

## 6

### Conclusão

Se não houver uma consciência global do território urbano, seja no Rio de Janeiro ou em qualquer outra cidade do mundo, o conceito de crescimento sustentável fica sem sentido, com bairros nascendo, se desenvolvendo e sendo posteriormente desprezados por ideologias fúteis que desagregam a cidade, desperdiçando gastos passados e provocando futuros. As cidades não podem continuar com pensamentos segregatórios de classe, devendo ser devidamente utilizadas e conservadas, valorizando seu passado e controlando o caro processo de crescimento sobre áreas ainda virgens, tornando-se um ambiente integrado e fácil de ser utilizado e administrado.

Enxergar a AP 3 como vetor de crescimento do Rio seria uma forma saudável de ter um desenvolvimento urbano eficiente e integrador, já que em sua grande parte ainda é horizontal, dotada de infraestrutura e conectada a todo o resto da cidade e regiões vizinhas. É uma área importantíssima e necessita de investimentos públicos e privados para consolidar seu desenvolvimento e reverter a degradação que ocorreu ao longo de muitos anos.

Mesmo com as novas diretrizes legais, não será fácil reverter um quadro de obsolescência provocado por inúmeros fatores sociais e políticos durante décadas, mas um ponto de partida era necessário e já é real - o atual Plano Diretor. Desafios serão enfrentados, principalmente a conscientização da população em enxergar melhor a essa parte da cidade e deixar de lado o “ranço” de preconceito que ainda existe. Além de vencer o preconceito, essa área demanda soluções diversificadas, como a necessidade de estímulo à ocupação residencial formal, à urbanização das favelas e à melhoria da infra-estrutura e da qualidade do sistema de transportes.

Mesmo com os problemas ainda existentes, vimos no desenvolvimento do trabalho que a AP 3 está atualmente se revestindo de uma nova visibilidade. O que parece estar por trás dessa mudança de pensamento, dessa “venda” de uma nova imagem do “subúrbio”, não é uma preocupação que as entidades governamentais

estão tendo com o desenvolvimento da cidade, e sim de agentes fomentadores do mercado imobiliário, do comércio e de serviços.

O Rio de Janeiro não comporta mais um crescimento desordenado e os espaços para construção nas áreas nobres estão cada vez mais raros, ou seja, os investidores estariam em busca de novos nichos de mercado para suprir a atual carência nas áreas mais valorizadas. Mesmo que haja benefícios com esse novo foco de investimentos, há consequências que podem trazer uma nova segregação na cidade, ocasionados por um fenômeno chamado de gentrificação, capaz de criar um enobrecimento de certos bairros e novas divisões sociais.

Essa elitização do local teria como consequência um custo de vida maior para os antigos moradores, de classes mais baixas, estando diante da situação de não conseguir se manter e ter que deixar esses locais em busca de outros com custo de vida mais baixo. Com o encarecimento da AP 3, restaria a essa população migrar para a Zona Oeste ou Baixada Fluminense, causando uma nova migração das classes populares na cidade.

A gentrificação é um fenômeno ao mesmo tempo físico, econômico, social e cultural. Ela implica não apenas uma mudança social, mas também uma mudança física do estoque de moradias na escala de bairros; enfim, uma mudança econômica sobre os mercados fundiário e imobiliário. É esta combinação de mudanças sociais, físicas e econômicas que distingue a gentrificação como um processo ou conjunto de processos específicos (ZACHARIASENZ, 2006, p.23).

A Vila da Penha é um destaque dentro do cenário da AP 3, isso sem ainda haver grandes atrativos urbanos. Ainda assim, o valor do metro quadrado é um dos mais caros da região, competindo com bairros como Méier e Jardim Guanabara. Ter acesso a uma moradia nesse bairro não é barato, já que estamos falando em um metro quadrado com valor médio de R\$ 3.631,00. Ainda assim, a Vila da Penha era uma alternativa ainda viável para uma classe média que procurava um bairro agradável e com moradias de qualidade, como bons condomínios, casas confortáveis e edifícios de bom padrão. Com a chegada da Transcarioca, a visibilidade desse bairro tende a aumentar, fazendo com que esse

bairro não seja mais acessível àqueles que ainda conseguem hoje adquirir um imóvel nas imediações.

Com seu encarecimento, os bairros do entorno, mais baratos e mais acessíveis, passarão a ser o foco dos investimentos e conseqüentemente se tornarão valorizados, formando novos nichos do mercado imobiliário e prejudicando a permanência das classes mais baixas. Isso vai ocorrer em mais áreas, num processo de irradiação da valorização imobiliária, como exemplo nas regiões de Madureira e Del Castilho. Em suma, a cidade pode estar diante de uma reforma urbana contemporânea, em um processo curioso de expulsão dos moradores que um dia se viram “obrigados” a se instalar nessa região que um dia foi “determinada” para eles, pelo baixo custo de vida e pela segregação social que sempre existiu na cidade.