza existente nos empreendimentos como elementos do meio ambiente” (p.107) e lucra.

A incorporação dos atributos ambientais de uma determinada região permite ao incorporador imobiliário promover novos valores e estimular a comercialização de empreendimentos fechados, os condomínios, acelerando, assim, o processo de ocupação destas áreas por classes sociais mais abastadas que utilizam parte de suas áreas verdes públicas, de modo privativo.

Harvey (2004), observa que a valorização ambiental de diversas áreas estão presentes nas relações entre estado e mercado, onde se observa que ambos os agentes incorporam valores e práticas ecológicas e ambientais, transformando os possíveis custos ambientais em lucro

Para Costa (2006, p. 101) “a progressiva incorporação de princípios da modernização ecológica na produção do espaço” de certa forma cria área de preservação exclusiva por meio de artifícios que restringem o acesso público, o que, ao final, valoriza e elitiza o empreendimento.

Embora em alguns casos, “grandes condomínios fechados” representem um produto de boa qualidade arquitetônica, Costa (ibid.) nos alerta para o “aprofundamento da demarcação rígida de espaços excludentes, cada vez mais caracterizados pela homogeneização” social, da paisagem arquitetônica e urbanística (p. 102).

O processo de produção do espaço urbano em loteamentos fechados constitui na atualidade a mais clara manifestação da privatização do espaço público. Em se tratando de áreas com grandes atributos ambientais, o modelo exacerba a apropriação da natureza por poucos em detrimento aos interesses sociais.

O Plano Piloto da Barra da Tijuca: entre a preservação ambiental e o condomínio fechado

A Barra da Tijuca, localiza-se na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro, e ocupa uma faixa litorânea conhecida como Baixada de Jacarepaguá, que tem os seguintes limites: a leste, o Maciço da Tijuca, a oeste, o Maciço da Pedra Branca, a norte, o encontro desses dois maciços e, ao sul, o mar. Do ponto de vista ambiental, a Barra da Tijuca destaca-se por conter componentes passíveis de proteção legal: montanhas, mar, planície cortada por rios, canais, restinga e dunas. A região apresenta o maior número de monumentos naturais preservados; em 2000 dispunha de 23 áreas protegidas por legislação ambiental, sendo 13 zonas tombadas, a saber: áreas de Mata Atlântica existentes nas encostas dos maciços da Tijuca e da Pedra Branca, a praia de Grumari, a Reserva Biológica de Jacarepaguá, quatro pedras e cinco morros; Parque Nacional da Tijuca e o Parque Estadual do Maciço da Pedra Branca; APAs de Marapendi, da Orla Marítima, da Prainha e de Grumari. (Menezes, 2012)

A ocupação da Barra da Tijuca foi intensificada no final dos anos de 1960, a partir da implementação do Plano Piloto³, projeto de urbanização encomendado por Francisco Negrão de Lima, Governador do então Estado da Guanabara, ao arquiteto Lúcio Costa em 1968. Segundo Leitão (1999), o Estado em associação com o mercado imobiliário

³ 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).

promoveram a ocupação de uma região preservada⁴ e praticamente vazia, detentora de uma paisagem singular, transformando-a em uma nova alternativa de moradia para as classes média e alta carioca em contraposição ao modelo de alta densidade até então vigente na zona sul da cidade. O desafio, segundo o Secretário de Obras Públicas Engenheiro Raymundo de Paula Soares, era aliar a beleza selvagem da Baixada de Jacarepaguá às necessidades e ao progresso da cidade que explodiria nos próximos 30 anos (Costa, 1969, p. 1)

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

Costa, ao receber a encomenda do Estado, esboça dilemas entre a preservação da área e a ocupação planejada:

Assim o primeiro impulso, instintivo, há de ser sempre o de impedir que se faça lá seja o que for. Mas, por outro lado, parece evidente que um espaço de tais proporções e tão acessível não poderia continuar indefinidamente imune, teria mesmo de ser, mais cedo ou mais tarde, urbanizado. A sua intensa ocupação é, já agora irreversível. (Ibid., p.8)

Para Czajkowski (1993. p.41), “a história da arquitetura moderna brasileira pode ser lida como o percurso da contenda entre homem e a natureza”. Este autor destaca que dois pensamentos eram dominantes: a necessidade de valorização da natureza selvagem, e do lado oposto, a necessidade de dominação dessa mesma natureza.

De forma ambígua o Plano Piloto de Lúcio Costa valorizava os dois pensamentos. Ao mesmo tempo, o urbanista defendia que era fundamental planejar a ocupação da área de forma racional, com o melhor aproveitamento da terra, mas em seu discurso valorizava a preservação da beleza natural existente. Aliado à ocupação planejada, o urbanista tinha como objetivo principal preservar a geografia local: “é preciso encontrar a fórmula que permita conciliar a urbanização na escala em que se impõe, com a salvaguarda, embora parcial, dessas peculiaridades que importa preservar” (Costa, 1969, p.8).

Conforme Villaça (2001), o Estado associado ao capital imobiliário tinham a intenção de criar uma nova opção de moradia para a população carioca de alta renda, sendo a Barra considerada uma extensão dos bairros da Zona Sul, que naquela ocasião configurava-

⁴ 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.

se como uma região com poucas terras disponíveis para a expansão de novos empreendimentos.

Segundo Sanchèz (2009), 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, conforme Magalhães (2007, 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 [...]”.

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 (principalmente no sistema de vias) para se concretizar.

A urbanização alia núcleos residenciais à áreas com grandes atributos ambientais - lagoas, mangues etc...- intercalando tipologias unifamiliar e multifamiliar, permitindo assim melhor circulação de ar. Buscava-se evitar o fenômeno da Zona Sul da cidade, onde altos edifícios justapostos ao longo da orla, prejudicava a visão e a aeração dos demais lotes.

Respeitando em parte a Reserva Biológica dispôs o urbanista ao longo da praia onze núcleos de torres espaçadas de quilômetro em quilômetro, com diâmetro de 20 metros, restando o terreno do entorno para residências unifamiliares. Desenvolveu-se este colar ao longo da lagoa Marapendi e da BR 101, ficando os núcleos entre o mar e a lagoa. Do outro lado da BR 101, uma urbanização em treliça, paralela à Br 101, lado de cima, composta de uma vintena de áreas triangulares destinadas a habitação em unidades de vizinhanças. As lagoas praticamente ficam intocadas para múltiplos programas, de lazer principalmente: autódromo, clubes, exposições, aeroportos executivos, com algumas áreas a estudar. (Mello Jr, 1988. p.250)

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 urbana até então, dispondo de grandes glebas concentradas nas mãos de poucos proprietários, fato que facilitaria sua comercialização.

Entre o final dos anos de 1970 e início dos anos de 1980 a ocupação da região foi dirigida pelos técnicos da Superintendência de Desenvolvimento da Barra da Tijuca -

SUDEBAR. Dentre os empreendimentos lançados neste período destacam-se os loteamentos Nova Ipanema e Novo Leblon, cujos projetos foram elaborados pelo escritório Musa Arquitetura, a partir da concepção dos loteamentos residenciais do subúrbio norte-americano. Embora tais empreendimentos tenham sido concebidos com características de loteamento residencial aberto, no início da década de 1980, por iniciativa da população residente os loteamentos foram fechados para garantir maior “segurança” (Sanchez, 2009).

No início da década de 1980, modificações instituídas na legislação urbanística do Plano Piloto por meio do Decreto nº 3.046/1981 deram margem a importantes 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.

Sanchez (2009) enfatiza que 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. Esses condomínios consagraram uma nova era no final da década de 1980, definindo o que viria a ser a “antichidade” carioca (como vários especialistas a definem).

Os grandes empreendimentos fechados localizam-se em áreas privilegiadas sob o ponto de vista ambiental. Usando de estratégias de projeto que os localizam nos limites de áreas de preservação dotadas de belezas cênicas, tais como lagoas, mangues e restingas etc, os empreendimentos em altura reforçam o isolamento da paisagem, enaltecendo assim a apropriação ambiental pelo mercado imobiliário. Ocorre, portanto, um processo de apropriação do patrimônio natural, remanescente da destruição, para benefícios particulares. Ou seja, um movimento constante do capital no sentido da apropriação destes ganhos e assimilação do discurso, demonstrando, conforme assinala Heloisa Costa (2006) que para o “capital imobiliário a modernização ecológica na expansão urbana compensa”.

O Bairro Condomínio Península, caso escolhido para esta pesquisa, ilustra os conflitos entre o planejamento, o mercado imobiliário e a apropriação ambiental de uma área dotada de áreas de preservação e com paisagem cênica.

Península: um caso de apropriação ambiental

Atualmente o Bairro Condomínio Península congrega vários núcleos residenciais, que se fecham para a cidade, acentuando cada vez mais a segregação socioespacial que é comum na Barra da Tijuca, figura 1.



Figura 1: "Península" - Barra da Tijuca - RJ

Fonte: Disponível em <<http://www.panoramio.com/photo/22868592>>. Acesso em 06 Janeiro / 2012

O empreendimento lançado como Bairro Condomínio em 2002 pela Incorporadora Carvalho Hosken⁵, possui uma área de 657.917,50 m², relativamente plana, e localiza-se próximo às importantes vias do bairro - Avenida das Américas e Avenida Ayrton Senna. Distanto cerca de 25 km do centro do Rio de Janeiro, o acesso a região é complexo principalmente por sua posição geográfica diferenciada, o que dificulta a visibilidade exterior e a integração física e visual em relação ao entorno. Possui como limites as margens da Lagoa da Tijuca e a Avenida João Cabral de Melo Neto, único acesso viário, que por sua vez é conectado à malha viária do bairro pela Via Parque, via interna principal do empreendimento.

A região apresenta-se como uma área diferenciada dentro do tecido urbano do restante da cidade, tanto pela sua localização, quanto pelos aspectos geográficos e cênicos, tão exclusivos de poucos, que se tornou a marca e o produto principal do empreendimento.

O empreendimento imobiliário possui área total de aproximadamente de 780 mil metros quadrados e com apenas 8% de área construída, sua estratégia de marketing associa

⁵ Em 1980, a construtora Carvalho Hosken adquiriu todo o terreno da península, de 780 mil metros quadrados, na época com claros sinais de degradação. Existiam apenas fragmentos do que um dia havia sido um manguezal e nenhum testemunho de restinga. (Fonte: <<http://www.carvalhohosken.com.br/site/bairros-condominios-penisula.aspx>> Acesso em 05/2011 apud Menezes, 2012)

espaços públicos, de lazer à qualidade e preservação ambiental. O marketing de venda das unidades residenciais se apoiou no seguinte discurso ecológico: “Venha viver o verde, venha morar perto da lagoa, um lugar coberto de verde, de flores, de sol. Um lugar onde a natureza foi preservada para você viver como se estivesse no campo, perto de tudo o que você precisa”.

O histórico de aprovação da Península associa-se à assinatura de um Termo de Compromisso Ambiental entre o empreendedor e o Poder Público em 1999, que se responsabiliza com o compromisso de manutenção e conservação da “qualidade ambiental existente na península junto ao Saco Grande da Lagoa da Tijuca, com manejo qualificado da flora e preservação da fauna” (PMCRJ, 2004), cujas áreas verdes deveriam ser de acesso público.

As áreas de preservação, de caráter público, são parte de um projeto de recuperação ambiental iniciado há 20 anos pelo arquiteto Fernando Chacel, que utilizou o conceito de ecogênese com intuito de recuperar uma região ambientalmente degradada (figura 2).

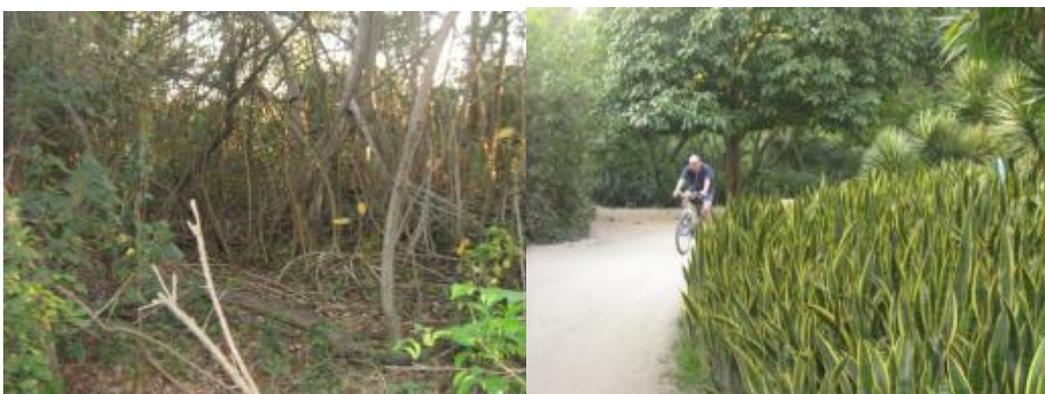


Figura 2: Manguezal e Restinga recuperados

Fonte: Menezes, 2012.

Para tanto, foram previstos dois grandes parques públicos, que perfazem uma área total de 125.512,55 m² e mais um parque criado na Faixa Marginal de Proteção da Lagoa (FMP) com área total de 36.812,56 m², destacando-se que as áreas de lazer representam 24,60% do total da área urbanizada e tem destinação a de esportes e recreação com seus projetos paisagísticos exclusivos de autoria do arquiteto paisagista.

Devido à posição geográfica, o empreendedor teve oportunidade de criar um bairro semelhante ao bairro da Urca, que funcionaria como um grande “cul-de-sac”, aberto ao público. Porém, aproveitou esta mesma vantagem e instalou guaritas (figura 3),

constituindo um bairro de uso privativo aos moradores, que assumiram, por meio da Associação Amigos da Península “ASSAPE”, a responsabilidade de limpeza e manutenção dos manguezais, dos parques, sistema de segurança, sistema viário e das demais áreas públicas existentes dentro dos limites do “condomínio bairro”. O compromisso assumido pela ASSAPE envolve a manutenção e a conservação das áreas públicas do empreendimento, particularmente referentes à limpeza das praças, parques, trilhas, coleta de lixo flutuante na Lagoa da Tijuca e obras necessárias. Destaca-se que 11% da receita da ASSAPE é utilizada para manutenção e conservação dos parques e lagoa.



Figura 3: Acessos controlados ao empreendimento.

Fonte: Imagem Google Earth, adaptado por Menezes, 2012.

Embora o projeto paisagístico da Península seja diferenciado, com áreas livres e equipamentos em termos conceituais, técnicos e de execução bem resolvidos, a área de preservação ambiental junto à Lagoa da Tijuca permite acesso limitado apenas de moradores, contribuindo para isolar ainda mais a região reforçando a discussão sobre a privatização das áreas preservadas – de caráter público – e conseqüentemente da paisagem. Para Curado (2007) o conceito de ecogenese adotado por Chacel, tem sido usado pelo mercado imobiliário com o objetivo de atrair a população, pois, a recuperação ambiental é incorporada ao marketing. No entanto, a autora considera que a simples ocupação de algumas áreas pode gerar desequilíbrios ambientais devido à alteração do ecossistema.

Segundo Augustin Berque (apud Elwasiaa, 2001), o Bairro Condomínio Península é um produto diferenciado que tornou-se uma marca, onde “a idéia de que a paisagem é simultaneamente “marca”, ou seja, fruto daquilo que a sociedade imprime na superfície terrestre, e também é “matriz”, pois possibilita condições para existência e atuação humana” de diversas formas. Para Elwasiaa (2011, p. 2) a marca Península, “com base no

seu “espectro natural”, exerce um poder simbólico naqueles que moram ou pretendem morar no local, tornando-se ferramenta de marketing, venda, consumo e objeto de desejo”. Para o autor o produto final no caso da Península é uma paisagem artificializada “sob o símbolo de natural – dentro de um sistema de sobreposição de lucros”. (p. 2)

Estratégia de vendas dos lotes internos e a paisagem

Após o atendimento do Termo de Compromisso Ambiental , a incorporadora adotou como estratégia no lançamento do empreendimento, em 2002, a subdivisão do empreendimento em três setores e lotes convencionais, enfatizando a relação do projeto com as áreas públicas – parques e áreas de preservação permanente.

De acordo com o Projeto de Loteamento - PAL - aprovado em 2000 pela Prefeitura, a Península foi parcelada em 65 lotes; no entanto, nesses 12 anos, 29 lotes foram lembrados, fato que modificou a fisiografia do empreendimento.

Para melhor análise da estratégia de vendas, adotou-se os três setores definidos para os lançamentos pela incorporadora: Setor A, Setor B e Setor C (figura 4). No decorrer da análise serão evidenciadas as estratégias de mercado adotadas no empreendimento.

O Setor “A”, corresponde à região sul, junto à Lagoa da Tijuca (Saco Grande), com 28 lotes do total de 64 aprovados. No entanto, hoje são apenas 19 lotes, sendo, 15 lotes de empreendimentos residenciais já construídos e 4 lotes comerciais a construir. Todos os lotes possuem parte sobre a FMP, onde foi construído o Parque de Uso Extensivo aberto a comunidade local. A maioria das unidades residenciais tem vista para a Lagoa da Tijuca e para área consolidada da Barra da Tijuca.

Nesta etapa inicial da urbanização o mote da estratégia adotada era a recuperação ambiental em função do Termo de Compromisso Ambiental, onde o empreendendo responsabilizou-se de recuperar ambientalmente a área degradada e construir Estações de Tratamento de Esgoto reduzindo os lançamentos de dejetos no sistema lagunar.

O Setor “B” corresponde à região central, delimitada pela Avenida João Cabral de Melo Neto até a Rua das Sapucaias. Esse setor representava 13 lotes do total de 64 aprovados pela SMU-RJ; no entanto, foram comercializados 12 lotes (com um remembramento), sendo, 6 lotes de empreendimentos residenciais já construídos, 2 lotes

para empreendimento residencial com projeto em aprovação, 2 lotes para equipamento público à construir, um lote comercial construído e um lote para comércio local em fase de construção.

Todos os lotes do setor estão voltados para os parques públicos, sendo que a maioria das unidades projetadas tem vista livre, principal estratégia de marketing utilizada para a comercialização dos mesmos.

O Setor “C” corresponde à região norte, delimitada pela Avenida João Cabral de Melo Neto passando pela Rua dos Jacarandás (margeando a Lagoa da Tijuca). Esse setor representava 23 lotes do total de 64 aprovados pela SMU-RJ, no entanto, hoje são apenas 13 lotes, sendo, quatro lotes de empreendimentos residenciais já construídos, três lotes para empreendimento residencial com projeto em aprovação e seis lotes livres de uso residencial. Todos os lotes possuem vista para a Lagoa da Tijuca e fazem divisa com os parques, destaca-se que nesse setor também existe a FMP a qual é ocupada pelo sistema viário. Observa-se que o empreendedor aguardou a consolidação do Condomínio Bairro para depois lançar empreendimentos nessa zona, pois, apesar da vista livre para a Lagoa da Tijuca (Saquinho) os lotes também têm vista para a Comunidade Rio das Pedras, favela localizada na outra margem da Lagoa da Tijuca.



Figura 4: Mapa da setorização da Península.
Fonte: Elaborado por Menezes, 2012.

Em doze anos, restaram apenas 19 lotes disponíveis no empreendimento: cinco lotes destinados a comércio, 13 de uso residencial multifamiliar e um para equipamento público. Se nos remembramentos iniciais (seor A) era comum lembrar dois lotes em um, nos últimos o empreendedor passou a unificar todos os lotes de uma quadra, reforçando as ilhas condominiais inseridas na malha urbana do empreendimento, O caso da Península ilustra como vem se dando a privatização de áreas de com grandes atributos ambientais e paisagísticos da Barra da Tijuca.

Enfim, o empreendimento, além de ter o acesso de suas áreas públicas controlado, internamente é constituído por lotes convencionais ocupados por condomínios verticais, que possuem infraestrutura de lazer e sistema segurança próprios, fechados por muros e grades, o que corrobora com o isolamento dentro do próprio Bairro Condomínio.

A estratégia de vendas está diretamente vinculada à presença dos atributos ambientais e paisagísticos do empreendimento, fato desencadeado pelo Termo de Compromisso Ambiental exigido em sua aprovação pelo poder público. Para o empreendimento o discurso ecológico é um importante apelo de marketing, onde viver o verde, e morar perto da lagoa são atributos vendidos.

Considerações Finais

Este artigo abordou o tema ambiental a partir do entendimento das relações entrelaçadas entre produção do espaço urbano, áreas legalmente preservadas e a o meio ambiente e paisagem difundidos como parte produto pelo mercado imobiliário. Para tanto, teve como estudo de caso o Bairro Condomínio Península, localizado nas margens da Lagoa Tijuca, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.

A Barra da Tijuca, localizada entre o Maciço da Pedra Branca, o Maciço da Tijuca, o complexo lagunar de Jacarepaguá, Tijuca, Camorim e Marapendi, e o mar, até o final da década de 1960, era uma área praticamente inabitada no Município do Rio de Janeiro.

Embora no discurso do Plano Piloto da Barra da Tijuca houvesse uma “preocupação com a preservação do meio ambiente, algo bastante inusitado [no Brasil] para a época” (Sanchez, 2009. p.58), o modelo de ocupação da região reforça o isolamento e a apropriação da natureza pelo mercado imobiliário.

Tanto o Estado quanto o Mercado Imobiliário são responsáveis pelo modelo de produção do espaço urbano presente na Barra da Tijuca. O Estado, por meio de instrumentos urbanísticos, “legislações” e construção das infraestruturas atende aos interesses das classes sociais abastadas, e o mercado imobiliário desempenha o papel de agente estimulador na expansão da cidade, vendendo empreendimentos sob o slogan da segurança e da qualidade ambiental.

Na atualidade, o apelo ao verde, o contato com a natureza são peças de marketing de venda dos produtos imobiliários, agora por meio da roupagem de “marketing ecológico”, ou bairro sustentável, marca predominante no exemplo de comercialização do Bairro Condomínio Península.

Na Barra da Tijuca os grandes condomínios se localizam no entorno de áreas preservadas ou passíveis de preservação, favorecendo a apropriação dos atributos ambientais e de suas áreas públicas que passam a ser privilégio somente dos residentes. Reforçando o isolamento, internamente, os condomínios possuem áreas de lazer privativas, levando a maiores níveis de isolamento dentro do próprio bairro, reforçando a privatização das áreas de uso coletivo.

A privatização deste e de outros empreendimentos é favorecida por uma estratégia de projeto que embora defina espaços e equipamentos de usos públicos para toda a sociedade, se utiliza da situação geográfica peculiar do empreendimento aliado à ausência de transporte público na região para dificultar o acesso da população externa às suas “áreas públicas”, reforçando visivelmente o isolamento, a segregação socioespacial e a apropriação ambiental de sua paisagem por poucos.

Este empreendimento exemplifica particularidades do processo de produção do espaço urbano onde a “apropriação ambiental” é parte de uma estratégia de marketing idealizada pelo incorporador imobiliário. A paisagem agora se incorpora ao empreendimento como apelo comercial, assumindo papel mercadológico. Nota-se que enquanto o discurso de sustentabilidade é o principal slogan do empreendimento; verifica-se a apropriação das áreas públicas por poucos, sem atender ao interesse coletivo da cidade. Como parte do marketing imobiliário, a incorporação dos atributos ambientais da região são aliados aos conceitos de segurança e sossego.

Ao oferecerem vantagens para uma pequena parcela da população, tais empreendimentos privatizam áreas públicas em prol de uma melhor qualidade de vida e contribuem para a fragmentação urbana.

Enfim, o modelo analisado alia a estrutura construída de segurança e áreas livres à qualidade ambiental e atributos paisagísticos, vendendo localização, sossego e qualidade de vida para seus moradores. Porém, priva a sociedade das áreas preservadas, que são de interesse público para as atuais e futuras gerações.

Referências

AGUILAR, C. B. D. *Produção do espaço urbano a partir do Trecho Sul do Rodoanel, em São Bernardo do Campo: Impasses e Perspectivas*. São Paulo: 2010. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie.

ALVIM, A. T. B.; SANCHEZ, N. P. ; MENEZES, G. R. S. Privatização do Espaço Coletivo na Metrópole Contemporânea: o Caso da Barra da Tijuca (Rj). In: I ENANPARQ - arquitetura, cidade, paisagem e territórios: percursos e prospectivas. *Anais...* Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2010.

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

CARLOS, Ana F. A. *A (Re) produção do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1994.

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

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.

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.

CZAJKOWSKI, J. A arquitetura racionalista e a tradição brasileira. In: GUERRA, A.(org) *Textos fundamentais sobre história da arquitetura moderna brasileira*, v. 2 / São Paulo. Romano Guerra, 2010.

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

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

LEMOES, J. R.; MACEDO S. S. *Condomínios residenciais horizontais fechados na RMSP*. In: *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: FAU USP. v. 23, jul 2007.

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

MELLO JUNIOR, D. *Rio de Janeiro Planos, Plantas e Aparências*. Edição da Galeria de Arte do Centro Empresarial Rio, 1988.

MENESCAL, R. B. *Clube condomínio: a exclusividade dos espaços de lazer*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2006. 145 p. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2006.

MENEZES, G. R. de S. *A Questão Ambiental na Barra da Tijuca, RJ: Do Plano Piloto de Lucio Costa (1969) às Transformações Recentes da Cidade Contemporânea*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo. 2012.

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*. Campinas: UNICAMP, 2007. 220 p. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, análise Ambiental e Dinâmica Territorial. Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, São Paulo. 2007.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Plano de Legado Urbano e Ambiental, 2004. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/paginas/volumeiplua.pdf>> Acesso em 05/2010.

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. *Licenças Concedidas em 2009*. Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano – CGPU. Núcleo de Indicadores Urbanos – NIU. Relatório. 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*. São Paulo: MACKENZIE, 2009. 151 p. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo. 2009.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. *Investigaciones Geográficas - Bol. Inst. de Geografía, México*, v. 54, p. 114-139, 2004.

TARDIN, R. *Espaços Livres: sistema e projeto territorial*. Rio de Janeiro. 7Letras, 2008.

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