

Segregação socioespacial e produção imobiliária no entorno da favela do Terreirão no Recreio dos Bandeirantes na cidade do Rio de Janeiro

Socio-spatial segregation and real estate production in the surroundings of the Terreirão slum in Recreio dos Bandeirantes at Rio de Janeiro's city

Segregación socioespacial y producción em el alrededor de la favela do Terreirão en Recreio dos Bandeirantes en la ciudad de Rio de Janeiro

Julio Cesar Lima Ramires  

Universidade Federal de Uberlândia – UFU, Uberlândia (MG), Brasil

ramires_julio@yahoo.com.br

Resumo

Esta pesquisa teve como objetivo descrever as transformações na morfologia urbana no entorno da favela do Terreirão, a partir de um conjunto de imagens levantadas e produzidas em pesquisa de campo. Adicionalmente realizaram-se entrevistas com corretores imobiliários de empreendimentos lançados e em fase de construção e vendas para colher informações adicionais. Os produtos imobiliários procuram atender distintos grupos sociais revelando a diversidade deste recorte socioespacial. A proximidade do mar promove forte valorização da terra urbana nesta área para outros públicos consumidores dos novos condomínios de apartamentos construídos ao longo do tempo. Os discursos sobre a violência urbana reforçam os traços da segregação socioespacial.

Palavras-chave: Segregação socioespacial. Produção imobiliária. Favela; Recreio dos Bandeirantes. Terreirão.

Abstract

This research aimed to describe the transformations in urban morphology surrounding the Terreirão slum, based on a set of imagens collected and produced in field research. Additionally, interviews were conducted with real estate agents from projects that haven been launched and are under construction and are being sold to gather additional information. Real estate products seek to serve different social groups, revealing and diversity of this sócio-spatial context. The proximity to the sea promotes a strong



appreciation of urban land in this área for other consumer groups of the new apartment complexes built over time. Discourses on urban violence reinforce the features of socio-spatial segregation.

Keywords: Socio-spatial segregation. Real estate production. Slum. Recreio dos Bandeirantes. Terreirão.

Resumen

Esta investigación tuvo como objetivo describir las transformaciones en la morfología urbana alrededor de la favela Terreirão, a partir de un conjunto de imágenes recopiladas y producidas en una investigación de campo. Además, se realizaron entrevistas a agentes inmobiliarios de proyectos iniciados y en fase de construcción y venta para recabar información adicional. Los productos inmobiliarios buscan atender a diferentes grupos sociales, revelando la diversidad de este perfil socioespacial. La proximidad al mar promueve una fuerte apreciación del suelo urbano en esta área para otros consumidores públicos de los nuevos condominios de departamentos construidos a lo largo del tiempo. Los discursos sobre la violencia urbana refuerzan las características de la segregación socioespacial.

Palabras-clave: Segregación socioespacial. Producción inmobiliaria. Favela. Recreio dos Bandeirantes. Terreirão.

Introdução

Segundo dados do Censo Demográfico (2022), os bairros cariocas que mais ganharam moradores em números absolutos foram Jacarepaguá, Recreio dos Bandeirantes, Guaratiba e Santa Cruz, localizados em sua grande maioria na zona oeste da cidade, confirmando tendências já registradas nos censos anteriores. O bairro do Recreio dos Bandeirantes possuía em 2010, 82.240 habitantes e em 2022 registrou 141.316 habitantes, tendo, portanto, um acréscimo de 59.076 habitantes (Censo Demográfico, 2022). Teve o início de sua ocupação na década de 1950 sofrendo influências urbanísticas do Plano Piloto da Barra da Tijuca implantado a partir das décadas de 1970/80. Este bairro faz fronteira com a Barra da Tijuca, Vargem Grande, Vargem Pequena, Camorim e Grumari, conforme indicado na Figura 1. A parte sul do bairro, perto do mar, possui maior densidade construtiva, quando comparado com a parte norte, que possui maior quantidade de terrenos ainda não ocupados.

Figura 1 – Cidade do Rio de Janeiro: localização do Recreio dos Bandeirantes – 2021



Fonte: Google Earth (2022).

A partir da visualização da referida figura, merece ressaltar que a parte litorânea do Recreio dos Bandeirantes representa a última faixa costeira passível de ocupação e interesse dos incorporadores imobiliários na cidade do Rio de Janeiro, já que a praia de Grumari está localizada em uma área de proteção ambiental, a Barra de Guaratiba, por sua vez já está plenamente ocupada, e a restinga da Marambaia é uma área militar.

Para Burgos (2012), a consolidação das favelas cariocas em zonas mais valorizadas da cidade

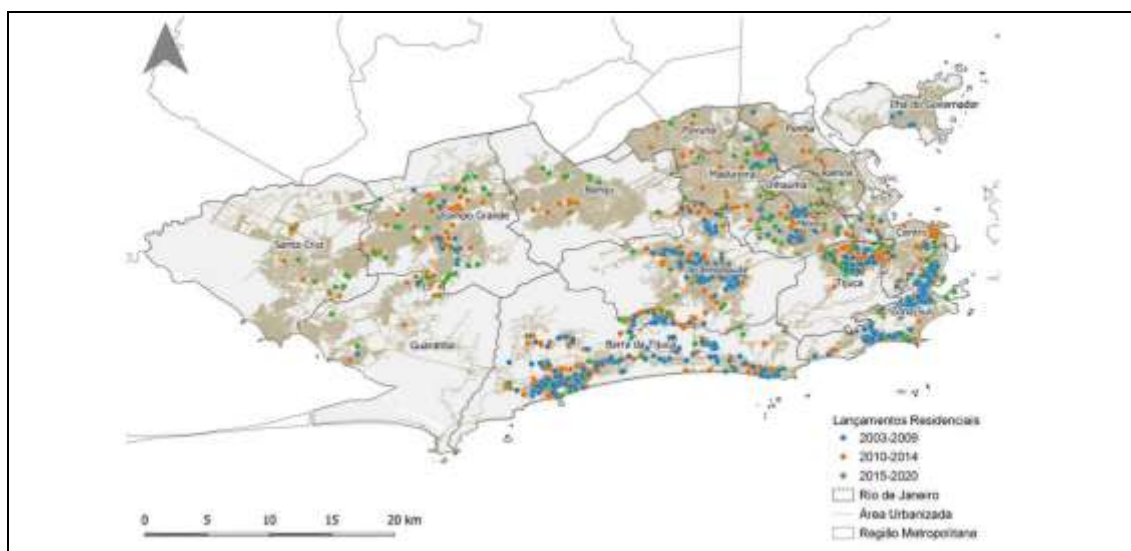
anima o surgimento de uma segregação urbana que reúne proximidade física e distância social, e que transfere para o plano das representações sociais, o fardo de separar culturalmente grupos distintos, mas vizinhos. Daí resulta uma espécie de obsessão local pelo tema da favela, e uma preocupação permanente com o controle social e político de sua população. (Burgos, 2012, p. 376).

Dados do Sistema de Assentamentos de Baixa Renda (SABREN, 2023) revelam a presença de 18 favelas pequenas e médias no Recreio dos Bandeirantes, sendo o Terreirão a principal delas, em termos populacionais, destacando-se também por sua dinâmica econômica, constituindo-se em um pequeno polo comercial e de serviços, justificando-se, portanto, a sua escolha em nossa pesquisa.

Parte do bairro está inserido no território das milícias que controlam grande parte da zona oeste, sendo que sua presença e ações são sutis, talvez por contar majoritariamente com a presença de uma classe média, que pode exercer algum tipo de pressão sobre o poder público em termos da sua segurança pública. Observa-se também, por parte da grande mídia, pouca divulgação envolvendo a ação desses grupos no bairro.

A partir do levantamento de dados levantados por Jaenisch (2023) na Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário RJ e DataZAP+, elaborou-se a espacialização dos lançamentos imobiliários na cidade do Rio de Janeiro entre 2003 e 2020, constatando-se a concentração significativa dos empreendimentos em Jacarepaguá, na Barra da Tijuca e no Recreio dos Bandeirantes (vide Figura 2).

Figura 2 – Localização dos empreendimentos residenciais lançados na cidade do Rio de Janeiro por ano



Fonte: Jaenisch (2023, p. 9).

Tendo em vista as dificuldades de obter informações diretamente com moradores e comerciantes locais, tendo em vista que neste território há presença de grupos milicianos, e de outro lado, por moradores de classe média, que não são abertos a este tipo de pesquisa, optou-se por focar esta análise na leitura da paisagem por meio das imagens e registros fotográficos dessa área. Dentre as diferentes possibilidades de aplicação do Google Earth aos estudos urbanos está a possibilidade de descrever a

evolução da malha urbana, a partir do uso de imagens de diferentes períodos, identificar as transformações ocorridas em determinado local.

Ao centrar o foco na morfologia urbana, pôde-se apreender parte dos processos de ocupação e produção do espaço urbano, evidenciando o traço fundamental que existe nas lógicas especulativas da terra urbana no país, aproveitando-se do grande estoque de terrenos vazios para valorização futura.

A morfologia urbana se apresenta como um importante procedimento utilizado pelos estudiosos da cidade, especialmente os arquitetos e urbanistas, e a sua incorporação pela ciência geográfica, interessada na apreensão das formas e conteúdos urbanos, pode fornecer valiosas contribuições. Assim sendo, centrou-se a análise nas estruturas, as formas, e as configurações exteriores definindo e explicando a paisagem urbana e sua estrutura.

Adicionalmente, realizaram-se entrevistas com corretores imobiliários de empreendimentos lançados, em fase de construção e em fase de vendas para colher informações. Por questões de segurança não foi possível o contato mais próximo com comerciantes e moradores da área.

Mesmo reconhecendo os limites dessa opção metodológica, julgou-se válida por desnudar os limites e contradições das práticas espaciais dos diferentes atores sociais, bem como um ponto de partida para o desenvolvimento de futuras pesquisas, tendo em vista a ausência de estudos sobre a dinâmica imobiliária deste bairro.

Há poucos estudos sobre o bairro do Recreio dos Bandeirantes, bem como de suas favelas, em contraponto com a sua importância e destaque em termos de crescimento populacional e produção de uma intrincada dinâmica socioespacial ainda a ser estudada pela Geografia. Este texto é parte de uma pesquisa mais ampla que busca compreender as dinâmicas socioespaciais deste bairro.

Segregação socioespacial e produção imobiliária

A diferenciação socioespacial é inerente ao processo de urbanização desde os seus primórdios, à medida que as cidades surgem a partir da divisão social e territorial do trabalho. Com o desenvolvimento e a consolidação do capitalismo as diferenças assumem o caráter de desigualdades. Na visão de Sposito (2014, p. 129),

as diferenças se transmutam em desigualdades, enquanto as desigualdades assim observadas, revelam as diferenças de poder de consumo ou de capacidade de decisão ou de possibilidade de apreensão do espaço. Em outras palavras, as desigualdades viram diferenças, porque uma parte da sociedade, de fato, no plano econômico, no político e no social, participa precariamente da vida urbana e da sociedade de consumo, ou participa de forma qualitativamente diferente, porque incompleta, e não apenas quantitativamente desigual.

Carlos (2014), por sua vez, chama a atenção para o fato de que no momento atual a crise no processo de acumulação capitalista é acompanhada pela generalização do mundo da mercadoria, com a “expansão da propriedade privada do solo e da terra, que transforma a cidade inteira em mercadoria, vendida no mercado”. Assim sendo,

a expansão da mercadoria penetra profundamente a vida cotidiana, reorientando-a sob sua estratégia. É quando a propriedade privada invade-a de forma definitiva, redefinindo o lugar de cada um no espaço, numa prática sócio-espacial limitada pela norma, como maneira legítima de garantir acessos diferenciados. Portanto, trata-se do momento histórico em que a existência generalizada da propriedade privada reorienta e organiza o uso do lugar. (Carlos, 2014, p. 62).

A referida autora ainda destaca que

a noção de produção/reprodução e o deslocamento do enfoque eminentemente econômico da noção de acumulação capitalista permitiriam considerar o movimento que vai da acumulação à reprodução como questão social: a) ultrapassando a compreensão do indivíduo como força de trabalho; b) superando a ambiguidade da compreensão do espaço reduzido à ideia de meio ambiente; c) pensando as lutas da sociedade como lutas pelo espaço, envolvendo a apropriação contra a propriedade; d) iluminando as representações construídas sobre o espaço. (Carlos, 2014, p. 62).

Desta forma, fica cada vez mais evidente que

a contradição fundante da produção espacial (produção social/apropriação privada) desdobra-se na contradição entre a produção de um espaço orientada pelas necessidades econômicas e políticas (em suas alianças possíveis), e a reprodução do espaço como condição, meio e produto da vida social. (Carlos, 2014, p. 65).

Os estudos sobre a segregação socioespacial realizados no âmbito da Geografia Urbana, são significativos com foco em grande parte nos grandes espaços metropolitanos, mas nas últimas passaram a incorporar também as cidades médias.

Para Corrêa (2013), a segregação residencial é um dos mais expressivos processos espaciais que geram a fragmentação do espaço urbano, com o controle da terra urbana desempenhando papel crucial nesse contexto. Alguns autores têm apontado que a maior proximidade entre pobres e ricos nas cidades foi viabilizado pelos empreendimentos imobiliários murados e com sistemas de controle de acesso a esses condomínios fechados.

Sposito (2013) destaca o fato de que nem todas as formas de diferenciação e de desigualdades são, necessariamente, formas de segregação. Na sua visão,

só cabe a aplicação do conceito de segregação quando as formas de diferenciação levam à separação espacial radical e implicam rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando as relações e articulações que movem a vida urbana. (Sposito, 2013, p. 65).

A autora ainda ressalta a necessidade de conceber a segregação em suas múltiplas formas de adjetivação, como uma mescla de condicionantes e expressões objetivas e subjetivas, como um processo vinculado aos sujeitos sociais. Também afirma que dentre os diferentes conceitos e noções que tratam da discriminação, estigmatização, da marginalização e da exclusão,

a segregação é, dentre todos os conceitos e noções que tratam das dinâmicas de segmentação socioespacial nas cidades, o que tem maior grau de determinação no plano espacial: sem este ela não se constitui e somente nele pode se revelar. (Sposito, 2013, p. 66).

Melazzo (2023, p. 23) destaca a necessidade de esforços para entender as relações entre as dinâmicas imobiliárias e a produção do espaço urbano, considerando que “as particularidades das dinâmicas da urbanização no Brasil, que são cada vez mais extensas, complexas e diversas”.

Ponto de partida sempre relevante é considerar as desigualdades socioespaciais interpretadas a partir de seletivos vetores de expansão territorial, as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades urbanas. (Melazzo, 2023, p. 23).

As dinâmicas imobiliárias estão intimamente imbricadas com a produção e reprodução das desigualdades socioespaciais urbanas, tendo nas grandes metrópoles os melhores exemplos desses processos.

Contextualização histórica da favela do terreirão

Deve-se ressaltar que as formas de estruturação urbana se tornaram mais complexas no século XX, e a cidade do Rio de Janeiro, enquanto grande metrópole, exemplifica essas transformações. As favelas existentes há mais de um século acompanham essas mudanças, evidenciando as múltiplas contradições desse processo.

Maiolino (2008) nos relembra que na década de 1960 ocorre uma expansão da cidade em direção à Baixada de Jacarepaguá, a partir da abertura da rodovia Rio-Santos e por meio de um conjunto de regularizações do sistema viário e usos do solo na região. Além disso, a definição e implantação do Plano Piloto de Expansão da Baixada de Jacarepaguá, Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, descortinam o contexto socioespacial de ocupação desta parte da cidade.

A ocupação dessa região que mais tarde será conhecida como Recreio dos Bandeirantes guarda relação direta com o desenvolvimento das atividades agrícolas nesta parte da cidade e os primeiros loteamento para fins residenciais começam a ser implantados no final dos anos 1950.

Silva (2005) lembra que o Recreio dos Bandeirantes inicialmente era composto por chácaras e fazendas, e a região onde surgiu o Terreirão representava a sua parte mais distante. Destacava-se a produção de verduras e legumes que eram comercializadas em feiras livres no Méier e na Tijuca. A referida autora ressalta que o bairro foi “incorporado à malha urbana na década de 1990, fator que o torna uma fronteira de expansão, o limite do crescimento carioca. A região tornou-se um lugar para abrigar a nova burguesia, os emergentes” (Silva, 2005, p. 6).

Nesta pesquisa bibliográfica identificaram-se alguns trabalhos acadêmicos sobre a favela do Terreirão, com destaque para a tese de doutorado de Ana Lúcia Gonçalves Maiolino, defendida no Programa de Pós-graduação em Psicologia Social da UERJ em 2005, e publicada em livro em 2008, e a dissertação de mestrado em Geografia da Universidade de Brasília de autoria Marcelle Freitas da Silva, defendida em 2014. Também teve-se acesso a uma monografia (Silva, 2005) e um artigo (Costa, 2014), que ajudaram a compor um quadro descritivo e analítico dessa favela.

O trabalho acadêmico mais recente sobre o Terreirão foi desenvolvido por Carvalho (2022) e teve como objetivo propor aplicação de práticas sustentáveis a partir de uma caracterização socioeconômica e de vulnerabilidades ambientais e sociais da área, e divulgado em periódico acadêmico por Carvalho *et al.* (2023).

Destaca-se que será mesclado o uso das duas terminologias que denominam essa favela, ou seja, uma oficial (Canal das Tachas), e outra utilizada pelos moradores (Terreirão). Elas são utilizadas de acordo com a forma como são nominadas e citadas nos diferentes trabalhos.

Apesar de essa favela constar nos registros oficiais com origem em 1971, alguns trabalhos indicam sua existência bem anterior a esta data, como o de Maiolino (2008), que afirma que a favela do Canal das Tachas surgiu na década de 1950, em local plano, de fácil circulação, diferente da maioria das favelas cariocas, localizadas em sua grande maioria em diferentes morros da cidade.

Na Figura 3 observa-se a morfologia desta favela, constituindo-se em uma faixa estreita de terrenos em meio a vários espaços ainda não ocupados ao longo do tempo, Assim sendo, em 1988, destaca-se o grande número de lotes vazios no entorno mais imediato da favela. Em 2012, a ocupação neste entorno se densifica, com destaque para um grande condomínio residencial horizontal, e as imagens mais recentes do ano 2022, apontam um maior adensamento de construções no entorno desta favela. Na primeira ilustração podemos visualizar a favela da Amizade com traçado na cor rosa, não se apresenta como uma favela com identidade própria, e sim como parte do Terreirão.

A trajetória da morfologia urbana nesses três momentos indica o processo de densificação das construções no entorno da favela, ou seja, área da cidade legal, onde são construídos estabelecimentos comerciais, edificações multifamiliares, condomínio residencial horizontal. Por outro lado, a área da favela registra pouquíssima expansão

horizontal, sendo controlada por meio de instrumentos jurídicos editados pela prefeitura da cidade do Rio de Janeiro. Deve destacar, entretanto, que esta favela teve um crescimento vertical, tal como registrado em muitas favelas cariocas.

Figura 3 – Imagens aéreas da favela Canal das Tachas em 1998, 2012 e 2023



Fonte: Google Earth (2024).

A favela do Terreirão é antiga, anterior ao processo de valorização da terra urbana para grupos de maior renda que passaram a ocupá-los especialmente após os anos 1980. Segundo Silva (2005, p 15),

o terreirão, ao contrário de alguns núcleos de habitações irregulares da cidade, não é uma invasão recente em área nobre, muito pelo contrário, o seu surgimento data em período em que a região era desprovida de tudo, segundo relatam alguns moradores.

Há várias versões para o uso do nome Terreirão para esta comunidade, sendo uma delas o fato de existir um grande terreno usado como área de lazer pelos moradores

locais. Maiolino (2005), por sua vez, aponta outras versões que poderiam estar associadas ao fato de a área ter servido de refúgio para negros capoeiristas escravizados por jesuítas. Outra explicação é associada à presença de um grande areal próximo ao Morro do Rangel que contrastava com o restante da paisagem.

A favela do Terreirão, está oficialmente cadastrada na prefeitura da cidade do Rio de Janeiro como Canal das Tachas, e foi selecionada para integrar a primeira fase do Programa Favela-bairro, um dos mais importantes programas governamentais de urbanização de favelas na cidade do Rio de Janeiro implantado no início da década de 1990.

Evidencia-se, desta forma, a sua importância no contexto geral da cidade, e as percepções dos diferentes agentes econômicos da potencialidade desse segmento espacial enquanto locus de expansão da incorporação imobiliária, confirmado nas duas últimas décadas.

As ações do Programa Favela-bairro no Canal das Tachas iniciaram em 1996 prevendo a sua regularização fundiária, a remoção das moradias à beira do referido canal, e a criação de um pequeno conjunto habitacional para abrigar essa população removida.

Maiolino (2008) ressalta que a divulgação e implantação inicial do Programa foi acompanhada, naquela época, de muita desconfiança e medo por parte dos moradores, que tiveram baixa participação nas reuniões convocadas pelo poder público municipal para explicar as ações que seriam implantadas.

Por outro lado, os moradores da classe média tiveram participação ativa, rejeitando o Projeto, preocupados com a desvalorização do bairro frente à consolidação do Programa. Maiolino (2008, p. 273-274) relata que

foi clara a “carga pesada” que a classe média local depositou em ações contrárias à implantação do Programa Favela-bairro, tanto através de ações individuais como coletivas, demonstrando uma capacidade de mobilização, na defesa de seus interesses, impressionante, diante de seu tradicional individualismo.

Essas ações envolveram as diferentes esferas de poder, tais como o Poder Legislativo, Ministério Público Estadual e Federal, Poder Judiciário e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), além de grande atuação na mídia local.

Maiolino (2008) nos chama atenção para o fato de que o programa Favela-bairro do Canal das Tachas se tornou uma espécie de “patinho feio” da prefeitura, perdendo importância no contexto geral do programa, e não constando no mapa oficial do programa em toda a cidade, sem nenhuma explicação sobre essa exclusão, apesar da existência concreta do Programa Favela-bairro no Canal das Tachas. Na sua visão,

até como exemplo emblemático, deve-se lutar pela manutenção da favela naquele local, tentando dar outra forma à velha história de segregação que acomete nossa cidade, através de uma nova possibilidade de convivência estreita “do asfalto com a favela”, à beira do mar e aos olhos de todos. Negar que o Canal das Tachas tenha feito parte do Favela-bairro é negar a própria essência do Programa. (Maiolino, 2008, p. 204-205).

A grande maioria das intervenções do Programa Favela-bairro, ocorreram em sua grande maioria em favelas localizadas nos subúrbios, com poucas ações na zona sul da cidade. No caso do Canal das Tachas, além do fato de estar situada em uma área totalmente plana e próxima do mar, outra especificidade se relaciona com a grande quantidade de terrenos vazios no seu entorno, se constituindo num importante estoque de terra urbana para possível expansão da incorporação imobiliária. Desta forma, é possível explicar o relativo abandono do Favela-bairro nesta área, a partir da percepção das futuras possibilidades de ganho do mercado imobiliário formal.

Maiolino (2008, p. 278) também destaca que

se estivéssemos em presença de um gueto encravado em um bairro de luxo, muito provavelmente, não teríamos podido observar os investimentos realizados pelos moradores em novas casas recebido pelo governo, pois, seria plausível que se mantivessem voltados ao sonho de abandonar o lugar, desligando-se de uma situação de apartação radical. Por outro lado, se estivéssemos em presença apenas de uma classe média alta que se auto-isola em grandes condomínios fechados, talvez a presença da favela e os investimentos em direção à sua reurbanização fossem mais tolerados, já que os muros ‘garantiriam’ as diferenciações e as demarcações espaciais e sociais.

Há elementos que permitem afirmar que existe uma relativa interação social no Terreirão, com a presença de segmentos de moradores de classe média do entorno que consomem as atividades existentes neste espaço tendo em vista a sua dinâmica comercial, com a presença de lojas materiais de construção, açougue, sacolões, drogarias, salões de beleza, barbearia, armarinho, óticas, várias lojas de artigos de festas, dentre outras. Há ainda um pequeno supermercado (Supermarket) e uma unidade das Lojas Americanas Express. Nos últimos anos chama a atenção a presença de novos estabelecimentos comerciais ocupando grande área nas ruas do entorno imediato da favela do Terreirão, fato que pode estar associado a atividades de milícias. Os lava-jatos também cresceram na área servindo aos moradores de classe média deste entorno, sendo bem equipados e em localizações estratégicas.

Além disso, a única praça utilizada pelos moradores, contando com uma quadra de esporte foi tomado por trailers de lanches e comidas, tornando-se uma área de lazer noturno, também com fortes indícios de relação com milícia. Assim sendo, existe a possibilidade de que algumas destas atividades econômicas podem estar sendo utilizadas como lavagem de dinheiro destes grupos criminosos.

Tendo em vista que os estabelecimentos comerciais estão concentrados ao longo da Avenida das Américas e nos dois shopping centers do bairro (Recreio Shopping e Shopping Américas), e que praticamente não existe comércio nas ruas internas do bairro, o Terreirão se tornou um importante centro comercial de rua para moradores do bairro.

A família Carvalho, durante muito tempo, foi a principal proprietária de terras nesta região e possui uma tradicional loja de material de construção, e mais recentemente construiu no local uma grande loja de distribuição de produtos, a Carvalho Home Center.

Durante muito tempo a favela do Terreirão gozou da qualidade de ser uma região tranquila sem a presença do tráfico de drogas, permitindo a circulação entre moradores de classe média que acessam o dinâmico comércio e serviços desta área. A presença de grupo miliciano garantia relativa tranquilidade, mas ao longo do tempo as disputas territoriais deste grupo em vários bairros da zona oeste passaram a gerar um quadro de insegurança entre os moradores. A reprodução de algumas notícias sobre este tema no Quadro 1 são ilustrativas desse novo contexto nesta área.

Quadro 1 – Algumas notícias sobre a violência na favela do Terreirão

Título
Corregedoria da PM prende quatro homens em operação contra a milícia no Recreio. <i>O Dia</i> , 17/11/2018.
Acabou a paz. Bang Bang no Terreirão. <i>Jornal do Recreio</i> , 20/06/2021.
Músico está entre os mortos no ataque ao Terreirão; parentes contam que ele tinha ido acertar detalhes de um show. <i>GI Rio</i> , 30/06/2021.
Rio: moradores estão com medo após ataque da milícia no Terreirão. <i>R7</i> , 01/07/2021.
Polícia encontra esconderijo de armas da milícia no Terreirão, zona oeste do Rio. <i>R7</i> , 20/09/2022.
Polícia prende suspeitos de chefiar milícia do Terreirão, no Recreio. <i>BandNews FM</i> , 17/11/2022.
Polícia prende líder da milícia da Baixada Fluminense no Terreirão. <i>O Dia</i> , 20/08/2023.
Tiroteio no Terreirão, na Zona Oeste do Rio, deixa dois mortos e uma mulher ferida. <i>Extra</i> , 03/05/2023.
Antes refúgio à beira-mar, bairro do Recreio, no Rio, convive com ‘narcomilícia’ e vê alta de 2018% em mortes violentas. <i>GI</i> , Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2023.
PM apreende armas e munições em esconderijo de milícia no Recreio. <i>O Dia</i> , 18/01/2023.
Jovem é baleado em mais um ataque na comunidade do Terreirão no Recreio dos Bandeirantes. <i>Extra</i> , 24/12/2023.
Guerra entre o tráfico e milícia faz número de mortes subir 163% em um ano na área do Recreio dos Bandeirantes. <i>Extra</i> , Rio de Janeiro, 9 de maio de 2024.
Polícia prende miliciano que extorquia comerciantes no Terreirão. <i>Litoral Hoje</i> , 08/03/2024.

Fonte: Pesquisa na internet (2024).

A temática da violência urbana envolvendo as milícias é um tema difícil de ser investigado junto aos comerciantes e moradores locais, que se mostram reticentes no fornecimento de informações, e as reportagens jornalísticas, mesmo com suas limitações, pode ser uma fonte de dados.

Prado *et al.* (2023), por exemplo, relatam em reportagem do *GI* Rio de Janeiro, que o Terreirão passou a ser controlado por narcomilícias, com milicianos do grupo do Zinho atuando durante o dia, e os traficantes do Comando Vermelho à noite. Há cobrança de taxas de segurança de alguns condomínios e comerciantes localizados em diversas ruas no seu entorno. Essa informação, entretanto, não foi confirmada ao longo desta pesquisa.

Cabe lembrar que durante a operação policial tentando capturar Zinho, no ano passado, seu sobrinho foi morto provocando a destruição de 35 ônibus queimados em alguns bairros da Zona Oeste, sendo que dois deles estavam localizados no Recreio dos Bandeirantes – em frente à estação Notre Dame do BRT e na Avenida Benvindo de Novaes. Este fato foi amplamente noticiado pela mídia televisiva em escala nacional. Os referidos jornalistas ainda apontam um ranking do Disque Denúncia no qual o Recreio dos Bandeirantes aparecia entre os 20 bairros com maior número de denúncias de atividades de milícia desde 2020.

Merece ainda destacar a presença de outras três favelas contínuas ao Terreirão, ou seja, a favela da Amizade, Parque Chico Mendes, Rua W08 e também próxima, uma pequena favela conhecida como Guiomar Novaes. Essa faixa litorânea tem recebido novos empreendimentos imobiliários nos terrenos vazios ainda existentes na área sendo um instrumento do quadro natural usado como poderosos instrumento de marketing no lançamento e comercialização dos empreendimentos imobiliários. Na Figura 4 pode-se visualizar a localização estratégica de cada uma dessas favelas e a sua proximidade do mar.

Figura 4 – Favelas no Recreio dos Bandeirantes situadas nas proximidades do mar – 2018



Fonte: Sabren (2018).

Dados do Sabren (2018) indicavam que a favela do Canal das Tachas possuía 1.458 habitantes em 2000, 4.562 em 2010, e 5.672 em 2022, e o número de domicílios subiu de 421 em 2000, para 1.545 em 2010, e 2.702 em 2022. A área ocupada, por sua vez, passou de 72.713 m² em 1999, para 78.894 m², em 2018, mantendo-se neste mesmo valor em 2022.

Algumas leituras da produção imobiliária no entorno do terreirão

Nos últimos dez anos é notória a expansão imobiliária no entorno do Terreirão, especialmente na área conhecida com Barra Bonita, uma tentativa de criar no imaginário da população a ideia de um sub-bairro ou de um condomínio fechado. Na Figura 5, de divulgação de um empreendimento imobiliário, encontra-se o traçado do que seria o sub-bairro/Condomínio fechado Barra Bonita.

Figura 5 – Limites da área Barra Bonita



Fonte: Construtora Calper (2025).

Observa-se nessa área uma mescla de usos do espaço com condomínios residenciais unifamiliares horizontais fechados, condomínios verticalizados com predomínios de prédios de até 3 pavimentos, bem como alguns de mais de 20 andares, com torres individuais, ou com mais de uma torre, novas construções visando a um público de classe média, bem como edificações irregulares com fortes vínculos com grupos milicianos. Assim sendo, há uma produção do espaço urbano envolvendo grandes construtoras, pequenas construtoras e agentes ilícitos, ou seja, a complexidade do urbano carioca se apresenta em sua mais pura expressão material neste segmento espacial.

Em parte dessa área se concentram os edifícios mais altos do Recreio dos Bandeirantes, tendo em vista a maior flexibilidade da legislação urbanística, em contraste com grande parte da área inicialmente ocupada do bairro com prédios de no máximo três andares.

A reportagem publicada no jornal *O Globo*, intitulada “Barra Bonita, sub-bairro planejado no Recreio, é a nova aposta do mercado imobiliário”, evidencia os conteúdos simbólicos criados sobre essa área, como um espaço singular no Recreio dos Bandeirantes forjando uma ideia de planejamento, que na prática não existe, tendo em vista as ações dos incorporadores imobiliários focadas exclusivamente na geração de lucros de sua atividade.

Frisa-se que na parte situada fora desse limite há a existência de prédios de pequeno porte – de até três pavimentos –, tendo em vista as restrições urbanísticas na maior parte do bairro do Recreio dos Bandeirantes, ou seja, o contraste na morfologia das edificações fica bem evidente.

A discussão sobre um possível fechamento do Barra Bonita nunca avançou de fato, ficando apenas no imaginário de parte de seus moradores.

A grande praça existente no local é frequentada quase exclusivamente por moradores desses condomínios verticais, sendo rara a presença de moradores do Terreirão, enquanto no Recreio Shopping, também localizado nesta área, está presente um público mais diversificado contando com a presença desses moradores, mas com predomínio dos grupos sociais de maior renda.

A Associação de Condomínios Nova Barra Bonita foi criada em 2012, “com o objetivo de cuidar e preservar o sub-bairro mais charmoso do Recreio dos Bandeirantes”, tendo como uma de suas principais missões assegurar “maior segurança, bem-estar e lazer a todos que lá residam” e oferecer serviços que “estimulem a valorização imobiliária da região” (ANBB, 2024).

Assim sendo, os dois principais pilares dessa associação é a segurança pública, com a atuação de empresa privada de monitoramento e vigilância, bem como os serviços de manutenção de uma praça. A área possui um total de 25 prédios, mas apenas 16 pagam a taxa associativa. A decisão de adesão é de responsabilidade de cada condomínio que precisam referendar seu posicionamento em assembleia. Segundo

dados do balancete de março de 2024 disponível no site da Associação, o total das contribuições associativas foi de R\$ 93.772, 00.

Há quatro guaritas de segurança com vigilância 24 horas, que, de certa forma, inibem as práticas criminosas, mas não impedem totalmente a livre circulação de pessoas que cruzam as ruas dessa área, e portanto, não se constata uma separação radical, impedindo o livre acesso das pessoas. A área comporta 55 câmeras de segurança que procuram criar uma sensação de segurança para os moradores e de intimidação contra delitos criminosos.

Atualmente nesta área do entorno mais imediato do Terreirão estão em construção 7 empreendimentos, sendo 3 de pequeno porte. Os registros fotográficos de edifícios construídos nesta área no período mais recente demonstram os diferentes padrões da incorporação imobiliária e nos ajudam a entender a dimensão do processo de ocupação do entorno do Terreirão nas últimas décadas.

Destaca-se que o primeiro empreendimento imobiliário, contando com possibilidade de financiamento por meio do Programa Minha Casa Minha Vida/Casa Verde Amarela nessa região do Recreio dos Bandeirantes, foi lançado na área do Terreirão em 2013, sendo vizinho do conjunto habitacional construído no âmbito do Favela-bairro no Terreirão.

O Recanto da Praia do Recreio foi contratado em 2013, e contava com previsão de entrega para 2015, para o segmento de faixa de renda de 6 a 10 salários-mínimos, contando com dois blocos e 160 unidades residenciais, sob a responsabilidade da Empresa BR4. Desta forma, o seu perfil de renda foi focado nos extratos de maior renda do programa, ou seja, uma classe média. Depois de muitos problemas, inclusive com a substituição da empresa, as unidades começaram a ser entregues apenas em 2020. A trajetória deste empreendimento ilustra as tendências dos incorporadores imobiliários que procuram atrair segmentos da classe média emergente, ao valorizar atributos locais importantes, tais como a proximidade da praia, da Avenida das Américas e seu corredor do BRT, bem como a presença do Recreio Shopping, atributos sempre associados a um público de classe média mais alta. Em material de divulgação do empreendimento é valorizado a proximidade do mar (apenas 900 metros de distância), sem nenhuma referência a favela do Terreirão.

Os conflitos entre o público e o privado no entorno deste empreendimento logo se fizeram sentir, a partir da ocupação das calçadas por barracas de comércio popular e por veículos, conforme as fotografias da área captadas pelo Google Earth e por trabalhos de campo, conforme pode ser visto nas Figuras 6 e 7.

Figura 6 – Ocupação das calçadas no entorno do condomínio Recanto da Praia – 2021



Fonte: Google Earth (2021).

Figura 7 – Estratégias para evitar a ocupação das calçadas no entorno do prédio Recanto da Praia – 2023



Fonte: Pesquisa de campo (2023).

Nessas imagens fica claro o contraste entre as formas de moradia, e os conflitos pelo uso e ocupação do solo, fato que levou a administração do prédio a adotar medidas radicais com a introdução de barreiras de concreto visando a dificultar a ocupação desses espaços, limitando a circulação da população e o uso das calçadas.

Também chama muito a atenção o Condomínio Orla Recreio, que teve suas obras iniciadas em 2022 e conta subdivisão, levando-se em conta 3 fases de construção

das obras, contando com 5 blocos, 312 unidades de 5 pavimentos de 1, 2 e 3 quartos, sendo o primeiro térreo mais quatro pavimentos. Os apartamentos de 1 quarto tem preço de R\$ 368.000,00 (47 m²), de 2 quartos R\$ 494.000,00 (47, 50 e 51 m²) e 3 quartos (R\$ 445.000,00 (59 m²). Ocupa uma grande área, de aproximadamente 14 mil m², merecendo destaque a grande dimensão desse condomínio, e a sua proximidade da favela do Terreirão, como também a sua proximidade do mar, conforme pode ser visto na Figura 8.

Figura 8 – Vista área do Condomínio Orla Recreio



Fonte: Construtora Cury (2023).

A sua ocupação deve impactar de forma significativa a circulação de veículos, já que conta com 239 vagas para automóveis, sem considerar a sobrecarga da rede de esgoto e abastecimento de água. A proximidade do mar é utilizada como forte atributo altamente mercantilizado pelos incorporadores imobiliários nos materiais publicitários do empreendimento.

Reportagem apresentada na revista *Veja Rio* (2022) apontou problemas na fase de construção deste empreendimento no tocante à dimensão ambiental e social. Era obrigatória a apresentação de um plano de manejo dos animais silvestres existentes na área – capivaras e jacarés – o que não foi realizado, acarretando a morte de vários animais. No tocante à dimensão social, a obra acarretou impacto para 80 moradores no entorno, na favela da Rua W8, à medida que a construtora fechou o escoamento de água e elevou o nível do terreno. Cinco famílias foram desapropriadas e passaram a receber aluguel social.

Figura 9 – Imagens do empreendimento Orla Recreio



Fonte: Pesquisa de campo (2025).

Analisando as condições de vulnerabilidade social e práticas de sustentabilidade no Terreirão, Carvalho (2022, p. 32) também identificou efeitos negativos da construção do Condomínio Orla Recreio, tendo em vista

a área que já era alagadiça, contava com sistema de drenagem anterior, que acabou sendo fechado pelo aterramento da construção do condomínio residencial, isso fez com se elevasse o nível das águas, como se transbordasse uma banheira mesmo em tempo seco, e se agravou nos períodos chuvosos (por conseguinte expulsou os animais silvestres, que ali habitavam como jacarés e cobras), que acabaram invadindo as casas da localidade 8W, aumentando os ricos para essa comunidade que é uma das mais vulneráveis da região.

Deve-se ainda ressaltar que este condomínio está cercado pelas três favelas anteriormente mencionada, ou seja, o Terreirão, a favela da Rua W8, e a pequena favela Giomar Novaes, conforme pode ser visto nas ilustrações fotos anteriores. Este fato é

ignorado nos materiais de publicação feitos pelo empreendedor, e parece não ser um fato relevante por aqueles que compraram esses apartamentos, sendo necessário pesquisas qualitativas para averiguar esta hipótese.

O empreendimento Noir Plus, da construtora Calper, realizou o fechamento da Rua Sandro Moreira durante o seu processo construtivo tentando manter o fechamento após a ocupação do prédio, e as fotografias captadas em trabalho de campo entre 2020 e 2023, são emblemáticas e revelam os sentidos dessa separação velada por parte dessa construtora, que limitaram ou bloquearam por completo a circulação na rua de entrada ao prédio (Figura 10). Um morador de uma residência nesta rua entrou com uma ação judicial no Ministério Público questionando tal medida. A Rua foi parcialmente liberada, e a ação ainda aguarda posicionamentos da prefeitura municipal.

Figura 10 – Visão do entorno do Condomínio Noir Plus



Fonte: Pesquisa de campo (2023 e 2024).

A construção de um empreendimento bem próximo à favela do Terreirão (Green View) chama a atenção para a necessidade de identificar o perfil desses compradores e seus desejos de consumo. Por meio das entrevistas com alguns corretores pode-se verificar que parte deles residem na zona oeste e baixada fluminense, uma classe média emergente que não se importa em morar perto dos pobres. Nos materiais publicitários ganham destaque a proximidade do mar e do Shopping Recreio.

Figura 11 – Imagens do Empreendimento Green View




Fonte: Pesquisa de campo (2025) e Construtora Martinelli (2023).

A partir da Figura 11 destaca-se a presença de muros baixos e de vidros transparentes, diferentemente de outros dois empreendimentos novos construídos nesta mesma rua, onde os muros altos, com mais de 3 metros procuram esconder o interior dos edifícios. Esta é uma esquina muito movimentada e bem próxima de uma praça onde se concentram dezenas de tuck foods que funcionam no período noturno. Neste


trecho a legislação não permite a construção de prédios altos, enquanto no outro lado da rua já é permitido. Destaca-se na foto a presença de ponto final de ônibus e uma barraca de ambulante na frente do futuro prédio, São elementos de desvalorização da paisagem e tendem a ser retirados após a conclusão da obra e ocupação dos novos moradores,

A reprodução do quadro com os preços desses imóveis e as formas de pagamento aumentam ainda mais nossas indagações. Qual o perfil dessas famílias para comprar apartamentos de 3 e 4 quartos e até 3 vagas na garagem. Que público teria condições de comprar um apto por mais de 1 milhão de reais? A proximidade da favela não é um problema? Os discursos da violência urbana não afetariam a oferta desses empreendimentos? Conforme pode ser visto no Quadro 2, a diferenciação dos preços dos imóveis depende da área, número de quartos, número de vagas na garagem e posição com valores que vão de R\$ 516.912,29 a R\$ 1.140.795,06.

Quadro 2 – Valores e formas de pagamento do imóvel no empreendimento Green View



MARTINELLI
CONSTRUTORA
50 anos



ENDEREÇO: GUOMAR DE NOVAES, ESQUINA COM GENARO DE CARVALHO E RUA MANOEL BOUCHER PINTO
MULTIFAMILIAR COM 4 BLOCOS
ADMINISTRAÇÃO & CONSTRUÇÃO: MARTINELLI CONSTRUTORA

09/11/2023

BLOCO 1

APT	ÁREA PRIV.	QUARTOS	POSICÃO	VAGAS APROV.	VAGAS CONV.	VALOR DE VENDA	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	maio/24	jun/24
207	96,79	3	PISCINA/BLOCO 4	2	0	R\$ 558.882,98	R\$ 33.520,98	R\$ 76.215,82	R\$ 6.704,20	R\$ 26.071,87	R\$ 55.888,33	R\$ 55.888,33	R\$ 55.888,33	R\$ 55.888,33
305	152,14	3	BLOCO 4	1	1	R\$ 916.656,47	R\$ 54.990,39	R\$ 126.331,81	R\$ 10.988,88	R\$ 42.777,30	R\$ 91.665,85	R\$ 91.665,85	R\$ 91.665,85	R\$ 91.665,85

OBSERVAÇÕES GERAIS: 1) Oito a ser executada pelo regime de administração conforme previsto na Lei 4.391/64. 2) A sistemática para avaliação dos custos acima especificados tem por base a comparação das variações percentuais positivas mensais do IMCC-FU (desenvolvido pelo FIDUCI) e a avaliação Gerador Variação, e incluído sobre esse valor qualquer periodicidade e comprometimento. 3) No valor total do imóvel, desde tabela, não estão incluídos IMPOSTOS/ITRIBUTOS das áreas comuns e LUGAR/DEBENEFITADO (desenvolvido a soma de 7% do valor total do imóvel). Nos últimos 12 meses de obra, sendo devolvidas e retidas as áreas comuns por trabalho ideal. 4) Não há qualquer ônus de taxa de venda de pelo menos 10% de comprometimento. 5) Rescaldo: das áreas comuns após quitação do imóvel.

BLOCO 2

APT	ÁREA PRIV.	QUARTOS	POSICÃO	VAGAS APROV.	VAGAS CONV.	VALOR DE VENDA	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	maio/24	jun/24
107	127,13	3	PISCINA	2	0	R\$ 573.831,02	R\$ 34.429,80	R\$ 60.336,20	R\$ 6.885,96	R\$ 24.122,57	R\$ 57.383,38	R\$ 57.383,38	R\$ 57.383,38	R\$ 57.383,38
301	190,56	3	MANOEL PINTO	1	2	R\$ 964.801,58	R\$ 57.894,39	R\$ 136.086,22	R\$ 11.578,82	R\$ 45.028,74	R\$ 96.480,15	R\$ 96.480,15	R\$ 96.480,15	R\$ 96.480,15
303	227,06	4	GUOMAR/MANOEL	1	2	R\$ 1.160.795,06	R\$ 68.447,70	R\$ 160.711,31	R\$ 13.889,54	R\$ 53.237,10	R\$ 114.079,51	R\$ 114.079,51	R\$ 114.079,51	R\$ 114.079,51
304	160,78	3	PISCINA	1	1	R\$ 980.329,19	R\$ 59.401,75	R\$ 136.604,09	R\$ 11.880,36	R\$ 46.201,36	R\$ 98.002,92	R\$ 98.002,92	R\$ 98.002,92	R\$ 98.002,92

BLOCO 3

APT	ÁREA PRIV.	QUARTOS	POSICÃO	VAGAS APROV.	VAGAS CONV.	VALOR DE VENDA	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	maio/24	jun/24
102	94,26	3	GENARO CARVALHO	2	0	R\$ 516.912,29	R\$ 31.014,74	R\$ 72.367,72	R\$ 6.202,96	R\$ 24.122,57	R\$ 51.691,23	R\$ 51.691,23	R\$ 51.691,23	R\$ 51.691,23
106	98,08	3	PISCINA/GUOMAR	2	0	R\$ 537.787,63	R\$ 32.267,86	R\$ 75.291,67	R\$ 6.453,57	R\$ 25.060,22	R\$ 53.778,76	R\$ 53.778,76	R\$ 53.778,76	R\$ 53.778,76
107	107,13	3	PISCINA	2	0	R\$ 574.568,32	R\$ 34.774,10	R\$ 81.139,57	R\$ 6.964,82	R\$ 27.046,50	R\$ 57.456,83	R\$ 57.456,83	R\$ 57.456,83	R\$ 57.456,83
302	188,37	4	GENARO/GUOMAR	1	1	R\$ 1.150.641,89	R\$ 66.638,91	R\$ 155.489,86	R\$ 13.327,70	R\$ 51.829,95	R\$ 111.064,19	R\$ 111.064,19	R\$ 111.064,19	R\$ 111.064,19
303	226,97	4	GUOMAR DE NOVAES	1	2	R\$ 1.135.769,53	R\$ 68.146,17	R\$ 159.007,73	R\$ 13.629,23	R\$ 53.002,58	R\$ 113.578,95	R\$ 113.578,95	R\$ 113.578,95	R\$ 113.578,95
304	160,78	3	PISCINA	2	0	R\$ 985.003,66	R\$ 59.100,22	R\$ 137.900,51	R\$ 11.820,04	R\$ 45.966,84	R\$ 98.500,37	R\$ 98.500,37	R\$ 98.500,37	R\$ 98.500,37

BLOCO 4

APT	ÁREA PRIV.	QUARTOS	POSICÃO	VAGA APROV.	VAGA CONV.	VALOR DE VENDA	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	maio/24	jun/24
101	99,46	3	PISCINA/GENARO	2	0	R\$ 548.242,31	R\$ 32.894,42	R\$ 76.753,64	R\$ 6.578,88	R\$ 25.584,55	R\$ 54.824,03	R\$ 54.824,03	R\$ 54.824,03	R\$ 54.824,03
107	98,79	3	PISCINA/BLOCO 1	2	0	R\$ 548.242,31	R\$ 32.894,42	R\$ 76.753,64	R\$ 6.578,88	R\$ 25.584,55	R\$ 54.824,03	R\$ 54.824,03	R\$ 54.824,03	R\$ 54.824,03
203	96,52	3	GENARO CARVALHO	2	0	R\$ 527.354,96	R\$ 31.641,30	R\$ 73.829,09	R\$ 6.308,26	R\$ 24.609,90	R\$ 52.735,50	R\$ 52.735,50	R\$ 52.735,50	R\$ 52.735,50
207	98,79	3	PISCINA/BLOCO 1	2	1	R\$ 569.125,05	R\$ 34.147,54	R\$ 79.677,59	R\$ 6.629,01	R\$ 26.069,20	R\$ 56.912,57	R\$ 56.912,57	R\$ 56.912,57	R\$ 56.912,57
302	126,62	3	PISCINA	1	1	R\$ 853.334,81	R\$ 51.200,09	R\$ 119.486,87	R\$ 10.240,02	R\$ 39.822,29	R\$ 85.332,48	R\$ 85.332,48	R\$ 85.332,48	R\$ 85.332,48
303	161,40	3	PISCINA	1	2	R\$ 965.003,66	R\$ 59.100,22	R\$ 137.900,51	R\$ 11.820,04	R\$ 45.966,84	R\$ 96.500,37	R\$ 96.500,37	R\$ 96.500,37	R\$ 96.500,37
304	172,83	3	PISCINA	1	1	R\$ 1.055.381,07	R\$ 63.321,66	R\$ 147.750,56	R\$ 12.664,33	R\$ 49.250,18	R\$ 105.536,11	R\$ 105.536,11	R\$ 105.536,11	R\$ 105.536,11
305	152,14	3	FUNDOS	1	1	R\$ 954.850,49	R\$ 57.291,03	R\$ 133.675,07	R\$ 11.458,21	R\$ 44.559,69	R\$ 95.488,06	R\$ 95.488,06	R\$ 95.488,06	R\$ 95.488,06

OBSERVAÇÕES GERAIS: 1) Oito a ser executada pelo regime de administração conforme previsto na Lei 4.391/64. 2) A sistemática para avaliação dos custos acima especificados tem por base a comparação das variações percentuais positivas mensais do IMCC-FU (desenvolvido pelo FIDUCI) e a avaliação Gerador Variação, e incluído sobre esse valor qualquer periodicidade e comprometimento. 3) No valor total do imóvel, desde tabela, não estão incluídos IMPOSTOS/ITRIBUTOS das áreas comuns e LUGAR/DEBENEFITADO (desenvolvido a soma de 7% do valor total do imóvel). Nos últimos 12 meses de obra, sendo devolvidas e retidas as áreas comuns por trabalho ideal. 4) Não há qualquer ônus de taxa de venda de pelo menos 10% de comprometimento. 5) Rescaldo: das áreas comuns após quitação do imóvel.

Fonte: Construtora Martinelli (2023).

Para finalizar a discussão, ressalta-se a questão das irregularidades envolvendo a incorporação imobiliária no entorno imediato do Terreirão. Segundo reportagem de *O Globo* (2022), em 2021, 57% das construções irregulares demolidas na cidade do Rio de Janeiro estavam localizadas na Área de Planejamento A4 (envolvendo bairros da Região Administrativa de Jacarepaguá, da Barra da Tijuca e da Cidade de Deus) com um total de 248 imóveis, sendo 50 destes, localizados no Recreio dos Bandeirantes.

A presença de milicianos no setor imobiliário se faz presente no entorno do Terreirão, e também para além dele. Ao longo do tempo há vários registros, por parte da mídia local, de intervenções do poder público municipal visando a demolir construções irregulares, sem registros oficiais nos órgãos competentes, não respeitando a legislação urbanística dos gabaritos dos prédios.

Na Figura 12 ilustramos 3 ocupações irregulares na Rua XXX, merecendo destacar que dois edifícios são irregulares, mas o primeiro encontra-se totalmente ocupado por moradores, com ações judiciais em curso, complicando os processos de demolição, além dos dois edifícios terem sido construídos de forma contígua, o que dificulta os processos de demolição. O outro edifício teve a sua construção interrompida ainda na fase inicial das obras.

Figura 12 – Construções irregulares no entorno do Terreirão – 2025



Fonte: Pesquisa de campo (2025).

É interessante destacar que as notícias divulgadas pela mídia, leva a pensar em demolição total da construção, quando na realidade, o que se observa é a tentativa de obstruir parcialmente a sua efetiva ocupação, demolindo apenas algumas paredes, retirando janelas e portas, instalações hidráulicas, dentre outras. Os custos da demolição de uma edificação verticalizada são altos, e não há fontes de receitas para o custeio dessas ações por parte do poder público.

Outro exemplo, foi um prédio de três pavimentos demolido em 2022, localizado na Avenida Armando Ribeiro a apenas duas quadras da praia, que não possuía projeto aprovado pelos órgãos públicos. Cada unidade seria ofertada por R\$ 400 mil e teriam um faturamento total de R\$ 3,6 milhões.

Mais recentemente, em abril de 2025, foram demolidas três construções irregulares na Rua Dr. Crespo, no Recreio dos Bandeirantes, em faixa marginal do Canal do Cortado, estimando-se um prejuízo de R\$ 4,1 milhões.

Destaca-se que o enfrentamento dessas práticas irregulares por parte da gestão municipal apresenta muitas limitações, tendo em vista as relações com grupos milicianos, especialmente aqueles relacionados aos procedimentos jurídicos, que atrasam os processos de demolição, necessitando também de apoio de órgãos da administração estadual, tais como as polícias civil e militar.

Considerações finais

A utilização do aplicativo Google Earth se mostrou adequado nas tarefas de comparação da morfologia urbana ao longo do tempo, evidenciando as novas formas geográficas criadas ao longo do tempo, e as potencialidades da geografia na leitura do espaço urbano. A impossibilidade de apresentação do farto material visual produzido ao longo da pesquisa levou a focar a análise neste texto em parcela da produção imobiliárias e das desigualdades socioespaciais e sua expressão visual no entorno do Terreirão.

A forma urbana está em constante evolução e o seu crescimento acompanha e materializa processos econômicos, sociais, políticos mais amplos, e o seu estudo, por sua vez, pode fornecer pistas importantes para os formuladores de políticas públicas

condizentes com as reais necessidades dos cidadãos, no âmbito do legislativo e executivo municipais, visando a limitar os processos especulativos da terra urbana.

A utilização do aplicativo Google Earth se mostrou adequado nas tarefas de comparação da morfologia urbana em momentos distintos, evidenciando as novas formas geográficas criadas neste recorte temporal.

Há elementos que permitem afirmar que há maior interação com os segmentos de moradores de classe média do entorno tendo em vista a dinâmica comercial existente do Terreirão. O comércio variado conta com a oferta de produtos que não são consumidos com frequência por moradores de menor aquisitivo, ou seja, os moradores originais desse espaço.

Tendo em vista que os estabelecimentos comerciais estão concentrados ao longo da Avenida das Américas e nos dois shopping centers do bairro, já que não existe comércio nas ruas internas do bairro, o Terreirão se tornou um importante centro comercial de parte do bairro.

O Terreirão carrega as ambiguidades e estigmas associados a esses espaços de exclusão social na cidade do Rio de Janeiro. Apresenta, também, singularidades por sua morfologia estreita, contendo apenas uma longa rua, e pequenas ruelas transversais, sendo que a principal, a Rua dos Arquitetos, foi regularizada no âmbito do Programa Favela-bairro na década de 1990. Essa história da regularização fundiária é desconhecida por muitos moradores do entorno, que ainda a concebem como uma típica favela carioca.

Esta morfologia engendra uma organização socioespacial que mescla terrenos de ocupação legal que ao longo dos anos conviveram com esse segmento irregular que passou por formalização legal em sua grande parte.

Outro aspecto relevante é sua proximidade do mar, que promove forte valorização da terra urbana nesta área para outros públicos consumidores dos novos condomínios de apartamentos construídos ao longo do tempo no seu entorno.

Os trabalhos de campo neste microterritório foram importantes no sentido de registrar momentos das transformações das formas geográficas associadas à dinâmica imobiliária, apontando a necessidade de realização de estudos com enfoque qualitativo,

no sentido de investigar que são esses atores sociais consumidores desses produtos imobiliários ofertados nesta área de estudo.

A divulgação da realização de uma megaoperação das forças policiais pelo Governador do Estado do Rio de Janeiro, Claudio Castro, no mês de julho de 2024, contou com ampla cobertura da mídia e foi focada em seis bairros da zona oeste (Jacarepaguá, Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Itanhangá, Vargem Grande Vargem Pequena), e em 10 favelas, sendo uma delas o Terreirão. O objetivo central era a retomada de territórios, coibindo as disputas entre milicianos e traficantes nessas áreas, tendo em vista as fragilidades da política de segurança pública no Estado e especialmente na cidade do Rio de Janeiro. O balanço geral da operação foi modesto e evidenciou estratégias de marketing político de um governo altamente criticado por amplos setores da sociedade local. Reforça os estigmas e preconceitos sobre as favelas cariocas, alimentando os circuitos da segregação socioespacial.

A presença de grupos milicianos no setor imobiliário de áreas de ocupação irregular como as favelas e loteamentos clandestinos é fato conhecido e o segmento acadêmico tem realizado esforços no sentido de realizar estudos sobre essa realidade. Por outro lado, a atuação desses grupos em espaços onde impera a legislação urbana legal e com forte conteúdo de valorização da terra urbana, parece ser algo novo, acendendo o alerta para as autoridades sobre os perigos dessa atuação. O crescimento de estabelecimentos comerciais e serviços, tais com lava-jatos, restaurantes populares, quadras esportivas para locação, também podem estar associadas a esses grupos ilegais, e o Recreio dos Bandeirantes se constitui em um rico laboratório para investigações acadêmicas sobre esta temática.

Referências

ASSOCIAÇÃO NOVA BARRA BONITA. **Associação de Condomínios Nova Barra Bonita**. 2024. Disponível em: <https://www.novabarrabonita.org.br>. Acesso em: 20 mar. 2024.

G1. **BAIRROS na Zona Oeste do Rio crescem até 150% em uma década, diz IBGE**. Rio de Janeiro, 01 de julho 2011. Disponível em: <http://g1.globo.com/brasil/noticia/2011/07/ibge-bairros-na-zona-oeste-do-rio-crescem-ate-150.html>. Acesso em: 20 de setembro de 2021.

BURGOS, Marcelo Baumann. Favela: uma forma de luta pelo direito à cidade. *In*: MELLO, Marco Antonio da Silva et al (org.) **Favelas cariocas: ontem e hoje**. Rio de Janeiro: Garamond, 2012. p. 373-391.

CALLEGARI, Carolina. Barra Bonita, sub-bairro planejado no Recreio, é a nova aposta do mercado imobiliário. **O Globo**, Rio de Janeiro, 7 de novembro de 2019. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/barra-bonita-sub-bairro-planejado-no-recreio-a-nova-aposta-do-mercado-imobiliario-24065952>. Acesso em: 15 de mar. 2023.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do espaço geográfico. *In*: CARLOS, Ana Fanny. A.; SOUZA, Marcelo L. de.; SPOSITO, Maria Emcarção Beltrão (org.) **A produção do espaço urbano: agentes processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto: 2014. p. 53-73.

CARVALHO, Emmanuel Pereira de. **Viabilidade de práticas sustentáveis em habitações populares em aglomerados subnormais da comunidade do Terreirão na zona oeste do Rio de Janeiro**. 2022. 100 f. Dissertação (Mestrado em Práticas em Desenvolvimento Sustentável) - Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2022.

CARVALHO, Emmanuel Pereira de. et al Desigualdade e vulnerabilidade na comunidade do Terreirão na zona oeste do Rio de Janeiro – Brasil. **Revista Continentes**, Seropédica, ano 11, n. 23, p. 1-28, 2023. Disponível em: <https://revistacontinentes.com.br/index.php/continentes/article/view/429/338>. Acesso em: 15 de mar. 2023.

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. *In*: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana (org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 39- 59.

COSTA, Marcelo Henrique da. História dos antigos: memórias de moradores do Terreirão. **Polêmica**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 4, p. 23-44, out./dez. 2014. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/polemica/article/view/14264/10789>. Acesso em: 15 de mar. 2023.

JAENISCHE, Samuel Thomas. Dinâmica imobiliária da cidade do Rio de Janeiro nos últimos vinte anos: expansão da produção residencial, permanência das desigualdades e acirramento dos conflitos. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR.... Belém, **Anais: ANPUR**, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-26.pdf>.

MAIOLINO, Ana Lúcia Gonçalves. **Espaço urbano: conflitos e subjetividade**. Rio de Janeiro: Mauad X, Faperj, 2008.

MELAZZO, Everaldo dos Santos. A pesquisa sobre dinâmicas imobiliárias em cidades brasileiras: trajetória, lacunas e desafios. *In*: SANFELICI, Daniel. CARAVALHO, Rubens M. R.; SILVA, Gabriel R. (org.). **Estudo da dinâmica imobiliária para**

políticas públicas: fontes, métodos e cartografias. Rio de Janeiro: Consequência, 2023, p. 17-32.

NUNES, Marcos. Guerra entre o tráfico e milícia faz número de mortes subir 163% em um ano na área do Recreio dos Bandeirantes. **Extra**, Rio de Janeiro, 9 de maio de 2024. Disponível em: <https://extra.globo.com/rio/casos-de-policia/noticia/2024/04/guerra-entre-trafico-e-milicia-faz-numero-de-mortes-subir-163percent-em-um-ano-na-area-do-recreio-do-bandeirantes.ghtml>. Acesso em: 20 maio 2024.

PRADO, Anita et al. Antes refúgio à beira-mar, bairro do Recreio, no Rio, convive com 'narcomilícia' e vê alta de 2018% em mortes violentas. **G1-Rio de Janeiro**, 25 de outubro de 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2023/10/25/antes-refugio-a-beira-mar-recreio-convive-com-narcomilicia-e-ve-alta-de-218percent-na-letalidade-violenta.ghtml>. Acesso em: 20 mar. 2024.

RIO DE JANEIRO. **Lei Complementar nº 270 de 16 de janeiro de 2024**. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC270M.PDF>. Acesso em: 10 mar. 2024.

RUBIM, Maira. Obra de novo condomínio afeta comunidade no Recreio. **O Globo**, Rio de Janeiro, Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/barra/noticia/2022/07/obra-de-novo-condominio-afeta-comunidade-no-recreio.ghtml> data 25/07/2022. Acesso em: 10 mar. 2024.

RUBIM, Maira. Construções irregulares: Recreio é alvo da maior parte das ações. **O Globo**, Rio de Janeiro, 22 de maio de 2022. Disponível em: https://www.bing.com/search?q=www.yahoo.com.br+entrar&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqBwgEEEUYwgMyBwgAEEUYwgMyBwgBEEUYwgMyBwgCEEUYwgMyBwgDEEUYwgMyBwgEEEUYwgMyBwgFEEUYwgMyBwgGEEUYwgMyBwgHEEUYwgPSAQs0NjY3NjY2ajBqNKgCCLACAQ&FORM=ANAB01&PC=U531. Acesso em: 20 mar. 2024.

SILVA, Marcelle Freitas da. **Metamorfoses na cidade do Rio de Janeiro: Terreirão**, de comunidade de trabalhadores agrícolas a favela. 2005. 36 f. Monografia (Especialização em Planejamento e uso do solo urbano) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Regional – UFRJ, Rio de Janeiro, 2005.

SILVA, Marcelle Freitas da. **Políticas públicas de regularização fundiária: os entraves a aplicação na favela do Canal das Tachas**. 2014. 108 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade de Brasília, Brasília, 2014.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana (org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 61-93.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades sociospaciais. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (org.) **A produção do espaço urbano: agentes processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto: 2014, p. 123-145.

VEJA RIO. **Obra de novo condomínio na orla do Recreio gera transtornos na vizinhança**. Rio de Janeiro. 2024. Disponível em: <https://vejario.abril.com.br/cidade/obra-condominio-recreio-orla-cury-8w/>. Acesso em: 14 de fevereiro de 2024.

Autor

Julio Cesar Lima Ramires – É graduado e mestre em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e doutor em Geografia (Geografia Humana) pela Universidade de São Paulo (USP). Atualmente é Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia (UFU).

Endereço: Instituto de Geografia/UFU, Av. João Naves de Ávila, 2160, Bloco H, Santa Mônica, Uberlândia, Minas Gerais, Brasil, CEP 38400-902.

Artigo recebido em: 03 de junho de 2025.

Artigo aceito em: 17 de julho de 2025.

Artigo publicado em: 30 de julho de 2025.