



REDES URBANAS

Laboratório Redes de Infra-estrutura e Organização Territorial - IPPUR/UFRJ

Coordenação: Prof. Mauro Kleiman

Equipe: Alexandro Garcia, Andressa Martinez, Genivaldo Santos, Nina Silva, Priscila Olinger

Endereço: UFRJ - Av. Brigadeiro Trompowsky, s/nº - Prédio da Reitoria, 5º andar sala 543

Email: kleiman@ippur.ufrj.br

Tel: 2598-1910

Cep: 21941-590

Endereço na web: www.ippur.ufrj.br/chãourbano

⇒ *Dinâmica Imobiliária*

• *Novas/ Antigas formas de morar: Os Condomínios do Rio ganham outras modalidades*

A dinâmica imobiliária do Rio de Janeiro expressa-se de maneiras diversas segundo as classes sociais num processo único em busca de moradia. Dois novos eixos aparecem neste processo: um deles propõe a moradia em “Condomínios rurais” que integram a infraestrutura das cidades com elementos de uma fazenda; e outro procura reutilizar galpões abandonados em “condomínios populares” com uma divisão do espaço em casas com segurança e comércio de conveniência.

Os “condomínios rurais” agregam a uma urbanização com todos os serviços urbanos- ruas iluminadas e calçadas, água e esgoto, redes de infra-estrutura e telefonia, e segurança eletrônica- hortas, pomares, estábulos, galinheiros, celeiros, gado leiteiro- toda uma estrutura de economia rural que continua a funcionar como tal; incluindo-se reserva florestal com lagos, cachoeiras, trilhas para caminhadas... (“Tal e qual na fazenda”- O Globo, 06/10/02). Este tipo de empreendimento evidentemente tem alto custo de compra de lotes (de R\$ 50 mil a 300 mil) e destina-se assim à

camadas de renda alta. Trata-se de empreendimento imobiliário com a marca da inovação comercial, quando o incorporador procura acrescentar diferenças no seu produto em relação aos demais estimulando à estratégia de compra de áreas por preço de terra agrícola que depois de urbanizada será vendida por preço mais elevado, e à percepção da procura por novos modos de vida que permitam deixar a insegurança da cidade, sem deixar seus serviços agregando valores rurais.

Mas as camadas de baixa renda também almejam, e tem direito, a um local de moradia seguro com infra-estrutura e serviços. A observação da existência de um número de galpões abandonados ao longo da Av Brasil, tendo entre uma de suas motivações exatamente a violência, na região levou a moradores de Favelas que não tinham mais condições de pagar aluguel e sentiram-se presas desta mesma violência a organizaram-se para ocupar os galpões ociosos.

Surgiram assim pelo menos 15 galpões que foram loteados e construídos com casas padronizadas ou não: os condomínios Palace com 400 famílias, o Parque Tambaú Vila Vitória com 200 famílias, o Barra Vela com 120 famílias, entre outros (“Cortiços ressurgem em galpões abandonados” O Globo- 13/10/02). No Palace a segurança é total pois os acessos são fechados por portões automáticos e vigias controlam 24 hs todo o movimento, tendo no seu interior um comércio e serviços

com “mercado, bar, cabeleireiro, farmácia, e playground com piscina” (O Globo, 13/10/02). No Barra Vela os apartamentos tem 120 m², alguns com terraço e piscina. No Parque Tambaú Vila Vitória inaugura-se um “mercadinho de produtos nordestinos” criado por um cozinheiro cearense (O Globo, 13/10/02). Assim, da inicial procura por segurança as comunidades foram construindo condomínios fechados que à semelhança daqueles das camadas de renda mais alta procuram agregar num mesmo espaço todos os elementos de sua cidade, de modo a permitir um dia a dia todo ele voltado para seu interior.

Nota-se, portanto, movimentos de camadas de renda opostas na busca de objetivos de moradia e modos de vida com pontos de semelhança como a segurança, a infra-estrutura, os serviços de conveniência; mas com modelos diferenciados. Para os de camada de renda mais alta a busca de conjuntos de casa no campo assemelham-se ao movimento das “cidades-jardim” ligado ao modelo culturalista do século XIX, com maior número e qualidade de equipamentos e serviços advindos das novas redes de informação e informática. Para os de renda baixa revivem-se as vilas, só que agora totalmente cercadas, até no teto quando não retiraram-se as telhas do galpão e vigiadas, acrescidas de serviços e comércio no que seriam vilas modernizadas.

Mauro Kleiman