

# INFLUÊNCIA DA BARRA DA TIJUCA NO CRESCIMENTO DE BAIRROS DA ZONA OESTE DO RIO DE JANEIRO – UMA ANÁLISE SOBRE O BAIRRO DO CAMORIM A PARTIR DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO

Rodolfo Rosa da Silveira

UERJ

silveira.rodolfo.silveira@gmail.com

## Resumo

As cidades se desenvolvem a partir de seus bairros centrais que concentram a principal dinâmica nela existente. Com isso, se leva em consideração fatores que ocorrem para além destes, pois, uma vez que a cidade do Rio de Janeiro concentra um potencial que aponta para o crescimento, seus bairros repercutem essa característica e vivenciam períodos onde exercem e/ou recebem influências de outros lugares que fazem parte dessa dinâmica. O artigo, portanto, busca abordar o crescimento do bairro do Camorim a partir dos fatores que mostram a Barra da Tijuca como o bairro central deste recorte da cidade.

**Palavras-chave:** *Cidade, Bairro do Camorim, Barra da Tijuca.*

**GT 14** - Reestruturação urbana e econômica na produção do espaço: agentes e processos.

## INTRODUÇÃO

A pesquisa, em questão, visa analisar os efeitos do processo de metropolização da urbe carioca sob o bairro do Camorim, onde se dará a partir dos novos fluxos direcionados ao espaço em questão. Ela surge como resultado da elaboração da dissertação cujo título é: “O bairro do Camorim e o mercado imobiliário na urbe carioca no século XXI”, com a intencionalidade de reforçar certos resultados na relação entre os bairros da Barra da Tijuca e Camorim.

Se busca exercer este estudo a partir do crescimento imobiliário que ocorre no bairro do Camorim. As transformações que estão ocorrendo devem ser consideradas à luz dos fatos para que, a partir das informações e possíveis considerações que se tenham a respeito, seja permitido que se desenvolva um mecanismo de reflexão acerca da

questão urbana estabelecida e, fundamentada neste panorama, exista a possibilidade de se estabelecerem novos estudos e questionamentos frente à problemática.

Inserido na cidade do Rio de Janeiro, o bairro do Camorim, no passado (primeiras décadas do século XX) constituiu o “*O sertão carioca*” (CORRÊA, A. 2017) em função de seu tempo diferente e características particulares. Atualmente, busca-se compreender os processos que caracterizam este espaço.

Constata-se, sobre as construções e novas instalações trazidas, que podem promover uma atmosfera onde o que prevalece é uma maior interação entre moradores e pessoas que vêm de outras localidades para se fazerem valer dos novos atrativos que estão sendo desenhados no espaço.

Sabe-se que estes fatores se apresentam irradiando o novo (ou o contrário, trazendo o ostracismo de determinado elemento materializado no espaço, quando o mesmo não acompanha as inovações) e a decorrente necessidade de substituição.

No bairro do Camorim, existe um caráter pessoal, onde nas ruas é possível se deparar com espaços que representam particularidades de um lugar pacato em relação aos bairros de maior expressão na cidade. O mesmo apresenta um espaço acolhedor, muito em virtude de sua extensão e de se destinar, uma menor porção de suas terras, à ocupação.

Em seu interior, observa-se um modelo que aponta para mudanças que ocorrem com maior intensidade a partir do século XXI, notadamente em sua segunda década. As ruas alocadas no interior do bairro, farão parte do objeto de estudo para que seja permitida uma análise mais apurada a respeito da temática que se pretende averiguar, pois a procura é por efetivar uma compreensão sobre as mesmas e os modelos de adequação aos padrões urbanos que se pretende investigar no decorrer deste artigo.

Dessa forma, analisar-se-á sobre a maior mobilidade vivenciada para que sejam efetivados novos investimentos. Compreende-se que esses padrões podem acarretar em formas organizacionais diferenciadas no interior do bairro.

Portanto, de acordo com a problemática vivenciada, o artigo apresenta, como objetivo geral, a compreensão das transformações sócioespaciais do bairro do Camorim a partir da produção do espaço urbano, por meio dos condomínios residenciais no século XXI.

Como objetivo específico, analisar-se-á sobre os modeladores que se colocam no espaço e atuam no âmbito de executar o que se entende por transformações no bairro, se existe algum modelo que irradia os possíveis novos fatores urbanos, para que, a partir

deste contexto, seja possível apreender o que se entende pela possível materialização dos processos urbanos. Assim, o trabalho abordará, justamente, os efeitos do processo metropolitano de expansão da urbe carioca em direção à zona Oeste.

O bairro do Camorim se apresenta como espaço passível para realizar-se estudos e exercitar-se a teoria e a empiria. Espera-se obter resultados que permitam a abertura de novos caminhos, e sejam levantadas questões importantes que permitam um convite ao diálogo e à reflexão.

Como morador, o que observo ao caminhar pelas ruas do bairro do Camorim e adjacências, é que existe um processo que ganha destaque no que se refere a movimentação urbana. O trânsito de indivíduos e automóveis, nas dependências do espaço, tem o seu fluxo constantemente aumentado, o que pode não estar em conformidade com a tradição do bairro e vem apontar a possibilidade de transformações ocorrerem. Por pressuposto, pode-se dizer que a justificativa pessoal se insere dentro desse contexto em que se busca observar o bairro do Camorim e seu comportamento diante de possíveis transformações no espaço. Transformações essas que podem ser as responsáveis por este movimento de atribuições que se tem observado no bairro e em seu entorno imediato.

De encontro ao quadro, um fator que se acredita é que a divisa com o bairro da Barra da Tijuca, conhecido por apresentar um maior porte em relação ao bairro do Camorim, se mostra como fator de fundamental importância para a compreensão dos aspectos que ocorrem no recorte espacial, e as condições que passam no bairro não ocorrem sem o intermédio de agentes que se fazem presentes com a intencionalidade de preparar o espaço para futuras intervenções e projetos. Por essa razão, as observações têm motivado os estudos da localidade, tendo em vista a possibilidade de existir uma continuidade de crescimento do espaço estudado, sendo uma possível referência o bairro da Barra da Tijuca.

Dessa forma, a questão central norteadora deste trabalho é: por quais transformações passou o bairro do Camorim nas duas últimas décadas do século XXI? O bairro da Barra da Tijuca se enquadra neste crescimento em algum aspecto?

Em meio às consultas bibliográficas, busca-se articular teoria e prática dentro de um arcabouço em que sejam estabelecidas as bases do artigo. Para tal, a intencionalidade foi fazer pesquisas de campo e explorar as variáveis que se colocam no bairro.

Neste artigo, é elaborado um trabalho sobre os agentes do mercado imobiliário que atuam no bairro do Camorim. Para isso, no capítulo é encontrada uma introdução sobre o bairro da Barra da Tijuca, em que é feito um levantamento a partir de dados da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário – ADEMI, pois acredita-se em uma ligação ou continuidade de crescimento de ambos os bairros.

Os comentários de especuladores do espaço, necessárias para a continuidade do trabalho, estão ao longo do artigo. Realizadas a partir de considerações com os agentes imobiliários, busca-se compreender os mecanismos atribuídos em meio à lógica imobiliária.

Em um debate acerca dos agentes imobiliários que atuam no bairro, busca-se a compreensão sobre a perspectiva dos mesmos em relação ao espaço estudado. Para isso, é realizada uma pesquisa no prédio da prefeitura do Rio para se ter compreensão dos mecanismos gerados, a partir do Estado, para a consolidação do crescimento urbano direcionado ao bairro.

É considerado comentários da gerente da U/SUBU/CGPP/CPL/GLP - AP4<sup>1</sup>, Estela Fontenele, no prédio da Prefeitura do Rio, localizada na área central da cidade.

Nesse sentido, foi possível observar a ação das empresas atuando por meio de corretores para a estruturação do empreendimento. Foram observadas as empresas operando fora dos limites do bairro do Camorim.

Como exemplo, foi realizada uma pesquisa no stand da Direcional do empreendimento Reserva Natura, localizado na Estrada do Camorim. O stand localizado no bairro de Curicica (um sub bairro de Jacarepaguá, ao lado do bairro do Camorim), Rua Goianinha. Lá foi possível dialogar com o corretor imobiliário Edmilson Mateus Correa que trouxe questões importantes para que seja compreendida a lógica que vigora no espaço. Além da pesquisa realizada na loja da Carvalho Hosken, localizada no shopping Rio 2. Compreende-se, assim, que o centro principal de cada empresa responsável pelos imóveis, não está alocado, necessariamente, no bairro do Camorim. Além de ser analisado a ação do Estado em meio as demandas verificadas, sendo evidenciado, dessa maneira, meios de transportes que transitam pelas vias de acesso ao bairro.

---

<sup>1</sup> Urbanismo/subsecretaria de urbanismo/coordenação de planejamento e projetos/coordenadoria de planejamento local/gerência de planejamento local – área de planejamento 4

Por fim, as considerações finais fazem uma síntese geral do assunto abordado no artigo.

## **O MERCADO IMOBILIÁRIO E O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO A PARTIR DA ORGANIZAÇÃO URBANA NO BAIRRO DO CAMORIM – SÉCULO XXI**

Acerca do conjunto de representações vivenciada/s no cenário urbano, este capítulo traz uma perspectiva de que é atribuído a uma localidade requisitos preparados para atender às novas demandas vigentes. No que tange à conjuntura de uma cidade, em que se torna perceptível a atuação de elementos importantes para além do cidadão em seu movimento cotidiano, existem as entidades representadas pela ordem pública e privada em uma tentativa de se coordenar o ambiente estabelecido. Desde já, os componentes que serão discutidos (leis, agentes imobiliários e o estabelecimento de empreendimentos), acredita-se serem compostos de profunda racionalidade para atuar em um cenário, que, junto com Corrêa (1989), compreende-se que venha a se constituir em um espaço que simultaneamente se estabeleça como reflexo e condicionante social, onde é possível perceber que a organização dos agentes, possa se materializar em uma forma de marco fundamental na construção do espaço urbano.

Ao espaço urbano assim, pelo que se pode observar a partir do que se entende por investidas que vêm sendo direcionadas, é atribuída uma fase de readaptação em seu interior, por meio da ação dos agentes imobiliários e um conjunto de leis que se fazem presentes na dinâmica urbana.

Compreende-se em Carlos (2016), ao afirmar sobre a produção do espaço, que a mesma engloba as relações sociais, estendendo-se ao plano do habitar e lazer, traduzido pelas relações cotidianas. A partir desta leitura, pode-se observar que as relações produtivas podem apontar para processos que se estabelecem em meio às relações sociais. Nesse sentido, busca-se compreender a respeito dos agentes que atuam na promoção imobiliária.

De acordo com Corrêa (1989), no que diz respeito aos agentes imobiliários, levanta-se uma questão de que o objetivo primordial dos agentes do mercado imobiliário é especular, explorar a área para benefício de um determinado espaço, tornando-o mais dinâmico e integrado. De modo a respaldar tais ações, são criados um conjunto de jurisprudências para que se oriente esta fase vivenciada.

A observação no espaço deve ser efetivada constantemente, sob o olhar referente às tendências urbanas e ao espraiamento de sua malha territorial a partir do

desenvolvimento de um determinado setor urbano. No presente artigo, este setor urbano refere-se ao bairro do Camorim. Santos, M. (2004, p. 173) diz que o espaço é “testemunha de um momento de um modo de produção pela memória do espaço construído, das coisas fixadas na paisagem criada”. Portanto, verifica-se que esta renovação traz a necessidade de efetivarmos leituras sobre as transformações que ocorrem.

Neste contexto, o objetivo é analisar a produção do espaço do bairro do Camorim a partir do mercado imobiliário. Assim, discutir-se-á a partir dos agentes imobiliários que atuam no espaço para a consolidação do projeto que está sendo potencializado, evidenciando uma possível ligação com o bairro da Barra da Tijuca.

### **Os Agentes do Mercado Imobiliário e o crescimento do bairro da Barra da Tijuca**

A pesquisa tem apontado para qual tendência se direciona a produção espacial por meio de intervenções urbanísticas no bairro do Camorim. Em um levantamento feito de acordo com a Associação de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI – RJ, 2013), acredita-se que o espaço vem sendo moldado para atender às novas demandas que se fazem presentes no mesmo.

Neste artigo, buscar-se-á analisar as diretrizes que envolvem o bairro da Barra da Tijuca e seu papel de difusor.

Cardeman e Name (2014) acreditam que as transformações feitas no bairro e entorno, são proporcionadas pela ordem do capital imobiliário e, portanto, verifica-se a mudança na forma de produzir as cidades materializadas no bairro. Teixeira (2015) também estuda esta particularidade se referindo à área central da cidade, evidenciando a mudança na sua forma de produção, dando destaque à urbanização. E dessa forma, em conformidade com a afirmação de Silva (2006), compreende-se que, atualmente, ocorre um processo semelhante em espaços periféricos da cidade, como verificado nos bairros Barra da Tijuca e Camorim.

Portanto, o artigo de Teixeira (2015) vem para respaldar nossa afirmação a respeito da produção de cidades. No presente trabalho, exemplificado pelo bairro do Camorim, em que, atualmente, pelo que se observa, existe a possibilidade de ocorrer um movimento direcionado para a produção do bairro. Cardeman e Name (2014) acreditam que estes fatos acontecem por intermédio de intervenções urbanísticas. Por meio de constatações e análises referentes ao espaço, percebe-se que existe a probabilidade de

que os imóveis estão surgindo ou sendo criados como item de fundamental importância, cuja tendência corre em direção à valorização (CARDEMAN; NAME, 2014).

Ao abordar sobre os agentes do mercado imobiliário, a partir de Corrêa (1985) e Leitão (1999), compreende-se que é fundamental analisar os processos que levam o bairro estudado para este caminho. Como o que é viável em um espaço e de onde vêm os padrões que fazem parte do modelo de crescimento e que se delineiam nas entrelinhas do ambiente que se pretende analisar.

Nesse sentido, há uma possibilidade de que o bairro do Camorim não possa ter sua expansão caracterizada como independente, sem algum fio condutor. Busca-se amparar a partir da leitura de Pasquotto (2016), principalmente no que ela se refere ao espraiamento imobiliário no referido bairro em direção a bairros vizinhos, onde, a partir desta informação, pode-se considerar importante analisar o crescimento do bairro do Camorim e compreender esta possível ligação entre ambos.

O que iniciou de fato essa expansão? Tentando responder a essa pergunta, tem-se em mente que anos mais tarde poder-se-ia vir a abrir uma soma de possibilidades para especuladores do espaço, em conjunto com Leitão (1999), podemos afirmar se tratar do Plano Piloto Baixada de Jacarepaguá e Barra da Tijuca elaborado pelo arquiteto Lúcio Costa em 1969, ocasião em que ele foi convidado pelo Governo do Estado da Guanabara para preparar um plano para uma área de expansão natural da cidade do Rio de Janeiro. A partir desse aspecto, considera-se que tal fato pode representar um conjunto de fatores que em períodos posteriores estariam em conformidade com o crescimento urbano de áreas adjacentes, segundo compreendido com a leitura de Rezende (2005).

No entanto, seguindo a mesma linha de raciocínio que a autora (RESENDE, 2005), entendemos que a cidade apresentava um padrão de crescimento, mantendo uma diferença na área em que está incluído o recorte espacial. Razão esta que condiciona a crer em uma dificuldade neste processo (imobiliário), no bairro estudado, em função das características físicas da cidade. Por isso, seguindo a mesma linha de pensamento que Costa (1969), afirma-se que os maciços da cidade, aliados à distância da área central, serviram como um bloqueio em direção aos bairros da Barra da Tijuca e do Camorim, motivo pelo qual compreendemos que pode ter sido uma das principais razões para os considerarmos como tendo um diferenciado crescimento no espaço frente aos demais bairros centrais da cidade.

No período da intervenção urbanística, a cidade apresentava um crescimento em direção aos espaços naturais (COSTA, 1969). Com isso, entende-se que existe uma necessidade de organizar a cidade, podendo, dessa maneira, consolidar-se uma tendência de novos espaços serem anexados. Cabe dizer que se refere ao momento atual de ordenamento de espaço, em que, junto com Fernandes, T. (2013) permite-se afirmar que o arquiteto Lúcio Costa, ao projetar a Baixada de Jacarepaguá e Barra da Tijuca, as organizou no sentido de promover um melhor alinhamento com as novas tendências de ocupação do espaço, dividindo-as em áreas onde os habitantes pudessem circular, morar, trabalhar e recrear.

Porém, a produção do espaço não se dá de forma imediata, além dos já mencionados bloqueios em direção ao espaço. Nesse sentido, o bairro do Camorim, conhece esse maior direcionamento de fluxos em sua direção atualmente. Não que antes esses fluxos chegassem a zero, no entanto, atualmente observa-se com uma maior intensidade. E é nessa perspectiva que os agentes imobiliários que atuam no bairro trazendo essa nova movimentação falaram sobre as novas possibilidades que se desenham. Afinal, um espaço projetado com essa intensidade é sempre visto como uma possibilidade.

O corretor imobiliário Nuno, da incorporadora Carvalho Hosken, afirmou que a região cresce e se dinamiza a partir da expansão da Barra da Tijuca e, juntamente com o bairro do Camorim, acredita-se que o fator natural agregado por ambos os bairros, representa um agente importante para o aspecto imobiliário.

Por meio de consultas bibliográficas (SILVA, 2006; COCCARO, 2013), verifica-se que grandes empresas e proprietários de terras, caracterizam a sua atuação de acordo com o ambiente em que se encontra a propriedade ou pedaço de terra do empreendimento. Assim, é-se levado a entender, juntamente com Barbosa e Gomes (2016), que os agentes imobiliários procuram converter as localizações da cidade em lucro. Pode variar de acordo com a localização exata onde se encontra o espaço para a geração de moradias.

Com a proposta de criação do bairro da Barra Olímpica, a intencionalidade das empresas instaladas no bairro do Camorim, mostrou-se o objetivo em reproduzir um modelo semelhante ao do bairro da Barra da Tijuca. Um bairro projetado para atender um determinado segmento social de caráter mais nobre, em uma área distante do centro do Rio de Janeiro (LEITÃO, 1999). Tem sido observado a proliferação de condomínios fechados no espaço estudado.



Sob a prerrogativa da acumulação imobiliária, pode-se perceber que os incorporadores atuam com o viés da valorização da terra. Compreende-se que a produção capitalista imobiliária, representa um capital fixo. Com isso, o local pode vir a se valorizar de acordo com os fatores que envolvem aspectos de sua localização, principalmente no que diz respeito à acessibilidade ou à distância relativa ao centro, e/ou infraestrutura básica (LEITÃO, 1999).

Ao evidenciar-se sobre o espaço e referir-se ao que se prega sobre a influência que os agentes imobiliários têm sobre seu direcionamento, pode-se reconhecer que corretores são importantes no sentido de propagandear os empreendimentos e intermediá-los entre os proprietários dos imóveis e os compradores em potencial. A análise é feita a partir da observação de campo e juntamente com Corrêa (1989) e Leitão (1999).

O corretor Edmilson Mateus Corrêa, quando questionado sobre o que considera ser sua principal função dentro desta fase expansionista, afirmou: “nós, corretores imobiliários, estudamos o bairro e sabemos suas carências e onde investir, e podemos apontar quais os mecanismos necessários para seu melhor funcionamento e quais os meios necessários para sua respectiva atração de investimentos”.

Logo, é possível observar que, em conjunto ao fator estudado, existe um alinhamento com um desenvolvimento de meios de transporte, com a intencionalidade de tornar o espaço mais acessível, como a maior oferta de veículos coletivos direcionados ao espaço (ainda que o bairro apresente deficiências nesse aspecto, houve de fato um incremento neste aspecto).

Nesse sentido, a gerente da AP4 Estela Fontenele, da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), nos respondeu sobre a intencionalidade do Estado ao promover projetos de infraestrutura no bairro do Camorim. Afirmou que esta, em meio ao seu caráter de atuação, tem duas vertentes responsáveis por intervenções urbanísticas. A partir desta análise, tornou-se possível apurar que o Estado vem a ser responsável por atuar como regulador na fiscalização e licenciamento dos novos empreendimentos, além de propor legislações baseadas nas demandas que recebe. Segundo ela, o aumento no número de licenças de obras, nos últimos anos, sinaliza abertura dos horizontes do espaço para novas oportunidades de investimento, colocando os agentes da ordem pública com a responsabilidade e atribuição de promover medidas para a atuação do capital privado. Cabe ao poder público o papel de executar alterações e melhorias para entrarem em vigor novos planos e projetos urbanísticos que possibilitem a atuação de

construtoras, incorporadoras, agentes imobiliários e demais modeladores. Existe, notadamente, uma busca para essas atribuições de responsabilidade estatal, tendo em vista as empresas que vêm buscando se instalar no espaço que é o objeto de estudo.

O Estado age como modelador do espaço e com isso pensa-se que ele aparece favorável aos investimentos colocados à disposição, atribuindo novos equipamentos para o bairro em questão, sendo incentivador da indústria da construção civil, possibilitando o reaquecimento da economia (FURINI, 2014).

Para compreender esse entrelaçamento do poder público com o privado, busca-se compreender as mudanças no perfil social que está (re) organização vem trazendo, tendo em vista que se considera um possível alinhamento ao bairro da Barra da Tijuca.

### **Os Empreendimentos Imobiliários**

No que se refere às questões que delimitam a lógica imobiliária, subdivisões se instalam no espaço para que se firme seu projeto de consolidação. Atualmente, ao caminhar pelo bairro, é frequente se deparar com uma movimentação estranha aos olhos do morador mais habituado àquela monotonia e tranquilidade de um bairro pacato como sempre foi caracterizado. Nesta etapa, será evidenciada a materialização do processo imobiliário do bairro do Camorim a partir dos verificados empreendimentos disponíveis para atender as novas demandas atribuídas.

Ao transitar pelas ruas do bairro do Camorim, é comum, nos dias atuais, deparar-se com letreiros e cartazes anunciando a oferta de novos empreendimentos residenciais e comerciais (Fotografia 1), e o que se tem observado é que o fator configura uma característica natural para os bairros em uma fase que ocorre movimentação de alguma natureza em sua direção.

Fotografia 1 - Anúncio sobre a oferta de moradia no bairro do Camorim.



Fonte: Arquivo pessoal. 11 de jun 2018.

Em momentos distintos, mas sempre apresentando a mesma frequência, as propagandas nas ruas a partir das ofertas para o bairro do Camorim vêm a ser um dos fatores constituídos como um indicativo de que uma movimentação acontece no bairro, como se observa nestes anúncios na Estrada do Camorim e Estrada dos Bandeirantes.

O que se pode resgatar, a partir da leitura de Hasenclever, *et. al.* (2009), em que os autores abordam a respeito do desenvolvimento em parte da zona oeste, de bairros localizados na área de planejamento 5 e, a partir deles, sua área de influência direta, em que a partir desta leitura é-se levado à compreensão da influência exercida, em diferentes escalas, que um bairro pode exercer sob seu entorno imediato. Acredita-se que o recorte espacial desta dissertação, pode estar recebendo influência da Barra da Tijuca, influenciando o crescimento de bairros e ruas ao redor.

Cabe mencionar sobre um período em que, assim como atualmente é vivenciado no bairro do Camorim, esse modelo, acredita-se (COCCARO, 2013), constituiu-se no bairro da Barra da Tijuca, em que o mesmo processo em relação à história de estruturação do espaço urbano na Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá, está diretamente relacionado à produção capitalista imobiliária. A partir desta informação pode-se compreender o processo vivenciado no bairro do Camorim. Como um indicativo deste quadro, em torno de 15 a 20 anos atrás, essa característica que se

concretiza hoje na área de estudo, já vinha sendo intensificada no bairro que dá o nome à região administrativa (e que ainda é possível encontrar no bairro da Barra da Tijuca). Era comum ao parar de carro em algum sinal da Avenida Ayrton Senna ou Avenida das Américas receber panfletos anunciando que você poderia ser um vitorioso, ao morar em um bairro que combina moradia com conforto, infraestrutura, lazer e proximidade com a natureza.

Esse padrão vem sendo repetido para se reforçar a necessidade de uma fuga da agitação dos grandes centros urbanos, seguido do maior contato com a natureza e as benesses que isso pode trazer.

A seguir, a foto do que pode ser considerado o principal empreendimento do bairro, o condomínio Ilha Pura.

Fotografia 2 - Condomínio Ilha Pura, Avenida Salvador Allende, 3.200.



Fonte: Arquivo pessoal. 27 dez 2017.

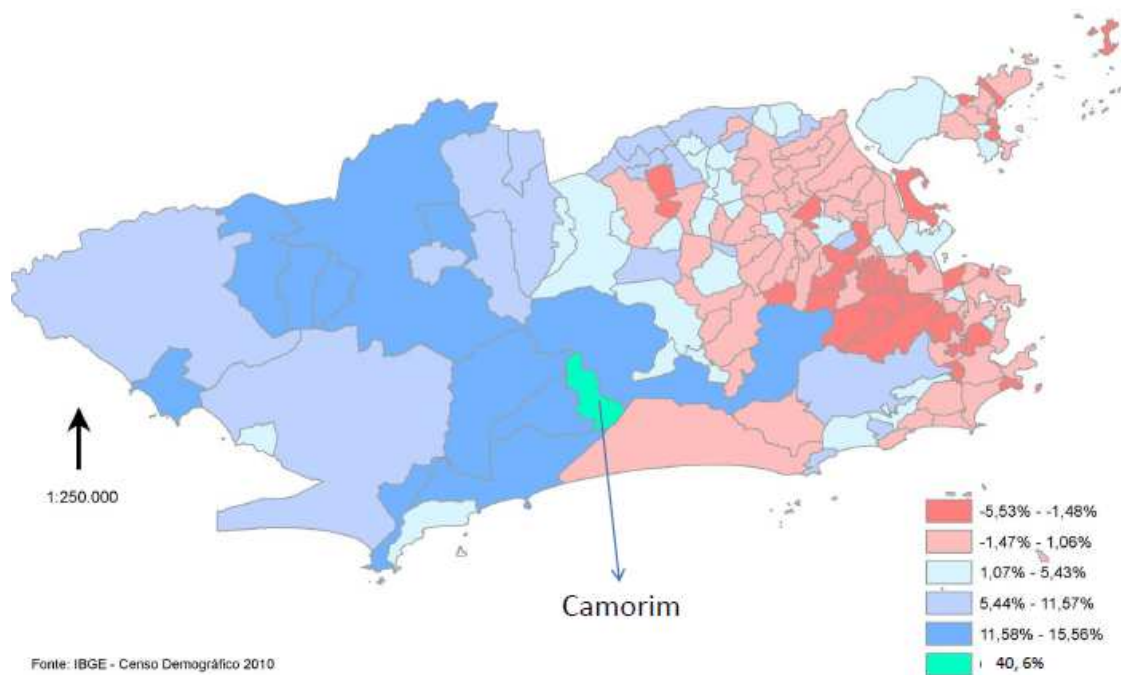
O condomínio Ilha Pura se apresenta em seus slogans como “um novo destino para viver”. Trata-se de um modelo novo para a ocupação, até então nunca visto no

bairro. Contendo propagandas convidativas para o pleno estabelecimento do morador, como: “o melhor da vida começa aqui”.

Nos limites do condomínio, o morador pode encontrar opções que garantem sua comodidade. Tais como: piscina adulto com raia 25m<sup>2</sup>; piscina infantil; deck molhado; spa externo e interno; solarium; bar na piscina; hidromassagem; deck lounge; fitness; brinquedoteca; café; bar; home office; salão de jogos e salão de festas (<https://ilhapura.com.br/condominio/millenio/>).

Em meio a toda essa dinâmica, foi observado uma mudança no perfil social no que tange os limites do bairro como resultado dessas novas investidas que vem acontecendo no espaço estudado. A figura a seguir indica a variação no Índice de Desenvolvimento Social (IDS) que ocorreu nos últimos anos em meio as novas iniciativas imobiliárias.

Figura 1 - Variação de Índice de Desenvolvimento Social (IDS) entre 2000 e 2010 por bairro.



Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2010.

A partir do Censo Demográfico 2010, pode-se compreender que houve uma variação no Índice de Desenvolvimento social, com destaque em relação a outros bairros (superior inclusive ao bairro da Barra da Tijuca). Essa variação pode estar

associada aos novos investimentos, assim como a continuidade com o crescimento do bairro da Barra da Tijuca.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Questiona-se onde atualmente o bairro do Camorim estaria inserido neste processo de dinamismo envolvendo o bairro da Barra da Tijuca. Seria ele uma opção de custo mais rentável para se habitar? O que se pode suscitar é seu inegável crescimento durante o período vivenciado e a dinâmica da lógica imobiliária se coloca como decisiva ao longo desta etapa. Logo, como pensar o espaço para que no futuro não se torne inviável em virtude de um possível adensamento populacional que vem sendo desenhado nos últimos anos?

Ao passo que se tornou possível discutir acerca do que foi elaborado sobre os dados levantados, o que se pode considerar é a possibilidade sobre o ciclo de intervenções urbanas estarem direcionando mudanças no espaço estudado. A dissertação se propôs a descrever sobre as transformações urbanas no Camorim no século XXI a partir da lógica imobiliária. De acordo com os fatores que fazem parte dos aspectos urbanos aqui apresentados, não se pode afirmar ou negar que o processo de adensamento populacional no bairro irá continuar nos próximos anos.

Entende-se que a transformação urbana atribuída ao recorte espacial se mostra como um aspecto importante a título de organização e maior dinamismo do bairro na cidade. Assim, para que fosse permitido chegar a uma compreensão acerca dos fatores que delimitam o espaço urbano, os dados obtidos através de pesquisas de campo e consulta a documentos oficiais, foram de fundamental importância para a elaboração deste trabalho.

Os novos equipamentos disponíveis no bairro nos indicam não apenas a transformação do espaço, mas também uma nova atribuição de gestos e atitudes advindos dos novos corpos presentes que sentem o espaço de uma nova forma, atribuindo uma outra leitura ao mesmo, diferente daquela estabelecida por quem apresenta os velhos hábitos rotineiros, ao passo que, as novas caracterizações do bairro também trazem nova percepção para antigos habitantes do bairro. Onde, por sua vez, estas novas atitudes direcionadas ao espaço levam a necessidade de renovações em equipamentos para que o público seja mantido presente.



No decorrer desta dissertação, foi descrito um processo que ocorre no bairro do Camorim, vivenciando um contexto que se pode considerar a partir de um desenvolvimento urbano que se coloca fundamental para que se consolidem os projetos destinados ao bairro.

Nesse sentido, considera-se o evidente crescimento urbano em um espaço que já trazia uma marca desse contexto, no entanto o processo se consolidou, nesta etapa do século XXI, entremeado pelo contexto dos megaeventos que ocorreram na cidade, pois estes apontam para esta nova fase de crescimento urbano vivenciado pelo bairro do Camorim e adjacências.

Para todos os efeitos, espaços de tranquilidade se fazem importantes dentro do contexto de um bairro marcado por essa atribuição. É o que atrai novos habitantes para o bairro. Um espaço diferenciado, sem os altos valores da Zona Sul ou Barra da Tijuca, e que ainda não se encontra densamente ocupado, a exemplo dos demais bairros da cidade. Pode-se afirmar que são requisitos importantes para o desenvolvimento urbano.

Assim, o espaço estudado se mostra como uma nova opção para o desenvolvimento, pois além da malha imobiliária, espaços de infraestrutura se colocam como fundamentais dentro deste contexto experimentado. Essa questão vinculada ao desenvolvimento, traz o que se pode considerar como espaços de impessoalidade, onde a efemeridade se faz presente como uma característica desses novos projetos urbanos. Nesses casos, ocorre a escassez de espaços em comum, como praça pública.

Atrelado a esses fatores, ocorre, nos últimos anos, um crescimento progressivo no quadro populacional, levando em consideração as maiores oportunidades que surgem. E, assim, poder-se-á, nesse sentido, afirmar que um aspecto estaria ligado ao outro, na qualidade de desenvolvimento urbano e crescimento populacional. Bairros pouco habitados e que atravessam um período de crescimento urbano, estão sujeitos a mudanças que permitem que figurem em posições de destaque no cenário citadino.

A partir deste conjunto de fatores, é que se formula a questão referente ao crescimento do bairro, pois em que medida as melhorias das condições urbanas podem influenciar em um crescimento quanto ao fator populacional do bairro em uma zona de ocupação condicionada? Portanto, a própria elaboração de um estudo sobre o bairro, condiciona a formular questões que podem não ser o ponto crucial do trabalho, mas se fazem importantes à medida que são formuladas a partir da realidade vivida e indicam a complexidade vivenciada no contexto de um bairro.

A necessidade de ordenamento urbano, nesse sentido, se faz presente, e o caminho que tem sido verificado nas cidades, é a sua reprodução do espaço que é o objeto de estudo desta dissertação, a partir da lógica imobiliária em um espaço limitado pelas encostas do maciço da Pedra Branca. Por essa razão, a maior movimentação direcionada ao mesmo, acompanhado de espaços sem a presença humana impossibilitados para a construção e, portanto, fora dos interesses imobiliários, podem indicar uma tendência para que, nos próximos anos, aumente o processo que se denomina por 'segregação forçada' visualizado no bairro. Se verifica uma tensão entre valor de uso e valor de troca do solo urbano, acarretando em consequências para quem não dispõe de recursos para arcar com os valores estabelecidos.

Como é comum em processos de expansão urbana, nada se cria de maneira isolada ou independente. A hierarquia urbana é evidenciada pelo grau de importância dos diferentes espaços, em que, no objeto de estudo, existe a necessidade de continuidade do processo de expansão. Em virtude deste panorama, é que existe um questionamento quanto à possibilidade de um futuro aumento no processo de segregação forçada que já ocorre no recorte espacial.

No entanto, essa categoria que eleva as dependências do bairro à condição de preservada, ao limitar seu crescimento, pode servir como mecanismo fundamental para figurar nesta nova etapa de desenvolvimento que está em fase de consolidação, aparecendo como limite e condição para o mesmo.

De encontro à realidade que se vivencia, uma série de jurisprudências são criadas em sintonia com as condições encontradas nos limites do espaço analisado, visando orientar a ocupação do solo de acordo com suas condições. Nessas ocasiões, o que se percebe é a busca por adequação entre desenvolvimento, ocupação e crescimento populacional, com o respeito ao meio ambiente. Ao menos no espaço estudado e áreas adjacentes.

Ao se conceber estas atribuições ao espaço, vamos observar uma possibilidade não apenas de desenvolvimento acompanhado de respeito ao meio ambiente, mas até onde esse desenvolvimento pode trazer o que se entende por adensamento populacional no bairro? Como já referido na introdução desta dissertação, na condição de morador do bairro, jamais pude observar essa movimentação colocada como pilar fundamental para que se consolide o desenvolvimento urbano no espaço estudado. Em parte, pode-se dizer que a mesma vem a ser condição e consequência desses investimentos urbanos.



Mostra-se necessária uma constante revisão para se analisar as possíveis causas e consequências advindas deste processo.

No decorrer da dissertação, foi possível constatar a ligação do desenvolvimento urbano do bairro do Camorim, assim como da região das Vargens, com o bairro da Barra da Tijuca. É um fator que se mostra presente e se faz importante como estratégia de marketing dos novos empreendimentos que fazem parte da temática deste estudo. Portanto, as condições estabelecidas levam a continuar com a mesma indagação verificada no início do trabalho: o crescimento do bairro da Barra da Tijuca atende somente aos seus limites? Como irá se consolidar o crescimento de uma população não atendida pela lógica imobiliária?

Pelo que se desenvolveu durante a dissertação, não cabe uma resposta imediata ao questionamento sob nenhum aspecto, pois à medida que o limite com o bairro da Barra da Tijuca é considerado, por muitos, como incerto, verifica-se também um forte apelo de questões envolvendo laços afetivos com o espaço por parte de habitantes e grupos que valorizam tradições que pertencem ao histórico do bairro. E verifica-se que esse fator pode ser importante para a materialização da ideia “Camorim” como espaço a permanecer como referencial dentro do imaginário dos cidadãos mais ligados ao espaço a que pertencem.

Na direção oposta, observa-se que os novos moradores poderiam apresentar uma menor ligação com a terra e, portanto, não se deve afirmar como verdade única ou certeza, mas este pode vir a ser um aspecto que, em um futuro próximo, torne com maior relevância a fronteira com o bairro da Barra da Tijuca como incerta.

O que se pode considerar, a partir deste quadro, é referente à probabilidade de ascensão do bairro, uma maneira de apresentação ao que muitos consideram como desconhecido. Existem pessoas, nos dias atuais, que não conhecem ou não sabem como chegar ao bairro do Camorim, em que a lógica imobiliária pode estar atuando como elemento difusor da imagem do bairro. O crescimento habitacional do bairro indica esse fator.

Mesmo existindo espaços desprovidos das mesmas infraestruturas disponíveis nos novos condomínios do bairro, percebe-se uma possibilidade destes mesmos crescerem. A tendência ao crescimento e dinamização do bairro e espaços do entorno, apontam para a necessidade de mão de obra não qualificada, seja em condomínios ou demais espaços disponíveis decorrentes dessa etapa (shopping, bares, lojas).

As etapas vivenciadas pelo bairro sugerem ser preciso considerar a reprodução da sociedade em sua totalidade, podendo, este fator, se realizar através da produção/reprodução do espaço. Formas de apropriação do espaço são verificadas de acordo com a evolução atribuída a cada período. O que é permitido uma indagação, e talvez um mecanismo para a reflexão, fica um questionamento sobre se poder-se-ia dizer que a produção do espaço vem a ser realizada como produção da vida.

Pois, a partir do que fora estabelecido, é factível que o espaço aparece como fundamental nas etapas de transformação do urbano. Dessa forma, para que seja analisado o conteúdo da vida e suas implicações nas configurações urbanas, acredita-se que se faz necessário verificar o espaço e a possível produção de um outro espaço, como analisado no recorte espacial.

Presumir-se-á que essas transformações mostram que têm a capacidade de implicar nas formas de produção do espaço, e não apenas uma forma de organização. Afinal, para que se desenvolva um projeto de cidade ideal com alto padrão de desenvolvimento, o que se torna perceptível é que se faz necessário que as áreas periféricas, como o bairro do Camorim, sejam revestidas de fatores que possibilitem uma produção e reprodução do espaço, e que possam gerar consumo e renda, como se tem observado no desenvolvimento da cidade, especialmente por meio da análise do referido bairro.

A partir do que fora analisado, se tem em mente que os fenômenos urbanos no bairro do Camorim não devem ser considerados de forma isolada, mas sim a partir de suas ligações com outros fenômenos que se fazem presentes. Quando se levanta aspectos referentes a produção do espaço urbano, não se está referindo apenas à uma produção material, mas também às formas de relações sociais que se fazem presentes no espaço.

Assim, se evidenciou nesta dissertação o encaminhamento de um bairro a partir das transformações imobiliárias em meio a cidade do Rio de Janeiro. É clara a maneira como estas podem mobilizar uma quantidade representativa de atores sociais para o encaminhamento de um projeto de cidade, a partir do qual se estabelece uma forma de representação social que vem a ser incorporado pelos diferentes atores sociais, por mais que exista os que não fazem parte deste projeto. Como verificado no bairro do Camorim e seus espaços distintos do dinamismo imobiliário.

Diferentes agentes contribuem para a transformação do bairro estudado. Analisando ações de agentes imobiliários, empresas construtoras, do Estado e também de moradores, poder-se-á dizer que os mesmos vêm a contribuir para novas espacialidades.

Através desta afirmação e do que fora levantado no decorrer da dissertação, compreende-se que o espaço do bairro do Camorim surge como esfera das possíveis trajetórias que se fazem presentes, nunca concluído, mas sempre por construir, devido as constantes ações dos atores mencionados.

Para finalizar, poder-se-ia apontar que se fazem presentes, no bairro do Camorim, atribuições necessárias para que o espaço figure entre o que se acredita se caracterizar por uma frente de expansão urbana, em que o mercado imobiliário vem sendo evidenciado como o mecanismo fundamental para esta nova fase.

### **Referências**

ADEMI –RJ, Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário. **Barra, líder do mercado imobiliário**. Rio de Janeiro, 6 de outubro de 2013.

BARBOSA, A. G; GOMES, E. T. A. Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. **Revista Sociedade & Natureza**. Uberlândia. v. 28, p. 333-346, 2016.

CARDEMAN, R. G; NAME, L. **Cenários de ocupação e transformação da paisagem na Baixada de Jacarepaguá**. Mercator (Fortaleza. Online), v. 13, p. 61-78, 2014.

CARLOS, A. F. A. Introdução. In: CARLOS, A.F.A. (Org). **A condição socioespacial**. Editora contexto. São Paulo, 2016. p. 13 – 36.

COCCARO, S. E. **A Requalificação da Avenida Ayrton Senna na Vertente Jacarepaguá e a Redefinição dos Limites da Barra da Tijuca Expandida**. Chão Urbano (Online), v. XIII, p. 1-40, 2013.

CORRÊA, A. M. **O sertão carioca**. 2ª edição – Rio de Janeiro. 2017.

CORRÊA, R.L. **O Espaço Urbano**. Ed. Ática S.A., SÃO PAULO. 1989.

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

FERNANDES, T. Barra da Tijuca (RJ), Plano Piloto, Legislação e Realidade: o processo de urbanização, ocupação e suas consequências ambientais. **Revista VITAS – Visões Transdisciplinares sobre Ambiente e Sociedade**. ISSN 2238-1627, Ano III, Nº 6, abril de 2013.

FURINI, L. A. **Os agentes urbanos: conceito e características principais**. Geografia e Pesquisa, UNESP. Ourinhos, v. 8, p. 15-24, 2014.

HASENCLEVER, L. *et. al.* Desenvolvimento Econômico Local da Zona Oeste do Rio de Janeiro e de seu Entorno: diagnóstico socioeconômico do local. In: ROVERE, R. L. e SILVA, M. O. (Org.). **Desenvolvimento Econômico Local da Zona Oeste do Rio de Janeiro e de seu Entorno**. Rio de Janeiro: PD Editora, 2010, p. 15-71.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2010. Comparação entre a população da Barra da Tijuca e Camorim. Disponível em <http://populacao.net.br/qual-e-maio-camorim-ou-barra-da-tijuca-em-rio-de-janeiro-rj.html>. Acessado em 28/11/2018.

LEITÃO, G. **A Construção do Eldorado Urbano: O plano piloto da Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá – 1970/1988**. Ed. UFF. NITERÓI – RJ. 1999.

PASQUOTTO, G. B. Uso e ocupação do solo na Barra da Tijuca e o espraiamento de sua “marca”. Universidade de São Paulo (USP). In: USP (Coord.). **V Cincici - V Colóquio internacional sobre comércio e cidade: uma relação de origem**. São Paulo. 21 a 24 de março de 2016.

REZENDE, V. L. F. M. O jogo do verde com o branco: Lúcio Costa em defesa do plano piloto para a Barra da Tijuca e Baixada de Jacarepaguá. In: UFF (Org). **6º Seminário Docomomo Brasil: Moderno e Nacional, arquitetura e urbanismo**. NITERÓI – RJ. 2005.

SANTOS, M; Uma tentativa de definição do espaço. In: SANTOS, M. (Org). **Por uma nova Geografia: Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica**. 6 ed. Ed.: USP. São Paulo. 2004. p.144 – 155

SILVA, G. **Processo de ocupação urbana da Barra da Tijuca: problemas sócio-ambientais, impactos ambientais urbanos**. Pesquisa em arquitetura e construção. Rio de Janeiro. 2006. ]

SMU, SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO. **Evolução do Uso e Ocupação do Solo. Revisão do Plano Diretor Sustentável LC 111**. 2011.

TEIXEIRA, G. S. A. Reestruturação imobiliária no Rio de Janeiro (RJ): agentes e transformações urbanas na área central da cidade. Espaço e Economia. **Revista brasileira de geografia econômica**. Ano III, Número 6. Rio de Janeiro, 2015.