

A PRESENÇA DE SUPER CONDOMÍNIOS EM ÁREAS DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL E SEUS IMPACTOS NA BARRA DA TIJUCA – RJ

Rafaela Flávia Vianna Barbosa

Bacharel em Geografia. Universidade Federal Fluminense, Campos dos Goytacazes¹

rafaelafvb@id.uff.br

Maria Carla Martins

Doutora em Geociências. Professora da Universidade Federal Fluminense, Campos dos Goytacazes¹

maria_carla@id.uff.br

RESUMO: O presente trabalho buscou identificar os processos de urbanização e implementação dos chamados super condomínios como agentes modificadores da paisagem e determinantes na degradação de ecossistemas no bairro da Barra da Tijuca (RJ). A metodologia utilizada consistiu em um levantamento histórico da região e na elaboração de mapas a fim de compreender a disposição geográfica dos super condomínios e dos ecossistemas locais. Os resultados obtidos mostram que diversos empreendimentos estão localizados dentro de unidades de conservação e/ou em zonas de amortecimento de tais unidades, gerando impactos diversos. Observou-se também que o processo de urbanização do bairro não seguiu os princípios de conservação ambiental previstos no plano piloto, uma vez que os interesses econômicos se sobrepuseram à preocupação com o meio ambiente.

Palavras-chave: Paisagem; Unidades de conservação; Mercado Imobiliário.

THE PRESENCE OF SUPER CONDOMINIUMS IN ENVIRONMENTAL CONSERVATION AREAS AND THEIR IMPACTS IN BARRA DA TIJUCA - RJ

ABSTRACT: The present study aimed to identify the urbanization processes and implementation of so-called "super condominiums" as modifying agents of the landscape and determinants of ecosystem degradation in the Barra da Tijuca neighborhood (RJ). The methodology used consisted of a historical survey of the region and the elaboration of maps in order to understand the geographical layout of the super condominiums and local ecosystems. The results obtained show that several developments are located within conservation units and/or their buffer zones, generating various impacts. It was also observed that the urbanization process of the neighborhood did not follow the environmental conservation principles outlined in the pilot plan, as economic interests took precedence over concern for the environment.

Keywords: Landscape; Conservation Units; Real estate market.

LA PRESENCIA DE SUPER CONDOMINIOS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y SUS IMPACTOS EN BARRA DA TIJUCA – RJ

RESUMEN: El presente estudio tuvo como objetivo identificar los procesos de urbanización e implementación de los llamados "super condominios" como agentes modificadores del paisaje y determinantes de la degradación del ecosistema en el barrio de Barra da Tijuca (RJ). La metodología utilizada consistió en un levantamiento histórico de la región y la elaboración de mapas para comprender la disposición geográfica de los super condominios y los ecosistemas locales. Los resultados obtenidos muestran que varios desarrollos se encuentran dentro de unidades de conservación y/o sus zonas de amortiguamiento, generando diversos impactos. También se observó que el proceso de urbanización del barrio no siguió los principios de conservación ambiental delineados en el plan piloto, ya que los intereses económicos tuvieron prioridad sobre la preocupación por el medio ambiente.

Palabras clave: Paisaje; Unidades de conservación; Mercado inmobiliario.

¹ Endereço para correspondência: Rua José do Patrocínio, 71, Centro, CEP: 28020-385, Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, Brasil.

Introdução

O bairro Barra da Tijuca localiza-se na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro e apresentou-se, na segunda metade do século XX, como uma nova e importante frente de expansão da cidade (SÁNCHEZ, 2009). Em 1969, o arquiteto Lúcio Costa foi convidado a elaborar um plano piloto para o bairro com o intuito inicial de obter uma expansão natural dos bairros da Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro e alocar a população com renda mais elevada.

Previatti (2019), aponta que o plano piloto previa avenidas largas, condomínios residenciais fechados, comércio e serviços, principalmente *shopping centers*. As avenidas foram pensadas para que houvesse ampla circulação de carros, priorizando o meio de transporte individual ao coletivo.

O objetivo inicial de Lúcio Costa era preservar os ecossistemas, tendo em vista a vasta área preservada e passível de preservação da região. O projeto idealizado do arquiteto não se concretizou, uma vez que Estado e o mercado imobiliário, trabalharam em conjunto na transformação da paisagem da região. As formas de organização do território, associadas aos padrões de produção do espaço urbano, ao longo do tempo, transformam paisagens, sejam elas urbanas ou rurais, em prol de atividades urbanas (MENEZES, 2010).

O presente trabalho teve por objetivo analisar a presença de super condomínios próximos às Unidades de Conservação (UCs) e/ou em zonas de amortecimento de tais unidades na Barra da Tijuca e seus impactos como forma de apropriação da paisagem após a década de 70. Além disso, o trabalho buscou descrever o processo de urbanização do bairro Barra da Tijuca; compreender a associação do Estado com o mercado imobiliário no incentivo à criação de super condomínios; identificar as Unidades de Conservação localizadas no bairro; e identificar os impactos resultantes da presença destes empreendimentos.

A metodologia utilizada na execução da pesquisa se baseou no método de pesquisa descritivo, indireto e qualitativo. Em uma primeira análise, foi realizado um levantamento histórico da região, fazendo uso de fontes secundárias. Em seguida, foram elaborados mapas para compreender a localização da Barra da Tijuca, das áreas protegidas, dos ecossistemas locais e dos condomínios fechados. Para tal foi utilizado o programa QGIS desktop 3.22.16 e os arquivos vetoriais (*shapefiles*) foram obtidos em sites do Instituto Estadual do Ambiente (INEA), Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), DataRio, e OpenStreetMap. Foi utilizado também o programa Google Earth como suporte para a elaboração dos mapas.

Os super condomínios e as novas dinâmicas metropolitanas

No final do século XX, de acordo com Raposo (2012), começaram a surgir, em diversas partes do mundo, a expansão dos condomínios fechados ou *gated communities*, como são internacionalmente conhecidos. A partir da década de 70 nos Estados Unidos, pôde-se observar a construção de empreendimentos imobiliários fechados, em especial no estado da Califórnia. Na década de 1980, os empreendimentos residenciais fechados multiplicaram-se, diversificaram-se e globalizaram-se (RAPOSO, 2012).

No Brasil, um dos casos que se aproximam do modelo norte-americano, é o bairro da Barra da Tijuca no Rio de Janeiro, com a presença de condomínios e empreendimentos fechados, tais como lojas, escritórios, salas comerciais e *shopping centers*. Além disso, o bairro conta com uma ampla oferta de escolas, áreas de lazer, supermercados e hospitais, todos projetados para atender às necessidades da população de classes médias e altas.

No entanto, a ideia de construção dos chamados *gated communities* norte-americanos e o fenômeno dos condomínios fechados no Brasil se diferem. Enquanto o modelo estadunidense busca formar uma vida em comunidade, no Brasil ocorre o que Caldeira (1997) caracteriza e denomina como enclaves fortificados:

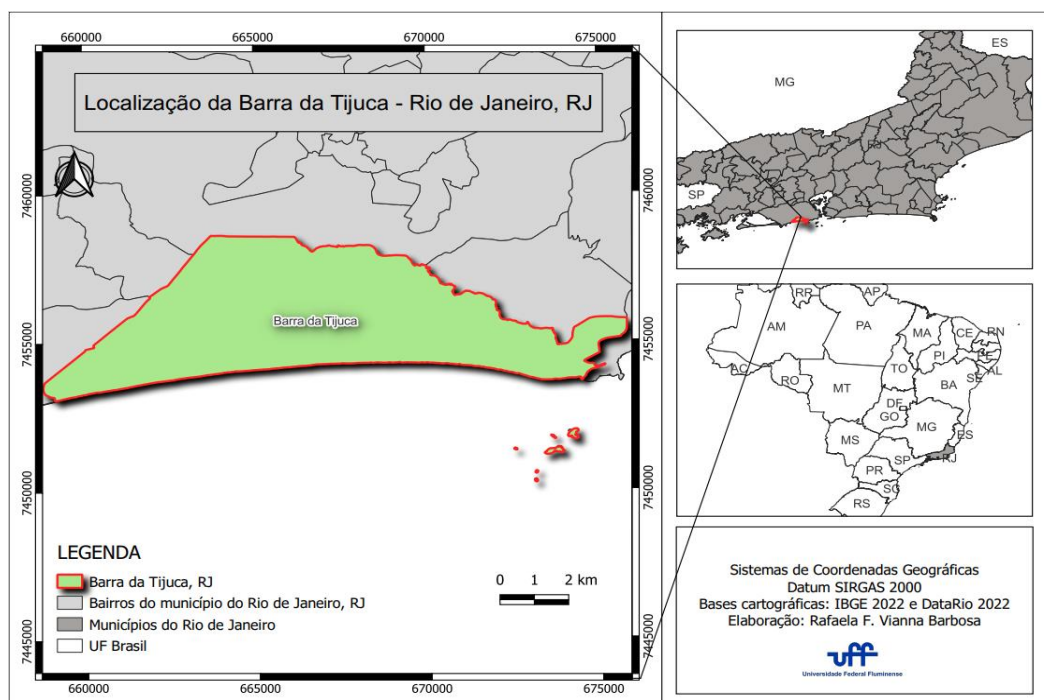
Enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho. Esses espaços encontram no medo da violência uma de suas principais justificativas e vêm atraindo cada vez mais aqueles que preferem abandonar a tradicional esfera pública das ruas para os pobres, os "marginais" e os sem-teto. Enclaves fortificados geram cidades fragmentadas em que é difícil manter os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos que serviram de fundamento para a estruturação das cidades modernas. (CALDEIRA, 1997, p. 155).

Os modelos dos condomínios fechados geram cada vez mais uma sociedade segregada, apesar de ter sua ideia central pautada nos instrumentos do urbanismo moderno. O novo estilo dos enclaves ressalta a internalização, a privacidade e a individualidade (CALDEIRA, 1997).

O plano piloto da Barra da Tijuca e o processo de urbanização

Em 1969, o governador do Estado da Guanabara, Francisco Negrão de Lima, encomendou ao arquiteto urbanista, Lúcio Costa, um plano piloto para a região da Barra da Tijuca, localizada na Zona Oeste do Rio de Janeiro (Figura 1). O objetivo era criar uma área de expansão natural da cidade, em especial da Zona Sul, uma vez que seus bairros possuíam uma alta densidade populacional.

Figura 1: Localização da Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ



A ideia inicial de Lúcio Costa, era ter um bairro planejado, com uma expansão imobiliária e urbana controlada em que os ecossistemas locais fossem preservados, tendo em vista que esta era uma das últimas áreas urbanizáveis da cidade do Rio de Janeiro.

Lúcio Costa planejou a Barra da Tijuca para ser um bairro em que os habitantes pudessem ter onde morar, trabalhar, circular e que tivessem uma área de lazer. Para isso criou núcleos residenciais espaçados e avenidas largas, em que não houvesse sinalização. O

meio de transporte seria o automóvel, que iria trafegar livremente, sem trânsito (FERNANDES, 2013).

Segundo Previatti (2019), em 1667, as terras da Barra da Tijuca foram doadas aos religiosos e somente em 1920 ela foi vendida para a Empresa Saneadora Territorial e Agrícola S.A. (ESTA). A região era caracterizada por grandes fazendas agrícolas, tendo assim, suas terras concentradas nas mãos de poucos e isso fez com que a sua expansão tenha se dado de maneira tardia.

De acordo com Sanchez (2009) a região “bloqueada pelos maciços da Tijuca e da Pedra Branca, que lhe dificultavam o acesso, preservou-se *in natura* enquanto a cidade derramava-se como um líquido pela Zona Norte e se comprimia contida entre os vales e as praias da Zona Sul.” (Figura 2).

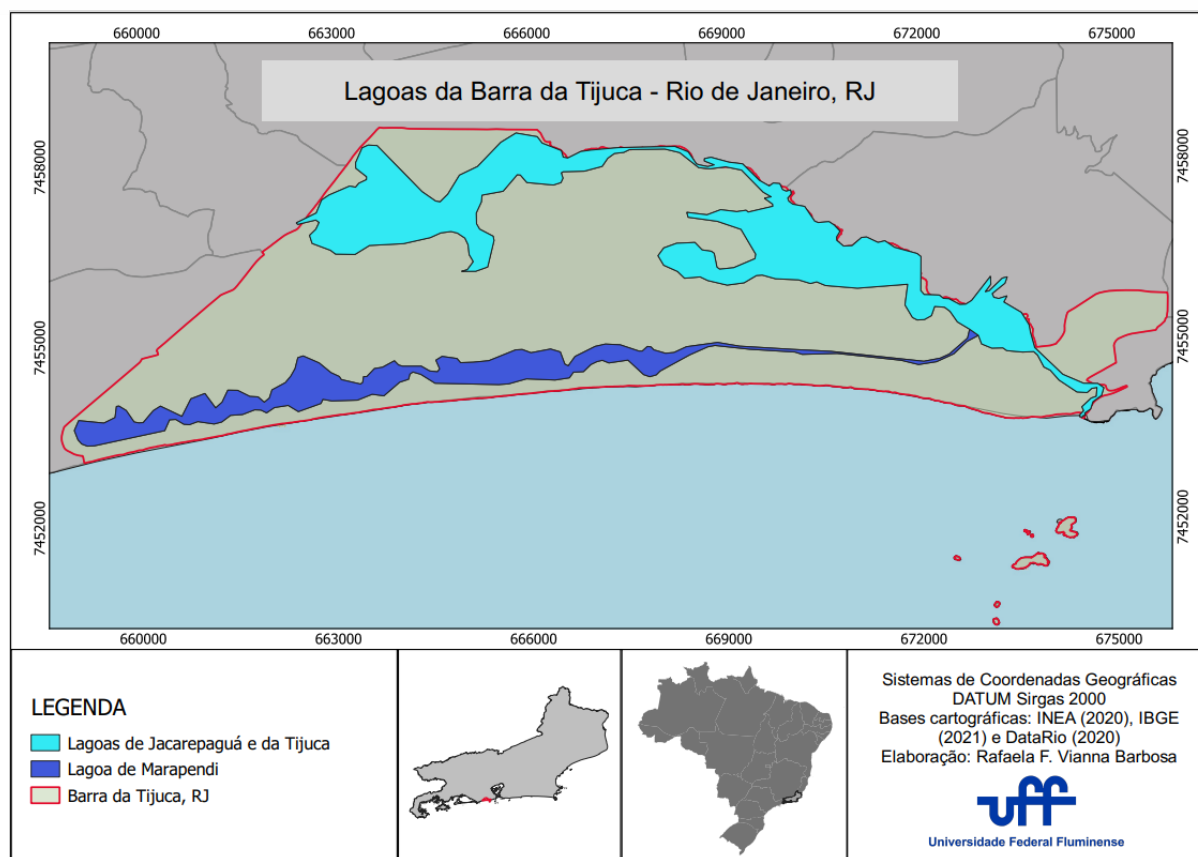
Figura 2: Avenida Sernambetiba (atual Avenida Lúcio Costa) em 1956, na Barra da Tijuca



Fonte: COELHO, E. [s.d]. Disponível em: <http://www.eliomar.com.br/rio-antigo-a-barra-da-tijuca-desabitada-que-poucos-viram/>.

A Barra da Tijuca e a baixada de Jacarepaguá, eram considerados o sertão carioca, por suas extensas terras desocupadas e com um complexo lagunar bastante preservado. A Figura 3 apresenta a disposição das lagoas presentes no bairro: Jacarepaguá, Tijuca e Marapendi.

Figura 3 - Lagoas da Barra da Tijuca - Rio de Janeiro, RJ



Os principais acessos surgiram com a construção da estrada do Joá em 1908 e a construção da Avenida Niemeyer em 1918 e 1922, vias de interligação da região da Barra à Zona Sul (SÁNCHEZ, 2009). No ano de 1939, foi construída uma ponte sobre a Lagoa da Tijuca, o que viabilizou o deslocamento da Tijuca para a Barra da Tijuca pelo Alto da Boa Vista, possibilitando, assim, as primeiras construções sobre os loteamentos da Barra da Tijuca: Jardim Oceânico e Tijucamar.

Conforme foram criadas vias de acesso ao bairro, houve a intensificação dos processos de urbanização da região. Após a década de 50 foram criadas a atual Avenida Ayrton Senna e Avenida das Américas, que seguem o modelo do urbanismo moderno proposto por Lúcio Costa. Em 1970, ocorreu a construção do elevador do Joá - ponte que conecta a Zona Sul com a Zona Oeste do Rio de Janeiro (Figura 4).

Figura 4: Construção do Elevado do Joá nos anos 70



Fonte: Beresford, 2019. Disponível em:
<https://peregrinomutante.wordpress.com/2012/03/08/barra-da-tijuca-primordios/>

Em meados da década de 70, foram contruídos os primeiros condomínios fechados da Barra da Tijuca: condomínio Novo Ipanema e Novo Leblon. No entanto, somente a partir de 1990, a região sofreu um processo significativo de ocupação e um *boom* populacional. De acordo com o projeto de Lúcio Costa, a antiga Avenida Sernambetiba (atual Avenida Lúcio Costa), deveria ser “conservada no estado, salvo, excepcionalmente, alguma construção de caráter muito especial para conveniência do público frequentador da região” (REZENDE; LEITÃO, 2014).

Segundo Maia (1998), sobre a Avenida Sernambetiba:

A urbanização da Sernambetiba fere, mortalmente, o disposto no plano piloto pensado por Lúcio Costa. Sua duplicação, seus calçadões e *trailers* a tornam muito mais próxima do que, em fins dos anos 60 se queria evitar (a Barra como uma nova Copacabana) que de uma estrada rústica, integrada à paisagem natural proposta pelo urbanista. (MAIA, 1998, p.47)

Atualmente, a Barra da Tijuca possui fragmentos de uma paisagem “natural” que se associa à uma paisagem transformada pelo Estado e pelo mercado imobiliário (MENEZES, 2010). No processo de urbanização do bairro houve a atuação do mercado imobiliário em associação com o Estado, principais agentes modificadores do espaço. Enquanto o primeiro agente atuou na transformação, na apropriação e mercantilização da paisagem, o Estado atuou na fiscalização, regulamentação e legislação urbana e ambiental, além da construção de viadutos, avenidas, túneis e elevados.

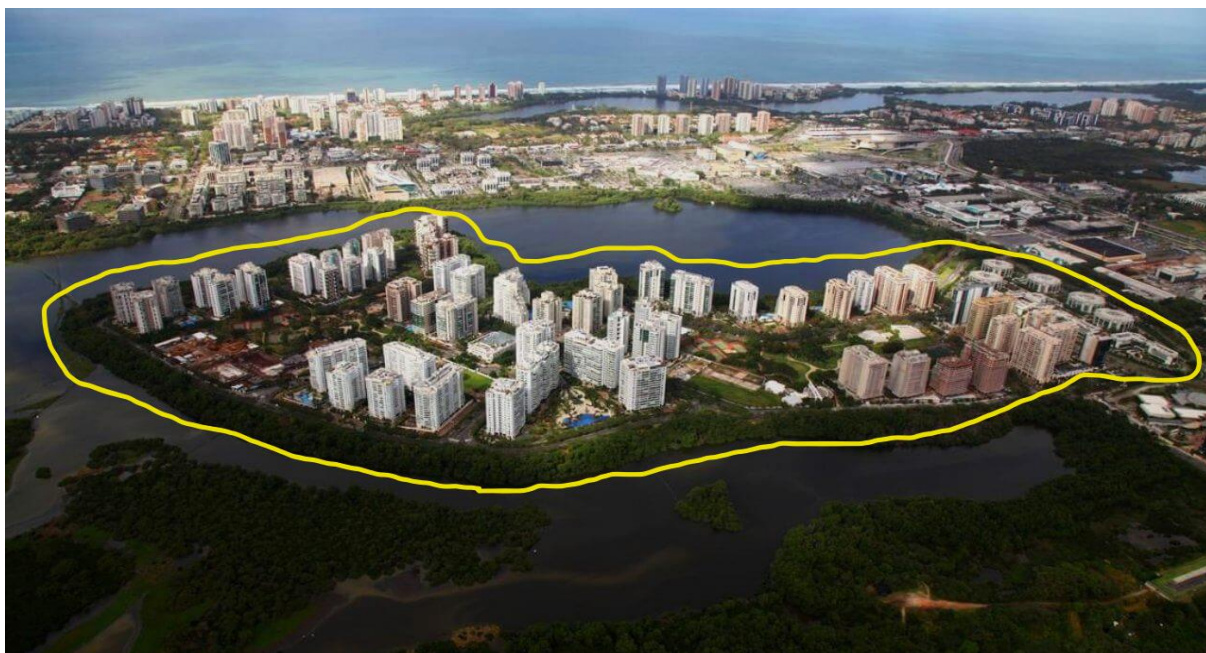
O marketing do mercado imobiliário

O mercado imobiliário se apropriou dos atributos ambientais para a realização de negócios lucrativos (MENEZES, 2010), uma vez que os ecossistemas costeiros da Barra da Tijuca foram extremamente afetados e alterados, decorrente do processo de construção dos super condomínios em suas margens. Maia (1998) aponta que as classes média e alta buscam

áreas como a Barra da Tijuca - a partir da presença de condomínios fechados - visando o processo de autosegregação. Ainda é possível observar construtoras civis anunciando empreendimentos que estão fora dos limites geográficos demarcados da Barra da Tijuca, como localizados naquele bairro (MAIA, 1998).

Diversos condomínios fechados da Barra da Tijuca foram e ainda são vendidos com o *slogan* de preservação da natureza, do contato com o verde, pautados nas diretrizes da sustentabilidade e do urbanismo moderno, que busca ligar o homem com o meio. Tem-se como exemplo, os condomínios Península, Cidade Jardim, Ilha Pura, Rio2, que foram construídos próximos ao complexo lagunar da Barra da Tijuca (Figura 5).

Figura 5: Condomínio Península, localizado na Barra da Tijuca - RJ, no interior da Lagoa da Tijuca



Fonte: Invexo [s.d]. Disponível em: <https://invexo.com.br/blog/peninsula-barra/>.

De acordo com Menezes (2010),

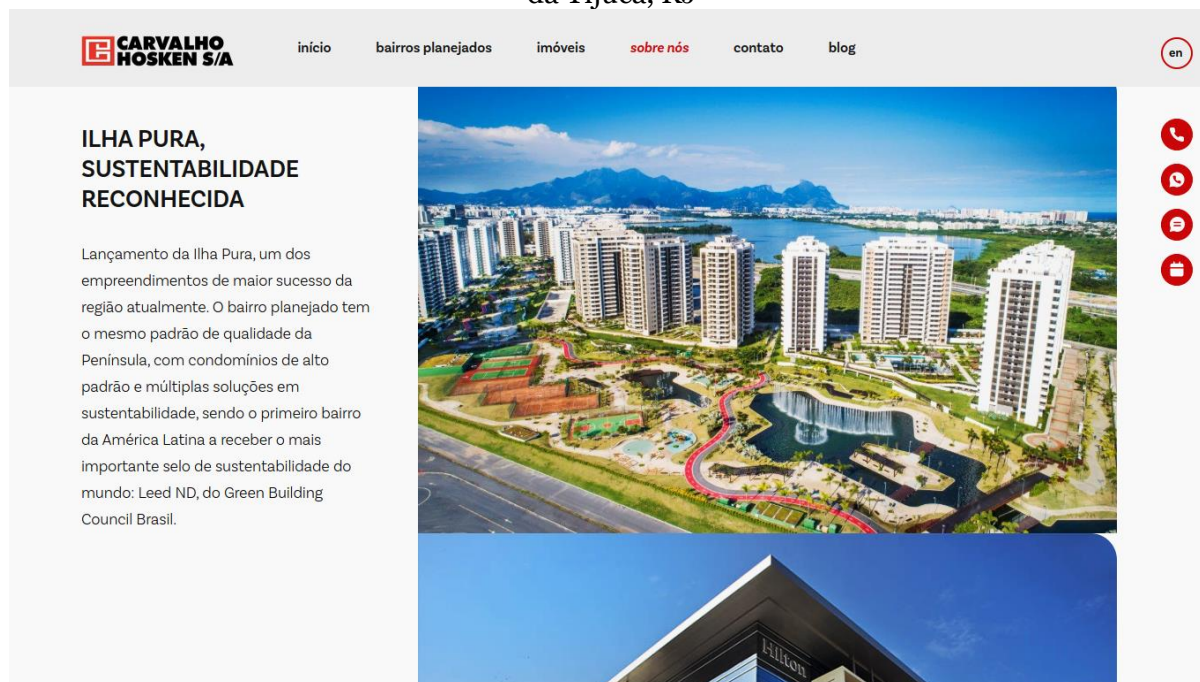
Usando de estratégias de projeto que os localizam nos limites de áreas de preservação dotadas de belezas cênicas, tais como lagoas, mangues e restingas, etc, os empreendimentos em altura reforçam o isolamento da paisagem, enaltecendo assim, a apropriação ambiental pelo mercado imobiliário. Ocorre, portanto, um processo de apropriação do patrimônio natural, remanescente da destruição para benefícios particulares. (MENEZES, 2010, p.8)

A publicidade de imóveis ao expressar/criar os estilos de vida das classes média e alta revela os elementos que constituem os padrões de diferenciação social em vigência na sociedade (CALDEIRA, 1997). Os condomínios fechados da Barra da Tijuca são vendidos a partir da ideia de autosegregação, segurança e do contato com a natureza.

Os anúncios publicitários sugerem um estilo de vida único e diferenciado, distanciando-se do restante da população e junto a áreas verdes.

É possível identificar nas Figuras 6 e 7, a proximidade dos empreendimentos com os ecossistemas da Barra da Tijuca por meio dos anúncios de venda das imobiliárias da região.

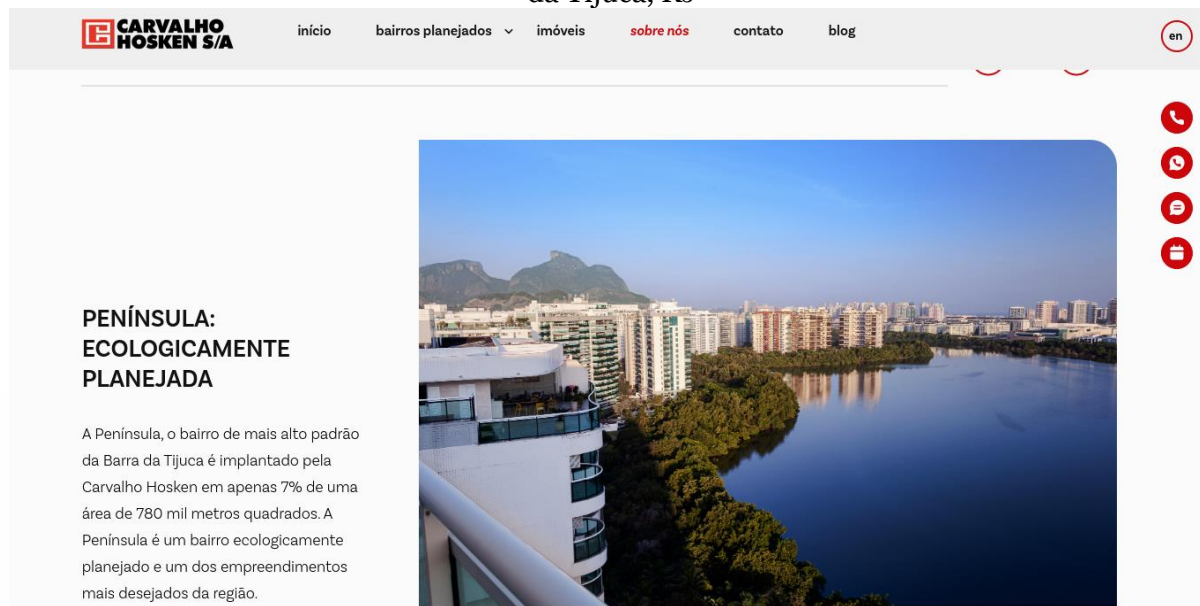
Figura 6: Anúncio da construtora Carvalho Hosken S.A sobre o condomínio Ilha Pura, Barra da Tijuca, RJ



Fonte: Carvalho Hosken [s.d]. Disponível em: <https://www.carvalhohosken.com.br/sobre-nos/>

O anúncio no site da construtora Carvalho Hosken S.A, do condomínio Ilha Pura com o *slogan* de sustentabilidade diz: “Lançamento da Ilha Pura, um dos empreendimentos de maior sucesso da região atualmente. O bairro planejado tem o mesmo padrão de qualidade da Península, com condomínios de alto padrão e múltiplas soluções em sustentabilidade, sendo o primeiro bairro da América Latina a receber o mais importante selo de sustentabilidade do mundo: Leed ND, do Green Building Council Brasil.”

Figura 7: Anúncio da construtora Carvalho Hosken S.A sobre o condomínio Península, Barra da Tijuca, RJ



Fonte: Carvalho Hosken. Disponível em: <https://www.carvalhohosken.com.br/sobre-nos/>

Unidades de conservação

A partir do desenvolvimento das atividades antropogênicas e dos impactos nos ecossistemas planetários, houve a necessidade da criação das unidades de conservação (UC's). A função das áreas protegidas e o seu papel na sociedade mudaram ao longo dos anos, mas basicamente esses espaços são uma resposta cultural às ameaças sofridas pela Natureza, sua exuberante flora e fauna e belezas cênicas (FONSECA; LAMAS; KASECKER, 2010).

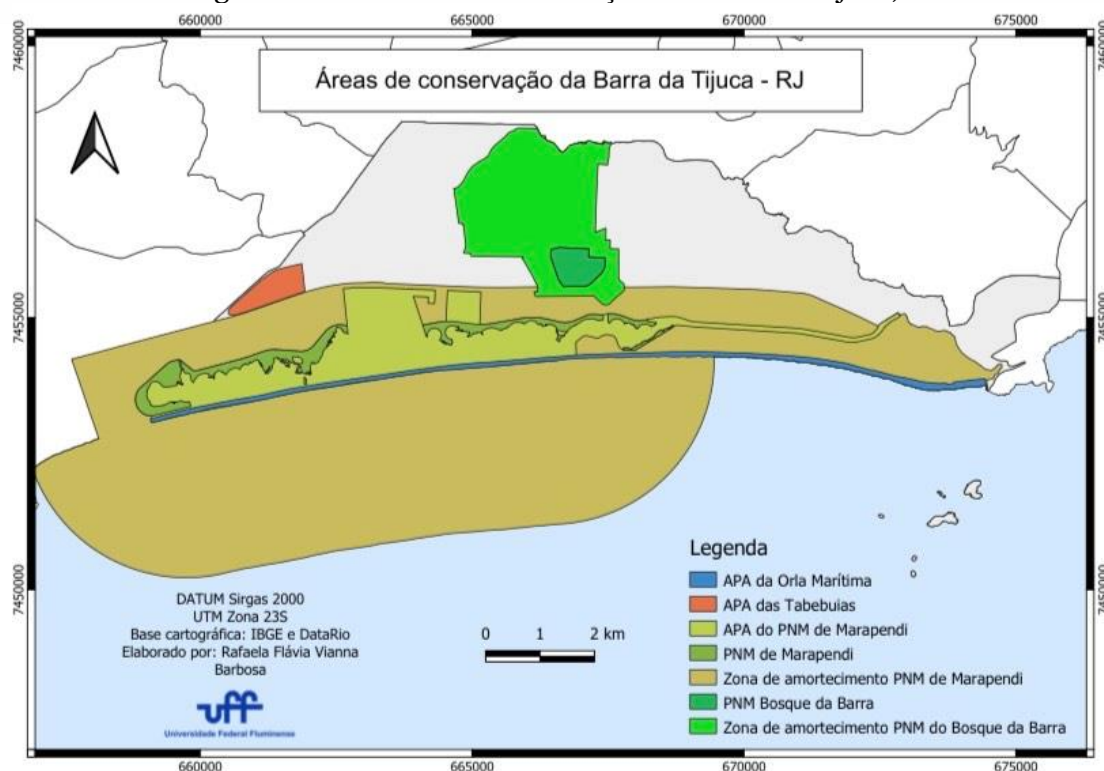
No Brasil, desde o período colonial já ocorreram as primeiras iniciativas para a proteção de áreas ou de recursos naturais. Uma das primeiras leis de proteção florestal brasileira foi o Regimento do Pau-Brasil, um documento que revela preocupação com a conservação desta árvore, responsável pelo primeiro ciclo econômico brasileiro (PUREZA; PELLIN; PADUA; 2015, p. 35). Entretanto, o primeiro Parque Nacional (PARNA) do Brasil só foi criado em 1937 na Serra da Mantiqueira, o Itatiaia, abrangendo os municípios de Itatiaia e Resende, no estado do Rio de Janeiro, e Bocaina de Minas e Itamonte, em Minas Gerais.

A Lei n. 9.985/2000 (Lei do Sistema Nacional de unidades de Conservação da Natureza – SNUC) prevê a existência de 12 tipos de UCs, que se enquadram nas categorias de proteção integral ou de uso sustentável. As unidades de conservação são divididas em duas grandes categorias: Unidades de Conservação de Proteção Integral (UCPS) e as Unidades de Conservação de Uso Sustentável (UCUS). As unidades de proteção integral têm como principal função preservar a natureza, podendo ser feito apenas o uso indireto dos recursos naturais. Já as unidades de uso sustentável têm como objetivo compatibilizar o uso sustentável com a conservação da natureza.

As Unidades de Proteção Integral, possuem cinco categorias e todas as unidades deste grupo devem dispor de um Conselho Consultivo: Estação Ecológica (EE), Reserva Biológica (REBIO), Parque Nacional (PN), Monumento Natural (MONA) e Refúgio da Vida Silvestre (REVIS). As Unidades de Uso Sustentável contam com sete categorias: Área de Proteção Ambiental (APA), Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE), Floresta Nacional (FLON), Reserva Extrativista (RESEX), Reserva de Fauna (REFAU), Reserva de Desenvolvimento Sustentável (RDS) e Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN).

Segundo a Secretaria Municipal de Meio Ambiente da Cidade (SMAC), na cidade do Rio de Janeiro, que possui diversos fragmentos do bioma da Mata Atlântica e ecossistemas como restingas e manguezais, foram implantadas, na década de 80, as primeiras unidades de conservação municipais. No bairro da Barra da Tijuca encontram-se as UC's do Parque Natural Municipal (PNM) de Marapendi, PNM Bosque da Barra, APA da Orla Marítima e APA das Tabebuias (Figuras 8).

Figura 8: Unidades de Conservação da Barra da Tijuca, RJ



A Figura 8 apresenta, não apenas as UCs do bairro, mas também a zona de amortecimento da PNM de Marapendi. Segundo a Lei n. 9.985/2000 (SNUC), entende-se por Zona de Amortecimento (ZA) “o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade”. Entende-se, portanto, que a ZA se encontra no entorno da Unidade de Conservação no intuito de amortecer ou mitigar os impactos sobre a UC.

PNM de Marapendi

O Parque Natural Municipal de Marapendi é uma unidade de conservação que se encaixa na categoria de uma Unidade de Conservação de Proteção Integral e localiza-se nos bairros da Barra da Tijuca e do Recreio dos Bandeirantes, na Zona Oeste do Rio de Janeiro. De acordo com a Secretaria Municipal de Ambiente e Climas - SMAC [s.d], o PNM de Marapendi desenvolve atividades voltadas para a educação ambiental, recebe visitas do público, oferece cursos e palestras sobre o meio ambiente, ecologia, educação ambiental e reciclagem.

“O PNM de Marapendi insere-se integralmente nos domínios da Floresta Ombrófila Densa Atlântica, sendo a formação dominante a vegetação com influência marinha, genericamente denominada de vegetação de restinga, ecossistema característico das zonas costeiras” (SMAC [s.d]). Próximo à Lagoa de Marapendi encontra-se uma estreita faixa de manguezal e uma vegetação não inundável e algumas faixas com vegetação inundável.

As espécies de animais presentes no Parque são típicas de restinga e manguezais. Estão presentes espécies ameaçadas de extinção, tais como, o jacaré de papo-amarelo, borboleta-da-praia e lagarto-de-cauda-verde. Além dessas espécies habitam no PNM de Marapendi populações de capivaras e jacupembas, entre outros animais. Os problemas

encontrados no PNM de Marapendi estão relacionados principalmente às pressões antrópicas: redução dos habitats, poluição na Lagoa e caça, bem como presença de espécies invasoras (SMAC [s.d.]).

PNM Bosque da Barra

De acordo com a SMAC [s.d.], a criação do Parque Natural Municipal Bosque da Barra se deu com o intuito de conservar, proteger e recuperar os recursos naturais existentes no PNM, preservando os ecossistemas, a beleza cênica, e promovendo espaços para lazer. Além disso, teve como objetivo regular a ocupação do solo, já que o bairro sofria com um processo de urbanização, iniciado na década de 60 com o plano piloto de Lúcio Costa.

O PNM Bosque da Barra está inserido no domínio de restinga, tendo presença de espécies de restinga arbórea-arbustiva fechada e mata alagada, com diferentes graus de desenvolvimento e composição florística. As matas alagadas apresentam as espécies de samambaia-do-brejo, taboa e espécies aquáticas.

Segundo a SMAC [s.d.], a fauna do PNM Bosque da Barra é muito rica e diversificada, apesar da população das espécies ser pequena. O Parque conta com 113 espécies de aves, correspondendo a cerca de 20% da avifauna da cidade do Rio de Janeiro, além de contar com espécies de animais oriundas da Mata Atlântica, como o *Lontra longicaudis* e *Galictis gutata*, que apresentam um preocupante status de conservação. Assim como o PNM de Marapendi, o PNM Bosque da Barra sofre com a interferência das ações humanas, advindas do grande grau de urbanização e do mercado imobiliário e com espécies invasoras.

APA da Orla Marítima

A área de proteção ambiental da Orla Marítima está localizada na área litorânea da cidade do Rio de Janeiro. “A APA da Orla criada em 1988 pela Lei Municipal nº 1.272/1988, de 06/07/88, abrange toda a orla marítima dos bairros do Leme, Copacabana, Ipanema, Leblon, São Conrado e Barra da Tijuca” (SMAC [s.d.]). Antes da intensificação do uso e ocupação do solo, possuía uma vegetação de restinga, existente junto a brejos, costões e lagoas.

No entanto, atualmente, é possível observar somente algumas espécies da cobertura vegetal original, localizadas nos costões do bairro de São Conrado, tais como, cactos, orquídeas, bromélias, entre outras. Nos trechos da Barra da Tijuca, pode-se notar a presença de espécies raras como feijão-de-praia e o capim-de-praia, além de espécies exóticas, presentes em partes da calçada e da faixa arenosa. Segundo a SMAC [s.d.], em relação à fauna local, com os processos de urbanização e interferência humana, a fauna se reduziu a algumas espécies de aves marinhas, peixes e crustáceos.

Os principais problemas enfrentados são a falta de manutenção das cercas de proteção e da vegetação local, invasão humana nas áreas de restingas, tais como, cadeiras e artificios de praia, estruturas montadas sem autorização e propagandas não autorizadas.

APA das Tabebuias

O decreto nº 18.199/1999 cria, delimita e regulamenta a área de proteção ambiental das Tabebuias. O decreto municipal proíbe a degradação da vegetação primária ou nos estágios médios a avançado de regeneração da Mata Atlântica, incluindo-se nesta definição as formações florestais e ecossistemas associados, como a restinga. De acordo com o Artigo 1 do decreto, “fica criada a Área de Proteção Ambiental das Tabebuias, situada entre o

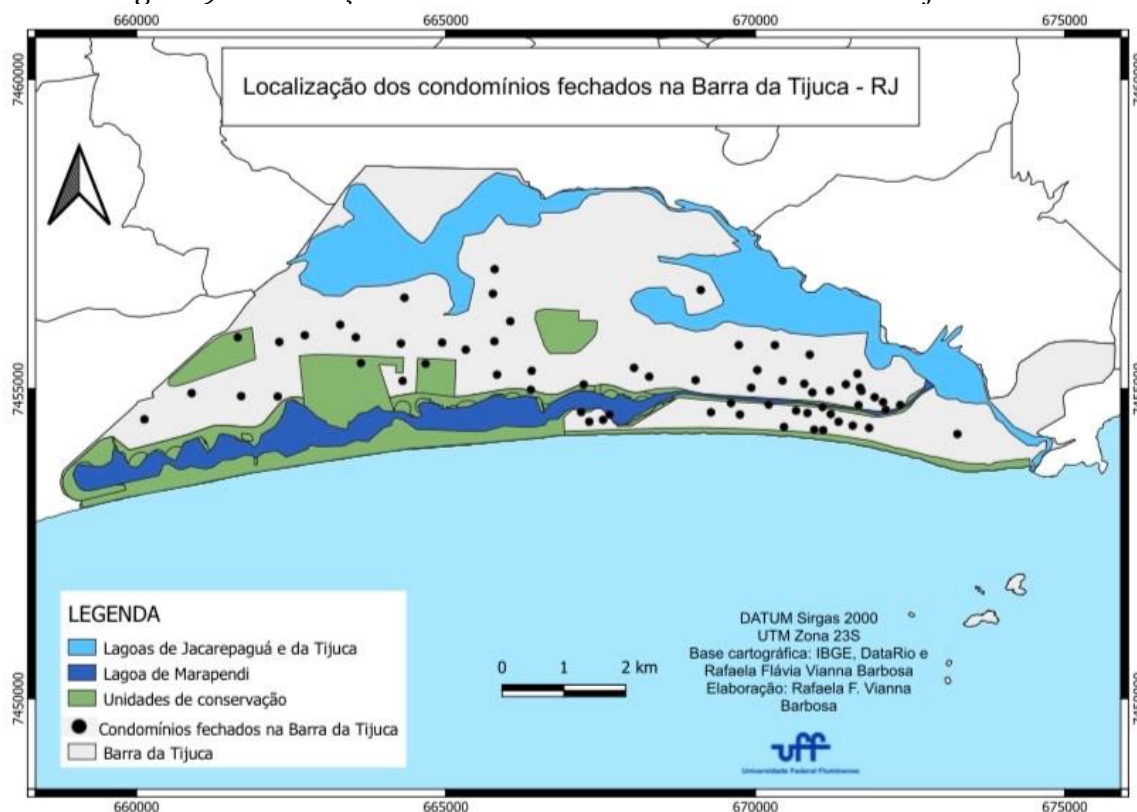
alinhamento projetado das Avenidas das Américas e Salvador Allende e a Via 4 do PA 8997, com 681.841 m², na AP 4, Barra da Tijuca”.

O Art. 3 do decreto Nº 18.199, determina que na área da APA ficam proibidas atividades degradadoras, tais como: vazamento de lixo; uso de fogos de artifícios; ateamento de fogo; caça, pesca ou captura de animais; atividades de extração de recursos hídricos ou minerais, entre outros. A fim de controlar as atividades humanas na área de proteção ambiental das Tabebuias, o Art. 5 estabelece o seguinte zoneamento ambiental para a área: Zona de Vida Silvestre (ZVS) que é destinado a garantir espaço e integridade ambiental para a biota típica da região e Zona de Ocupação Controlada (ZOC), que compreende as áreas passíveis de ocupação urbana e de uso não voltados ao meio ambiente.

Os impactos dos super condomínios em áreas preservadas

A Figura 9 indica a localização dos condomínios presentes no bairro, mostrando a disposição dos mesmos em áreas de UCs, em ZAs ou mesmo próximos a estas áreas.

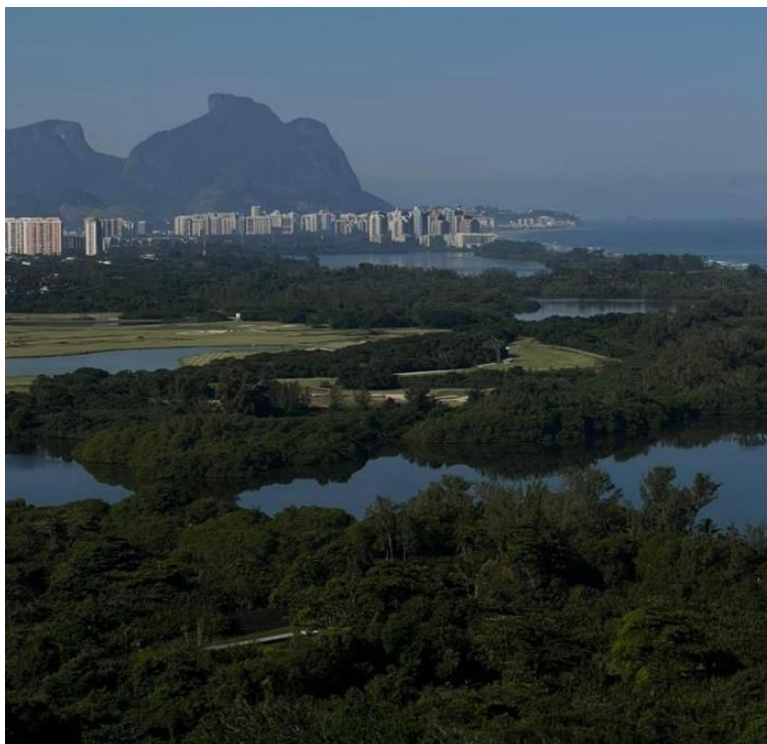
Figura 9: Localização dos condomínios fechados na Barra da Tijuca – RJ



Um dos fatores que levam as pessoas a buscarem por estes empreendimentos imobiliários fechados, de acordo com Melgaço (2012), é o fato de considerarem o Poder Público ineficiente com as questões de segurança, e com isso, criam-se espaços de uso exclusivo. Porém, observando a Figura 9 e a localização dos super condomínios, verifica-se que dentre alguns importantes elementos que agregam valor ao produto imobiliário, destaca-se a possibilidade de contato com o verde, com a natureza, que hoje se transforma em “capital ecológico” (SANCHEZ, 2009).

No caso da Barra da Tijuca, é possível observar que a dinâmica na qual o bairro foi estruturado na década de 70 tinha por objetivo oferecer à um grupo de moradores uma experiência de moradia com algumas características (segurança, lazer, conforto), dentre elas, a oportunidade de desfrutar de um ambiente de relevante beleza cênica. Ao oferecer uma vista para “a natureza” ou vista “para o verde”, o mercado imobiliário está na verdade, oferecendo algo semelhante à comercialização de um cartão-postal. Sendo assim, a ideia de paisagem natural referente à ausência de relações sociedade-espço, acaba se tornando um produto comercializado pela sociedade por ser transformada em valor de troca (Figura 10).

Figura 10: Vista da janela do condomínio Pedra de Itaúna com Lagoa de Marapendi ao fundo



Fonte: Autora

A divulgação de representações da paisagem a partir de imagens contidas em *folders* utilizados por construtoras e imobiliárias pertence a um contexto de desenvolvimento imobiliário com o aval do poder público para ordenar a configuração espacial. Seguindo essa lógica, o mercado imobiliário foi bem-sucedido em sua proposta, visto o número de condomínios presentes no bairro atualmente.

Dentre os impactos causados pelo crescimento populacional na Barra da Tijuca pode ser destacada a qualidade da água das lagoas. Moté e Marques (2004) apontaram que o condomínio residencial: Condomínio Athaydeville Mansões, localizado na Avenida das Américas, gerou lesão ao ecossistema natural por poluição hídrica causada por lançamento de esgoto sanitário doméstico *in natura*, no Canal de Marapendi.

Lyra *et. al.* (2019) concluíram que os valores dos parâmetros físico-químicos de qualidade da água, como Oxigênio Dissolvido, Demanda Bioquímica de Oxigênio, Fósforo Total, Nitrogênio Amoniacal, Nitrito e Nitrato, medidos no período de 2010 a 2017 na Lagoa de Marapendi, não estavam em conformidade com os padrões estabelecidos pela legislação na maior parte do tempo, refletindo condições inapropriadas de qualidade ambiental da lagoa, não sendo propícia nem mesmo à recreação e pescada. É possível que haja a contaminação antrópica por matéria orgânica e que haja também o fenômeno de eutrofização.

Segundo dados do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP, 2001), a população da Barra da Tijuca cresceu quase o seu triplo entre 1980 e 2000. Silva (2007) afirma que o mesmo desenvolvimento não ocorreu quando se verificaram os projetos de implantação de infraestrutura de saneamento ambiental, sobretudo no que concerne ao esgotamento sanitário, corroborando para a degradação ambiental dos corpos d'água da região, devido à poluição hídrica por esgotos domésticos e resíduos industriais.

Além dos impactos nos corpos hídricos (a poluição de águas, a mortandade de peixes, a proliferação de plantas aquáticas) há ainda impactos como a modificação da paisagem, a mudança do uso do solo e a degradação das áreas de manguezal.

A construção dos super condomínios gerou um acréscimo populacional elevado com a chegada de novos moradores. Tal prática acarreta mudanças e novas demandas que envolvem uma sobrecarga sobre os compartimentos geoambientais (águas, solo, qualidade do ar). No caso do Rio de Janeiro, Silva (2007) afirma que Poder Público não priorizou a dimensão natural da cidade para a manutenção da qualidade do meio ambiente; provocando o surgimento de inúmeros problemas ambientais, dos quais o principal é a poluição dos corpos hídricos do Complexo Lagunar da Baixada de Jacarepaguá.

No decorrer dos anos, confirma-se um cenário em que, enquanto, o Estado atuou por meio das fiscalizações e legislações urbanas e ambientais, as construtoras civis atuaram na transformação da paisagem da Barra da Tijuca, tornando-a em um conjunto de empreendimentos imobiliários, passando a ser denominada de “antcidade carioca”. De acordo com Sánchez (2009) a *antcidade* vem a ser, portanto, um modelo que se contrapõe à diversidade da cidade tradicional, ao espaço público e ao “inesperado”, uma vez que busca a homogeneidade, o isolamento e o planejamento.

No caso da Barra da Tijuca, a autoss segregação em condomínios fechados não tem sido apenas um movimento da classe alta, abrangendo a classe média e tornando-se objeto de desejo de classes com menos recursos, revelando um processo de negação da cidade em uma de suas características essenciais: a multiplicidade e diversidade de estratos sociais e formas de vida urbana. (FREY & DUARTE, 2000, p. 111)

Considerações finais

O projeto idealizado pelo urbanista Lucio Costa não ocorreu na prática, uma vez que o processo de urbanização do bairro foi feito de forma acelerada, não seguindo os princípios de preservação ambiental.

Ao longo do presente trabalho foi possível observar que no caso da Barra da Tijuca, o plano piloto de Lucio Costa foi utilizado de forma a atender interesses de grupos imobiliários e construtoras, fazendo com que o modelo de ocupação do bairro tenha se sobreposto ao desenvolvimento sustentável. Além disso, a autoss segregação latente no bairro e a apropriação do patrimônio natural, ambiental e da paisagem, caracteriza cada vez mais, o bairro como a antcidade carioca.

A quantidade de super condomínios que foram construídos na área de estudo gera preocupação no que se refere à sobrecarga sobre os ecossistemas e à mudança de uso do solo local. O desenvolvimento de pesquisas dos meios físico, biótico e socioeconômico são de grande relevância para um planejamento ambiental mais eficaz e que atue como uma ferramenta na preservação, recuperação e conservação dos ecossistemas; além de promover o desenvolvimento de políticas públicas que atendam às necessidades e peculiaridades de cada bairro. Para além dessas pesquisas, é importante que o Poder Público também atue por meio de órgãos de fiscalização para garantir que os sistemas naturais sejam, de fato, preservados.

Referências

ANDRADE, Luciana Teixeira de. Os condomínios fechados e as novas dinâmicas metropolitanas. **10º Encontro de Geógrafos da América Latina**. São Paulo, 20 a 25 de março. 2005.

BERESFORD, Tommy. **Barra da Tijuca, primórdios**. Peregrino Mutante, 2019. Disponível em: <<https://peregrinomutante.wordpress.com/2012/03/08/barra-da-tijuca-primordios/>>. Acesso em: 24 de abr. 2022.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. SNUC – Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza: Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9985.htm>. Acesso em: 24 de abr. 2022.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos estudos** CEBRAP, v. 47, p. 155-76, 1997.

CARVALHO HOSKEN. S/A. Disponível em < <https://www.carvalhohosken.com.br/blog/o-futuro-imobiliario-do-rio-esta-na-barra-da-tijuc/>>. Acesso em 12 de dez. 2021.

COELHO, E. Rio antigo: a Barra da Tijuca desabitada que poucos viram. Eliomar Deputado do Rio. Disponível em: <https://eliomar.com.br/rio-antigo-a-barra-da-tijuca-desabitada-que-poucos-viram/>. Acesso em: 19 abr. 2022.

FERNANDES, Tatiana. 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** – www.uff.br/revistavitas. ISSN 2238-1627, Ano III, Nº 6, abril de 2013.

FREY, K.; DUARTE, F. Auto-Segregação e a Gestão das Cidades. **Revista Ciências Sociais em Perspectiva**, [S. l.], v. 5, n. 9, p. p. 109–120, 2000. DOI: 10.48075/revistacsp.v5i9.1422. Disponível em: <<https://erevista.unioeste.br/index.php/ccsaemperspectiva/article/view/1422>>. Acesso em: 19 abr. 2022.

FONSECA, M.; LAMAS, I.; KASEKER, T O papel das unidades de conservação. **Scientific American Brasil Especial**, 39:18-23.2010

IPP, Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos. **População residente, área territorial e densidade demográfica, segundo as Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros – 1960/1996 e 2000**. Rio de Janeiro: IPP, 2001. (Armazém de Dados/ Características Demográficas).

INEA. Instituto Estadual do Ambiente. **Mata Atlântica**. Disponível em: <http://www.inea.rj.gov.br/Portal/Agendas/BIODIVERSIDADEEAREASPROTEGIDAS/MataAtlantica/index.htm&lang=>. Acesso em: 28 abr. 2023.

Conheça as Unidades de Conservação. Disponível em: <<http://www.inea.rj.gov.br/biodiversidade-territorio/conheca-as-unidades-de-conservacao/>>. Acesso em: 11 abr. 2022.

INVEXO Imóveis de luxo. Disponível em <https://invexo.com.br/blog/peninsula-barra/>. Acesso em: 11 abr. 2022.

LYRA, G.C.; MARQUES YABUKI, L. N.; QUELUZ, J. G. T.; GARCIA, M. L. Avaliação da qualidade da água da lagoa de Marapendi – Rio de Janeiro, RJ. **Holos Environment**. pp. 73–87. 2020.

MAIA, Rosemere Santos. A produção do espaço em áreas de auto-segregação: o caso da Barra da Tijuca. **Anuário do Instituto de Geociências**, v. 21, p. 39-75, 1998.

MELGAÇO, Lucas. A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**, São Paulo, v. 2, n. 1, p. 81-106, 2012.

MENEZES, G.; **A questão ambiental na Barra da Tijuca-RJ: do Plano Piloto de Lúcio Costa (1969) às transformações recentes da cidade contemporânea**. 2012. 199 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2012.

MOTÉ, F.; MARQUES, J. A praia da Barra da Tijuca: Despejo final de efluentes domésticos da bacia hidrográfica da Baixada de Jacarepaguá. **V Simpósio Nacional de Geomorfologia**. Rio Grande do Sul, 02 a 07 de agosto. 2004.

PREVIATTI, Carine Botelho. Barra da Tijuca: Fronteira de expansão imobiliária e processos de desposseção. **XIII ENANPEGE**, São Paulo, 2 de setembro a 7 de setembro. 2019.

PUREZA, F.; PELLIN A.; PÁDUA, C. **Unidades de Conservação**. São Paulo: Matrix, 2015.

RAPOSO, Rita. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. **Cadernos Metrópole**, vol. 14, núm. 27, janeiro-junho, 2012, pp. 171-196. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, Brasil.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto nº 18.199, de 8 de dezembro de 1999. **Cria, delimita e regulamenta a Área de Proteção Ambiental das Tabebuias**. Disponível em: <<http://wpro.rio.rj.gov.br/decretosmunicipais>>. Acesso em: 03 mar. 2022.

REZENDE, V.; LEITÃO, G. Lucio Costa e o plano piloto para a Barra da Tijuca: a vida é mais rica e mais selvagem que os planos urbanísticos. **URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade**, Campinas, SP, v. 6, n. 1, p. 673–693, 2014. DOI: 10.20396/urbana.v6i1.8635320. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635320>. Acesso em: 28 abr. 2022.

SÁNCHEZ, Natália Padilha. **A invenção da Barra da Tijuca: a anticidade carioca**. 2009. 151 f. Dissertação (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

SMUC. SECRETARIA MUNICIPAL DO AMBIENTE E CLIMA (SMUC). Rio Prefeitura. **PNM de Marapendi**. Disponível em: <<https://ambienteclima.prefeitura.rio/pnm-de-marapendi/>>. Acesso em: 12 abr. 2022.

. Parque Nacional Municipal Bosque da Barra. Disponível em: <<https://ambienteclima.prefeitura.rio/parque-nacional-municipal-bosque-da-barra/>>. Acesso em: 12 abr. 2022.

_____. **APA da Orla Marítima.** Disponível em:
<<https://ambienteclima.prefeitura.rio/apa-da-orla-maritima/>>. Acesso em: 11 abr. 2022.

_____. **Unidades de conservação da Natureza.** Rio Prefeitura.
Disponível em: <<http://ambienteclima.prefeitura.rio/visite-nossos-parques/>>. Acesso em: 11
abr. 2022.

SILVA, Gabriela. (In)sustentabilidade ambiental na ocupação urbana da Barra da Tijuca, na
cidade do Rio de Janeiro. Risco **Revista de arquitetura e urbanismo**. São Paulo, vol. 5,
p. 80-98, 2007.

Recebido em: 26/05/2022.
Aprovado para publicação em: 30/06/2022.