

**NOVAS CONSTRUÇÕES, NOVAS OCUPAÇÕES E NOVOS
DESABAMENTOS: A VELHA “MALANDRAGEM” NA DINÂMICA
IMOBILIÁRIA DA LAPA¹.**

NEW CONSTRUCTIONS, NEW OCCUPATIONS AND NEW LANDSLIP: THE
OLD “TRICKERY” IN THE PROPERTY DYNAMICS OF LAPA.

Flávio Sampaio Bartoly

Professor do Colégio Militar do Rio de Janeiro

flaviosbartoly@yahoo.com.br

Resumo: Este artigo tem como objetivo principal debater o processo de “revitalização” da Lapa através da “recente” valorização imobiliária de um bairro histórico repleto de sem tetos, de antigas construções condenadas e, agora, de grandes e novos empreendimentos residenciais e comerciais. Em meio à fama turística internacional, as referências à histórica boemia do bairro tornaram-se armas fundamentais para a retomada da visibilidade da Lapa, agora como um local “de retorno às raízes culturais” da cidade. Esta questão torna-se, portanto, parte das discussões acerca da mundialização dos lugares, o que, por conseguinte, coloca a geografia no centro dos debates. A Lapa apresenta-se como um bairro de grande valorização imobiliária, impulsionada pela enorme quantidade de cariocas e turistas do Brasil e do mundo, que buscam diversão em ambientes “originalmente” cariocas, que expressem o “verdadeiro jeito carioca de ser”. Neste sentido, em meio aos sérios problemas relativos à coleta de lixo, transportes, segurança, desabamentos de construções antigas totalmente degradadas, milhões de reais estão sendo investidos em empreendimentos residenciais, comerciais e turísticos na Lapa. Parece haver um sentido de “espetacularização” na revitalização da Lapa, um processo de transformação de relações sociais e significados em mercadoria, como atrativo fundamental para o consumo do lugar. Assim, a ideia do **Lugar do espetáculo** se apresenta como uma via de compreensão de uma das dimensões da Lapa atual, quando o local é vendido a partir da manipulação de sentidos atribuídos ao lugar. Da mesma forma, não podemos esquecer que as prioridades do Estado enquanto gestor fundamental do espaço público nem sempre deveriam coincidir com aquelas da iniciativa privada, especialmente quando se pretende conceituar um processo de “revitalização”. As consequências dessa relação entre os interesses privados e as prioridades de atuação do poder público no espaço urbano explicam parte dessa condição aparentemente paradoxal de uma Lapa que atualmente está no auge sem perder a decadência.

Palavras-chave: Lugar, Lapa, Espetáculo, Representações.

¹ O presente artigo é uma adaptação de parte da Tese de Doutorado intitulada **A Lapa boêmia e a Lapa reificada como Lugar do espetáculo: Uma análise da produção do Lugar** do próprio autor, defendida no Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal Fluminense.

Abstract: This article aims to discuss the so-called process of "revitalization" of Lapa through the "recent" real estate valuation of an historic neighborhood full of homeless people, old and convicted buildings, and now, with large and new residential and commercial buildings. With the international tourist fame, the references to bohemian past become basic weapons for a resumption of the Lapa visibility, now as a place of "return to the cultural roots" of Rio. This question is therefore part of discussions about the globalization of places, what, puts the geography in the center of debates. Lapa presents itself as a neighborhood of real estate valuation, driven by huge amount of "cariocas" and tourists from Brazil and the world, which seek fun in "original" environments, which express the real "carioca way of being". In this sense, despite the serious problems relating to garbage collection, transport, security, landslip of ancient buildings completely degraded, there are millions invested in residential, commercial, tourist buildings in Lapa. At revitalization of Lapa, there is a "spectacularization", a process of transformation of social relations and meanings at merchandise, as a fundamental attractive to the consumption of place. We present the idea of "place of spectacle" as a way of understanding one of the current Lapa's social life dimensions, when the local is sold from the manipulation of meanings attributed to the place. Of the same way, we cannot forget that the state priorities as the main manager of public space should not always coincide with those of private enterprise, especially when it is intended to conceptualize a process of "revitalization". The consequences of this relation between private interests and the public priorities in the urban space can explain this apparently paradoxical condition of Lapa that is currently at the height without losing the decay.

Keywords: Place, Lapa, Spectacle, Representations.

1. Uma introdução a construções e desconstruções na/da Lapa

Talvez, por ser uma parte não só histórica da cidade do Rio de Janeiro, mas também literária, poética, boêmia, sedutora e contestadora, a Lapa é profícua em apresentar personagens, dramas, contradições e significados que transcendem a sua condição de bairro. Esta condição de um lugar global "dramático" e "contraditório" pode ser observada em diversos aspectos da chamada "Revitalização"² da Lapa.

O condomínio "Cores da Lapa" foi construído pela incorporadora Klabin Segall, na Rua do Riachuelo nº 92, tendo suas 688 unidades vendidas em apenas uma noite do ano de 2006. O dono da incorporadora, Sérgio Segall explicou à Revista Veja Rio que uma parte do sucesso do empreendimento deveu-se a "[...] uma vontade política, um interesse do poder público em colaborar com o projeto" (VEJA RIO, 2006).

² "A principal estratégia deverá ser a de promover a revitalização desses sítios históricos, através de investimentos em habitação, infraestrutura urbana, atividades comerciais, culturais e de serviços, equipamentos comunitários, geração de trabalho e renda e educação patrimonial, integrando assim todas as ações necessárias à revitalização completa desses núcleos" (RIO DE JANEIRO, 2003, p.8).

O que nos chama a atenção é a atitude teoricamente paradoxal do poder público, que atribui uma enorme importância ao bairro em termos de investimentos turísticos e imobiliários, inclusive “colaborando(?)” com grandes incorporadoras, sem, no entanto, resolver (de modo “colaborativo”) questões dramáticas, como os casos das “ocupações” e dos desabamentos no bairro. “A decadência e a restauração entremeiam-se de maneira curiosa, porque via de regra aqueles que deploravam a decadência foram os mesmos que deram início à restauração” (ROPER, 2012, p.64).

Em meio a sua “revitalização”³, a Lapa convive entre o fato de ser atualmente um símbolo nacional e internacional da cidade e do país e ocorrências como o desabamento parcial do prédio do bloco de carnaval conhecido como “Cordão do Bola Preta”, na manhã do dia 15 de maio de 2012.

Neste artigo, pretendemos debater esta situação aparentemente curiosa da Lapa; a convivência tão próxima de um bairro histórico, conhecido internacionalmente, em pleno processo de revitalização, que começa a receber grandes empreendimentos imobiliários, com um bairro em que a decadência é materializada em desabamentos e ocupações ilegais de construções antigas sem o mínimo de conservação. Diante da convivência cada vez mais próxima do global com o local, inclusive na revalorização de áreas urbanas históricas, a geografia encontra-se chamada a compreender “[...] a natureza mesma dos novos processos espaciais que redefinem a vida cotidiana no lugar” (EGLER, 2005, p.1), bem como a atuação do poder público diante dessas questões.

2. Os desabamentos, as ocupações e os incêndios: A decadência da Lapa

Os especialistas apontaram a falta de conservação como o principal motivo do desabamento do prédio do “Cordão do Bola Preta”. Ao ceder o prédio (público) ao bloco carnavalesco, a Prefeitura não pediu nenhuma contrapartida, nem ao menos em termos de melhorias nas condições estruturais e de segurança do prédio.

O prédio que desabou na manhã desta terça-feira, na esquina das ruas da Relação e do Lavradio, no Centro do Rio, pertencia ao Cordão da Bola Preta, informou o presidente do bloco carnavalesco, Pedro Ernesto Marinho. Segundo ele, o edifício era da Companhia Rio Trilhos, da Secretaria Estadual de Transportes, e foi passado, em

³ Utilizaremos aspas ao falarmos do processo de revitalização, por entendermos que o que ocorre na Lapa não preenche os requisitos conceituais para que seja intitulado como tal.

comodato, em março de 2009, para o “Bola Preta”. **Outros prédios - até o número 13 da Rua da Relação - também foram passados para o bloco**⁴. A iniciativa faz parte do programa de revitalização de instituições de carnaval, da Prefeitura do Rio (EXTRA, 2010).



Figura 1 – Desabamento na Lapa. A construção está localizada na esquina das Ruas do Lavradio e da Relação.
Fonte: SINPOL, 2012.

Entretanto, a cessão de prédios com objetivos “sociais”, como os que foram “passados” para o bloco carnavalesco em questão não é uma prática comum da Prefeitura do Rio de Janeiro. No caso das ocupações de moradores sem teto no bairro, como as que ocorreram na Avenida Mem de Sá e na Rua do Riachuelo, a Prefeitura não pensou em ceder nenhum, quanto mais vários prédios, como fez com o “Cordão do Bola Preta”. Ao contrário, a solução para a retirada dos moradores não foi negociada ou realizada de modo minimamente digno. “O Estado é aquele que arbitra, vigia e pune diferenciadamente, aquele de quem devemos ter medo, e não aquele que assegura com imparcialidade os direitos de um cidadão ativo e exigente” (OLIVEIRA, 2002, p. 51). Na desocupação do prédio no nº 49 da Rua do Riachuelo, ocorrida em 30 de Agosto de 2010, a Prefeitura retirou 70 pessoas com a ajuda da Polícia Militar. Foi a terceira vez que o poder público promoveu uma desocupação do prédio.

⁴Grifo nosso.

Os bairros centrais concentram uma enorme quantidade de edifícios vazios, de diferentes usos (residenciais, escritórios, hospitais, hotéis, galpões) que poderiam ser utilizados para habitação. Os proprietários são particulares ou órgãos públicos (RIO DE JANEIRO, 2003, p.16).

Na primeira desocupação, a Polícia Militar utilizou gás de pimenta sobre os moradores e sobre aqueles que protestavam na rua contra a desocupação. Antes de ser desfeita, a ocupação “Carlos Mariguela” sofreu com o corte de água realizado pela CEDAE. Como noticiou o jornalista Ancelmo Góis, em sua coluna no jornal O Globo, os ocupantes do prédio abandonado do INSS começaram a atirar seus excrementos pela janela, em protesto pelo corte no abastecimento de água do prédio. É evidente que a fúria do poder público em retirar os moradores da ocupação “Mariguela” na Rua do Riachuelo pode ser explicada, em parte, pelo fato do prédio estar muito próximo de “atrações” famosas da Lapa. Quase ao lado do prédio (nº 49) outrora ocupado, está localizado o “Sinuca da Lapa”, no nº 44 e, um pouco mais distante, o restaurante Victor (nº 32) e o sushi bar “Lapa Maki” (nº 67), que provavelmente sentiam-se profundamente incomodados com a ocupação.



Figura 2 - Ocupação Carlos Mariguela
Fonte: MIDIA INDEPENDENTE, 2010.

A solução de simplesmente expulsar os “sem teto” da Lapa, especialmente por conta de sua valorização imobiliária e da visibilidade que possui hoje no Rio de Janeiro

parece não ter surtido o efeito desejado pela Prefeitura. Pouco depois da desocupação do prédio da Rua Riachuelo, uma nova ocupação em um prédio do INSS abandonado da Lapa nasceu na Avenida Mem de Sá nº 234. O prédio foi desocupado com violência em 13 de Dezembro de 2010. “A centralidade urbana acolhe os produtos e as pessoas. Proíbe seu acesso àqueles que ameaçam sua função essencial, que passa a ser a função econômica [...]” (LEFÉBVRE, 2006, p.130).

A implantação de um Programa de Habitação Popular é muito importante, pois contribui para o desenvolvimento da política nacional de reabilitação urbana de sítios históricos, visando a preservação do patrimônio cultural e a redução do déficit habitacional brasileiro, recuperando um estoque imobiliário em desuso, e garantindo condições de habitabilidade para a permanência das famílias residentes nos centros históricos⁵ (RIO DE JANEIRO, 2003, p.21).

Todavia, a mesma violência e disposição do poder público em retirar sem teto de ruas “valorizadas” como a Riachuelo e a Mem de Sá, não se verificou na Rua do Rezende, “pouco visível para a boemia”. No número 24, permanece havendo um prédio em precárias condições sendo ocupado por moradores sem teto. Ali, na periferia da área espetacular, os sem teto parecem não incomodar.



Figura 3 – Ocupação dos sem teto na Rua do Rezende nº 24
Fonte: O autor.

⁵ Ainda que saibamos que o relatório citado foi feito por “governos diferentes”, entendemos como relevante a discrepância entre o discurso e a prática oficiais.

Os prédios abandonados há décadas e que estão desabando em um bairro que atualmente está muito valorizado, tanto no que se refere à moradia, quanto pelo fato de ser um dos principais espaços de sociabilidade do Rio de Janeiro, servem como uma representação importante de como as flutuações do mercado imobiliário modificaram dramaticamente a dinâmica espacial da Lapa ao longo de sua história. Há pouco mais de cem anos, a Reforma Passos reorganizou a cidade em diversos sentidos, sendo que no caso da Lapa, a modificação mais importante foi em seu conteúdo social. Os aristocratas que moravam no bairro mudaram-se para a Zona Sul, seguindo a nova lógica de valorização imobiliária, a partir da descentralização econômica e espacial que a cidade começaria a experimentar de modo mais intenso. Assim, a Lapa tornou-se um bairro de moradores pouco abastados, em que mansões viraram cortiços, casas de prostituição e casas de shows. A degradação das construções também fazia parte da paisagem do bairro naquele período, o que fazia algum sentido diante do estigma que o bairro passou a ter perante a tradicional “sociedade carioca”.

[...] *Navio da Lapa*, uma casa quase abandonada, que existe para as bandas do largo do mesmo nome, próxima ao edifício onde funciona a Biblioteca Nacional, decrepito sobrado que o Município condenou e onde uma meia-dúzia de boêmios se instala, há mais de ano. Navio por que o assoalho da casa balança, como o dos barcos sobre as águas do mar, as vigas que suportam as tabu as onde se pisa, comidas aqui e ali, pelo cupim, dão aos que sobre elas caminham a impressão do *roulis* ou do *tangage* (EDMUNDO, 2003, p.402).

Os desabamentos são frequentes e atravessam os anos durante o que o poder público denomina “revitalização”. “Parte de prédio em péssimo estado de conservação desaba na rua Teotônio Regadas, na Lapa. De acordo com testemunhas, parte do estabelecimento, onde funcionava o estacionamento Lapa Rio, começou a cair no fim da madrugada ” (Extra, 15/10/2008). Quase sete anos depois a rotina de desabamentos permanece: “Um prédio desabou na Rua dos Inválidos, 33, na Lapa” (O DIA, 12/01/2015).

3. Altos investimentos e valorização imobiliária: a Lapa no auge

Em 2012, o prédio onde funcionou o Colégio MABE entre 1943 e 2011, localizado na Rua Riachuelo, 124, foi atingido por um incêndio. “Princípio de incêndio

destrói colégio desativado na Lapa” (G1, 04/09/2012). Neste mesmo local, foi inaugurado em 2014 o Hotel Vila Galé. Houve um investimento de mais de 100 milhões de reais feito pela rede portuguesa de hotéis, que teve que preservar o estilo da construção, preservada pelo IPHAN. “Já na recepção, o passado é relembrado em forma de desenhos antigos da Lapa...” (O Globo, 11/12/2014); “O hotel terá como tema a bossa nova” (O Globo, 01/04/2014). Já na Rua do Lavradio, esquina com a Avenida Mem de Sá, será inaugurado em 2015 o hotel “Da Lapa”, um empreendimento espanhol de 2 milhões de reais, que contará com quartos temáticos. “Um, por exemplo, será o quarto Jorge Amado, e nele haverá livros do escritor...” (O Globo, 12/11/2014).

A rua Visconde de Maranguape, no Largo da Lapa, também receberá um empreendimento hoteleiro em 2015. O prédio do Hotel Bragança, inaugurado em 1906, um dos mais importantes da região até a década de 1940, ficou fechado durante toda a segunda metade do século XX. Na década de 1990, foi ocupado por sem teto. Em Janeiro de 2010, o hotel foi desocupado com menos truculência do que no caso da ocupação Marighela, por exemplo, o que não excluiu a situação de destino incerto de seus ocupantes. Mais uma vez, questões como a função social da propriedade, ou mesmo o compromisso indissociável do Estado em apresentar caminhos (e condições) para a solução do déficit habitacional, não fizeram (fazem) parte da “revitalização”⁶ da Lapa. O planejamento urbano e as estratégias de planejamento⁷ ficam “[...] à sombra dos interesses urgentes de abraçar os novos empreendimentos de peso” (GARCIA, 1997, p.163).

⁶ “...a revitalização urbana desenvolve estratégias e promove um processo com carácter inclusivo e integrador, capaz de provocar iniciativas, projectos e actuações – de carácter transversal e sectorial, sendo um instrumento de gestão colectiva do território com capacidade para utilizar, como recursos próprios, programas urbanos muito diferenciados, de cariz mais social, económico ou cultural” (MOURA et al., 2005, p.1).

⁷ “O planejamento é entendido como instrumento capaz de estabelecer prioridades, hierarquiar investimentos, ordenar especialidades, atender as necessidades sociais de equipamentos de uso coletivo” (EGLER, 1991, p.173).



Figura 4: O prédio do Hotel Bragança em restauração.
Fonte: O Globo (24/03/2014).

Em meio a desabamentos, incêndios e ocupações de sem teto, a Lapa tornou-se um dos bairros com maior crescimento em termos de valorização imobiliária no Rio de Janeiro. Segundo a revista *exame*, de agosto de 2012, entre julho de 2011 e julho de 2012, a valorização do preço dos imóveis no Centro (ainda incluída a Lapa⁸) foi de 85,1%. Entre setembro de 2011 e setembro de 2012, o Leblon registrou uma valorização de 12,14% e Ipanema, de 15,24%, segundo o site *Infomoney*. É evidente que Ipanema e Leblon sempre foram bairros valorizados, não havendo, portanto, nenhuma surpresa sobre o fato da valorização dessas áreas ser mais modesta do que a de uma área preterida como moradia até pouco tempo, como a área central do Rio de Janeiro. Entre dezembro de 2007 e o mesmo mês de 2010, houve uma valorização de 174% no preço de compra de imóveis de dois quartos no Centro do Rio” (EXTRA, 2011).

⁸ A Lapa tornou-se oficialmente um bairro em 2012. Anteriormente, era parte do Centro.



Figura 5 – Mapa com destaque para as localizações dos novos hotéis da Lapa.
 Fonte: GOOGLE MAPS, 2015.

Entretanto, o grau de valorização dos imóveis na área central é o fator que se pode considerar surpreendente, explicativo e contraditório. Surpreendente, pois a área central ainda carece de infraestrutura urbana, ainda que esteja em uma posição estratégica quanto à “proximidade do trabalho” e de diversas outras áreas da cidade e da Região Metropolitana, acessadas pelas inúmeras linhas de ônibus que circulam na região. Explicativo, pois a rapidez do poder público em expulsar de maneira agressiva os sem teto de suas ocupações, tratando como caso de polícia um problema social que deveria ser “removido” e solucionado com o mínimo de espírito público, além das diversas concessões feitas nos últimos anos a investidores, incorporadoras e donos de estabelecimentos comerciais, constituem exemplos ilustrativos de que o único interesse do Estado tem sido ampliar o potencial (especialmente privado) de lucros da região.

En la actual situación de deslegitimación interesada del Estado y de lo público, existen muchos peligros en el énfasis que hoy se pone en la colaboración entre público y privado. Habría que ser consciente de los graves peligros que existen, y de la gran importancia que tienen las asociaciones y el movimiento vecinal como mecanismo de presión (CAPEL, 2005, p.105).⁹

Contraditório, porque uma integração entre o poder público e os setores privados para a ampliação dos ganhos de determinada área da cidade poderia ser objeto de

⁹ Tradução: “Na atual situação de deslegitimação interessada do Estado e do público, existem muitos perigos na ênfase que hoje se coloca na colaboração do público com o privado. Temos que estar muito consciente dos graves perigos que existem e da grande importância que têm as associações e o movimento local como mecanismo de pressão”.

aplauso, caso parte importante desses ganhos proporcionasse efetivo ganho público e social. Todavia, os desabamentos e a agressiva expulsão dos sem teto são dois dos muitos exemplos importantes que comprovam a indisponibilidade do Estado em incluir a maioria da sociedade neste tipo de “ganho”, ainda que obtido, em grande parte, com dinheiro público.

[...] a analogia cidade-empresa não se esgota numa proposta simplesmente administrativa ou, como muitas vezes pretendem apresentar seus defensores, meramente gerencial ou operacional. Na verdade, é o conjunto da cidade e do poder local que está sendo redefinido [...] o poder de uma nova lógica, com a qual se pretende legitimar a apropriação direta dos instrumentos de poder público por grupos empresariais privados. A constituição e legitimação da nova cidadania conferida aos *segmentos estratégicos* caminha *pari passu* com a destituição dos grupos com “*escassa relevância estratégica*” (VAINER, 2000, p.89).

Quando foi vendido em novembro de 2005, o condomínio “Cores da Lapa” teve seu apartamento mais barato vendido a R\$ 85.000,00 e o mais caro (3 quartos) vendido pelo preço de R\$ 150.000,00. Em uma breve pesquisa sobre o preço dos imóveis em Dezembro de 2012, constatamos que um apartamento de 1 quarto neste mesmo condomínio está custando até R\$ 480.000,00 e um apartamento de 3 quartos custa até R\$ 660.000,00.



Gráfico 1 – Dados do mercado imobiliário na Lapa
Fonte: ZAPIMÓVEIS, 2013.

O condomínio possui 688 apartamentos divididos em 6 prédios, nos quais através da nomenclatura, podemos perceber a intenção de transformar o imóvel em parte da imagem pública da Lapa como lugar. Os prédios **Seresta, Aquarela, Batuque, Toada, Melodia e Ritmo** tiveram seus nomes identificados de maneira óbvia com a necessidade de chamar a atenção para o diferencial da localização do condomínio, ou seja, com o fato de estar no “coração da boemia carioca”.

O Cores da Lapa tem tudo que a alma carioca precisa. A cinco minutos do maior parque a céu aberto da cidade do Rio de Janeiro, o Aterro do Flamengo, e pertinho de 3 estações de metrô - Glória, Cinelândia e Carioca, o condomínio Cores da Lapa é um lugar incrível onde o melhor da alma e cultura carioca se encontram (OLX, 2012).

Ainda um intruso em um bairro de sobrados antigos, o condomínio “Cores da Lapa” “[...] erguido no antigo terreno da fábrica da Antártica, é o primeiro do gênero na região [...]” (O GLOBO, 2005) e oferece sala de boliche, piscinas, quadra poliesportiva, sala de recreação, estúdio musical, churrasqueiras, cinema, pista de skate, muro de escalada, lavanderia com cyber café, academia, atelier, lanchonetes e lojas.

Ao apoio da prefeitura se juntou um projeto de condomínio desenvolvido nos moldes dos lançamentos da Barra da Tijuca. Ao mesmo tempo, uma campanha maciça de marketing foi lançada. Em vez de concentrar a propaganda nos atributos do empreendimento, os incorporadores decidiram investir também em uma campanha institucional para promover a Lapa. O slogan "Eu sou da Lapa" se espalhou pela cidade em anúncios de televisão, na mídia impressa e até mesmo em jogos de futebol. Os criadores da campanha produziram bandeirões com os escudos dos principais times cariocas acompanhados pelo slogan "Eu sou da Lapa" (VEJA RIO, 2006).

Construído nos moldes dos condomínios da Barra da Tijuca, com efetivo apoio da Prefeitura do Rio de Janeiro, o condomínio Cores da Lapa contraria uma premissa do projeto de “Revitalização” do Centro Histórico da cidade elaborado poucos anos antes pela Prefeitura.

[...] criar tipologias de residência com características tão atraentes quanto as da moradia tradicional no Centro: edifícios menores, bem relacionados com a vizinhança, que contribuam com a vida de rua, proporcionando espaços flexíveis ou articulando usos distintos, restabelecendo a integração moradia-trabalho. Isto significa, em termos gerais, tornar os investimentos no Centro atrativos em função

poderia parecer algo inusitado, mas torna-se bem explicado pela matéria publicada no principal jornal de São Paulo: “Invasão Bandeirante: Empreendedores paulistas apostam em áreas do Rio inexploradas pelos cariocas e mudam o eixo dos investimentos imobiliários na cidade” (FOLHA DE SÃO PAULO, 2007). Os dois empreendimentos representaram as únicas edificações residenciais em todo o Centro do Rio nos anos de 2005 e 2006, apresentando-se como verdadeiras apostas, em uma área de mercado residencial estagnado mesmo em tempos de “revitalização”, como mostra a Tabela a seguir.

Ano Lançamento	Bairro	Nº unidades lançadas	Área Privativa Média	Preço Médio de Lançamento
2003	Centro	-	-	-
	São Cristóvão	-	-	-
	Tijuca	214	74,82	148.260
Soma		214	-	-
Média		-	74,82	148.260
2004	Centro	-	-	-
	São Cristóvão	-	-	-
	Tijuca	168	86,03	207.564
Soma		168	-	-
Média		-	86,03	207.564
2005	Centro	688	61	119.387
	São Cristóvão	-	-	-
	Tijuca	140	NI	NI
Soma		828	-	-
Média		-	60,56	119.387
2006	Centro	178	32	79.910
	São Cristóvão	410	71	185.300
	Tijuca	18	NI	NI
Soma		606	-	-
Média		-	59,14	153.396
2007	Centro	-	-	-
	São Cristóvão	120	75	208.000
	Tijuca	96	86,81	287.427
Soma		216	-	-
Média		-	79,98	240.705
2008	Centro	-	-	-
	São Cristóvão	220	71	227.211
	Tijuca	500	72,42	191.840
Soma		720	-	-
Média		-	72,08	202.678
2009*	Centro	-	-	-
	São Cristóvão	-	-	-
	Tijuca	88	95,38	397.983
Soma		88	-	-
Média		-	95,38	397.983

Tabela 1 – Lançamento de unidades de habitação em bairros selecionados entre 2003 e 2009

Fonte: Levantamento da Associação Comercial do Rio de Janeiro, 2010.

4. O Lugar do espetáculo nos fundamentos do auge da Lapa decadente

É impossível não perceber a importância da referência à história da Lapa. A malandragem, a musicalidade e a boemia são constantemente utilizados para valorizar a experiência de estar na Lapa, como tradução do “jeito de ser carioca”, o que evidentemente promove uma valorização imobiliária do bairro. Neste sentido, é possível perceber certa apropriação do mito boêmio por essas empresas, o que ocorre também por parte do governo, no sentido de atrair frequentadores para uma Lapa que se diferenciaria por seu “ar boêmio”, pelo reencontro com as “raízes” cariocas. “[...] reprodução de esperados traços culturais do “espírito do lugar”, codificando o que seriam, por exemplo, comportamentos típicos [...]” (GARCIA, 1997, p.109).



Figura 7 - A malandragem do Prefeito Eduardo Paes junto aos “Garis da Boemia”
Fonte: RIO DE JANEIRO, 2010b.

Parece haver um sentido de “espetacularização” na revitalização da Lapa, um processo de transformação de relações sociais e significados em mercadoria, como atrativo fundamental para o consumo do lugar. A ideia do “espetáculo” que utilizamos é aquela que foi a grande norteadora da corrente dos Situacionistas, especialmente Guy Debord e Raoul Vaneigem, nos anos 1950 e 1960. “O espetáculo não é um conjunto de

imagens, mas uma relação social entre pessoas, mediada por imagens” (DEBORD, 1997, p.14).

Essa relação entre a representatividade da Lapa enquanto difusora de uma cultura carioca boêmia e os grandes investimentos recentemente feitos no bairro, explicam boa parte da ambivalência verificada em um bairro, ao mesmo tempo, no auge e na decadência.

Assim, apesar de concluirmos que há um processo de “espetacularização”, esta não corre em paralelo à vida da Lapa, ela se mistura com a mesma, de modo hierárquico e centralizador, o que não torna necessariamente maculada a produção do lugar. As relações de pertencimento e de identificação dos indivíduos com a Lapa permanecem sendo produzidas, ainda que muitas vezes mediadas pelo consumo da história. É a este modo de se relacionar com o espaço a que estamos identificando o lugar do espetáculo.

O lugar do espetáculo é produzido a partir da cópia e/ou da manipulação de significados, de personagens históricos e de imaginários, que se tornam parte da montagem de um cenário comercial. O local é vendido a partir da manipulação de sentidos atribuídos ao lugar. “Reconstituições “históricas” ou fantasiosas, demolições arbitrárias, restaurações inqualificáveis tornaram-se formas de valorização correntes” (CHOAY, 2001, p.214).

No entanto, isto não quer dizer que o indivíduo não possa estabelecer uma relação afetiva com o lugar do espetáculo, ainda que no caso de muitos dos atuais frequentadores da Lapa, a relação de afetividade seja mediada por valores e imaginários que não existem mais, que não se estabeleceram entre o indivíduo e o local, mas entre o indivíduo e o local que lhe foi vendido como lugar. Dessa forma, mesmo havendo limitações na perspectiva da experiência social, a ideia do lugar do espetáculo não pretende se estabelecer a partir da possibilidade ou não do indivíduo manter uma relação afetiva com o local, mas a partir de uma dimensão do lugar em que se verifica a simulação de ambientes, personagens, imaginários e significados.

De acordo com a própria teoria situacionista e também no âmbito da reflexão acerca da perspectiva do conceito de lugar que estamos privilegiando neste trabalho, afirmamos que à produção do lugar do espetáculo está ligada, indissociavelmente, a possibilidade de subversão desta mesma ordem, em geral, prevalente.

“[...] para mostrar como o lugar não tem significados inerentes e óbvios, mas que são criados por pessoas mais poderosas do que outras para definir o que é ou não mais apropriado. Também mostra como as pessoas são capazes de resistir à construção de expectativas acerca da realidade do lugar através da vivência dos lugares e do estabelecimento de significados de modo subversivo (CRESSWELL, 2004, p.27).¹⁰

A própria produção do espetáculo necessita de um diálogo permanente com outras práticas, sujeitos e espaços que não estão inseridos completamente nesta dinâmica, até para que possa se reinventar e sobreviver. Entretanto, nem sempre os promotores da espetacularização conseguem domesticar as tentativas permanentes de prática do “desvio”, no vocabulário situacionista, perdendo, nem que seja momentaneamente, o controle daquele espaço. “[...] grupos e iniciativas enunciam lugares através de um conjunto de táticas que subvertem as estratégias hegemônicas de produção do espaço [...]” (SERPA, 2011, p.37).

Tais estratégias envolvem uma apropriação de objetos e significados da cultura dominante e sua transformação em formas simbólicas que ganham novos significados para aqueles que a adotam (COSGROVE; JACKSON, 1987 apud HERSHKOVITZ, 1993, p.397).¹¹

Neste sentido, parece-nos inviável a tentativa de estipular quais os espaços que podemos definir unicamente como lugares do espetáculo, pois esta noção é originalmente produto de oposições e refere-se a uma dimensão possível (vivida no) do lugar, ainda que a lógica que esta ideia tenta expressar possa prevalecer na organização espacial. Também, parece-nos fundamental a ideia de que à produção do lugar do espetáculo siga-se, em muitos casos, a produção do “desvio”, ou seja, a tentativa de reverter a não participação através da reapropriação do lugar por grupos e indivíduos que rejeitam a prévia determinação da lógica do lugar. “[...] a pessoa resiste a ser nivelada e uniformizada por um mecanismo sócio tecnológico” (SIMMEL, 1979, p.11). “O que estamos chamando de pseudo-lugares, então, são lugares cuja história e

¹⁰ “[...] to show how place does not have meanings that are natural and obvious but ones that are created by some people with more power than others to define what is and is not appropriate. It also showed how people are able to resist the construction of expectations about practice through place by using places and their established meanings in subversive ways”.

¹¹ “Such strategies involve an appropriation of certain artifacts and significations from the dominant (or parent) culture and their transformation into symbolic forms which take on new meanings and significance for those who adopt these styles”.

identidade são prostituídas em nome de um uso especializado, de relações alienadas e alienígenas produzidas pelo e para o turismo” (CRUZ, 2007, p.25).

Entendemos que não estamos tratando necessariamente de “pseudo-lugares”, mas efetivamente de lugares, que podem ser vividos como tais, especialmente a partir da subversão de sua dimensão espetacular. Passa-se a um apontamento dos locais voltados para o turismo que “cabem ou não” na ideia de “pseudo-lugares”. Como na formulação do “não lugar”, fecha-se a possibilidade de observarmos a complexidade da realidade que desmente tais generalizações. Apoiamo-nos na justificativa de Clifford Geertz para definirmos nosso desafio de refletir sobre o conceito de lugar através da importância do que está sendo transmitido pelo comportamento humano, sem a pretensão de julgar o que é “genuíno”, o que é “autêntico”, o que serve ou que não serve, até porque “[...] não existem, de fato, homens não modificados pelos costumes de lugares particulares, nunca existiram e, o que é mais importante, não o poderiam pela própria natureza do caso” (GEERTZ, 1989, p.47). “Identidades dos sujeitos e identidades dos lugares construídas através de inter-relações, não somente desafiam noções de autenticidades passadas, mas também abrem a possibilidade de mudança no futuro”. (MASSEY, 1999, p.288).¹²

O termo “não lugar” que vem sendo utilizado em referência à criação de paisagem estandardizadas que diminuem as diferenças entre os lugares, traduz um aspecto da perda de significado no mundo moderno. Mas “perda” é um termo muito forte. O significado é perdido e recuperado nessas paisagens. (ENTRIKIN, 1991, p.57).¹³

O movimento “Eles não amam a Lapa”, por exemplo, é constituído principalmente por moradores, mas também por frequentadores da Lapa, que se aproveitam da grande visibilidade que o bairro passou a ter (em grande parte oriundo da produção do lugar do espetáculo) nos últimos anos, para promover manifestações que exponham os muitos problemas relativos à prestação de serviços básicos no bairro. Os mesmos espaços públicos que são apropriados e se tornam mais “famosos” pelo

¹² “Identities of subjects and identities of places constructed through interrelations not only challenge notions of past authenticities but also hold open possibility of change in the future”

¹³ “The term “placelessness”, which has been used in reference to the creation of standardized landscapes that diminish the differences among places, signifies one aspect of the loss of meaning in the modern world. But “loss” may be too strong a term. Meaning is both “lost” and “gained” in such landscapes”

espetáculo são reapropriados por este movimento como lugar de vivência e protesto, que se aproveitam da visibilidade “espetacular” da Lapa para difundir o “desvio”.

No dia 11 de Março de 2013, os moradores da Lapa e de Santa Teresa cobriram os trilhos dos bondinhos sobre os Arcos com uma faixa pedindo satisfação acerca da retomada do funcionamento do transporte característico de ambos os bairros. A enorme visibilidade dos Arcos da Lapa amplificaram a manifestação que se não foi diretamente contra a espetacularização, marcou um claro protesto de pessoas que não veem os Arcos, os bondinhos e a Lapa apenas como uma moldura famosa. “Queremos um bonde que respeite a tradição. O governo quer fechar o bonde para privatizá-lo. Ele será transformado em equipamento turístico” (Álvaro Braga, diretor da Associação de Moradores de Santa Teresa em entrevista ao jornal O GLOBO (2013b). Em Janeiro de 2015, os bondinhos ainda não tinham sido reinaugurados.



Figura 8 – Protesto nos Arcos da Lapa
Fonte: O GLOBO, 2013a.

5. Conclusão

É possível concluir que o processo de Revitalização alardeado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, na verdade se efetiva como um processo de Revalorização, já que as condições de moradia e de serviços da Lapa permanecem apresentando graves

problemas. O próprio status de bairro foi alcançado através de uma manobra política que atendeu, especialmente, a interesses empresariais. Um dos autores da lei, o vereador Marcelo Arar é um velho conhecido promotor de festas “rave” e eventos, alguns inclusive acontecendo na Lapa, mais precisamente no “Lapa 40° graus”, que fica na Rua do Lavradio, de propriedade do dançarino Carlinhos de Jesus, faz um programa de rádio exclusivamente para dar dicas sobre a “noite carioca”, é lutador de Jiu-Jitsu e já foi diretor da Superintendência de Desporto do Estado do Rio de Janeiro (SUDERJ). Entre seus projetos de lei, destacamos a alteração a lei 5.146/2010 para incluir no calendário carioca o “dia do disc-jockey – DJ” a ser comemorado em 09 de Março, a mudança do nome da rua Silva Castro em Copacabana, para Carlson Gracie, falecido “mestre” de Jiu-Jitsu e a modificação da lei 5.242/2011 para a inclusão do bloco carnavalesco “Spanta Neném” como de utilidade pública. Em discurso na câmara dos vereadores do Rio de Janeiro, em 2011, Arar utilizou a palavra “grife” para expressar a visibilidade que a Lapa possui na cidade, no Brasil e no mundo. Já em uma entrevista, o vereador disse que o imóvel que vier com o nome Lapa estampado em seu endereço, ganhará enorme valorização a partir da elevação da área à condição oficial de bairro.

Esta revalorização, evidentemente interessante para o morador da Lapa, é também muito positiva para os proprietários dos restaurantes e casas de shows que compraram seus imóveis anteriormente. Esses mesmos proprietários recebem em seus estabelecimentos, festas e shows promovidas pelo vereador Marcelo Arar. Entretanto, a valorização dos imóveis na Lapa já acontece há alguns anos e isto não significou uma profunda melhoria da vida de quem mora na Lapa. Os próprios vereadores que conseguiram transformar a Lapa, oficialmente, em bairro, admitem que a área mantém-se carente em termos de policiamento, limpeza e de ordenamento urbano. Este último está muito relacionado, também, com os restaurantes que utilizam indiscriminadamente as calçadas com suas mesas e cadeiras, além do som das casas de shows que invade a madrugada. Assim, é difícil acreditar que a “simples” condição de bairro resolva os problemas enfrentados pelos moradores.

A comercialização dos significados mais conhecidos do lugar não significou uma destruição de outras formas de vivência desses mesmos significados, nem do bairro, nem de seus problemas. Entretanto, o que acontece na Lapa hoje está longe de resolver e/ou apontar futuras resoluções para problemas de infraestrutura básica. As ações empreendidas pelo poder público no sentido de melhorar a vida de quem mora no

bairro, incluindo a canalização de parte dos lucros da “revitalização” para projetos sociais, são escassas. Não se pode esquecer que as prioridades do Estado enquanto gestor fundamental do espaço público nem sempre deveriam coincidir com aquelas da iniciativa privada, especialmente quando se pretende conceituar um processo de “revitalização”. Por outro lado, enquanto o poder público se mantiver como um simples ponto de apoio para a ampliação de ganhos privados, as transformações na Lapa continuarão ocorrendo sem, no entanto, configurarem um efetivo processo de revitalização.

O maior perigo decorrente da manutenção deste tipo de postura por parte do Estado é uma inevitável decadência futura, quando o “modelo de espetacularização” produzido na Lapa vier a se esgotar. Aí, só restará um bairro sujo, inseguro e decadente. Para romper com este histórico ciclo de auge e decadência na Lapa, o mito da revitalização deve se materializar como realidade na produção de um espaço público democrático e cidadão.

As consequências dessa relação entre os interesses privados e as prioridades de atuação do poder público no espaço urbano explicam parte dessa condição aparentemente paradoxal de uma Lapa que atualmente está no auge sem perder a decadência.

Bibliografia

- ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO RIO DE JANEIRO. **Pesquisa sobre o total de lançamento de unidades de habitação em bairros selecionados entre 2003 e 2009.** 2010. Rio de Janeiro. Disponível em: <www.acrj.org.br>. Acesso em: 20 jan. 2013.
- CAPEL, H. **El modelo Barcelona:** un examen crítico. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2005.
- CHOAY, F. **A alegoria do patrimônio.** São Paulo: Unesp, 2001.
- CRESSWELL, T. **Place:** a short introduction. Oxford: Blackwell Publishing, 2004.
- CRUZ, R. C. A. **Geografias do turismo:** de lugares a pseudo-lugares. São Paulo: Roca, 2007.
- DEBORD, G. **A sociedade do espetáculo.** Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

- EDMUNDO, L. **O Rio de Janeiro do meu tempo**. Brasília, DF: Senado Federal, 2003. v. 1.
- EGLER, T. T. C. Políticas Urbanas para o espaço global. **Rev. Econ. Soc. Territ.**, n. 17, 2005.
- EGLER, T. T. C. Rio de Janeiro: processo e proposições do plano diretor. In: PIQUET, R.; RIBEIRO, A. C. T. (Org.). **Brasil, território da desigualdade: descaminhos da modernização**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1991. p. 172-181.
- ENTRIKIN, J. N. **The betweenness of place**. London: Macmillan Education LTD, 1991.
- EXTRA**. Rio de Janeiro, 15 out. 2008. Reportagem de Aline Sysak. Disponível em: <<http://www.extra.globo.com>. Acesso em 15 de Janeiro de 2015.
- EXTRA**. Rio de Janeiro, 30 ago. 2010. Editorial
- EXTRA**. Rio de Janeiro, 23 jan. 2011. Editorial.
- FOLHA DE SÃO PAULO**. São Paulo, 28 dez. 2007. Editorial.
- G1**. Rio de Janeiro, 04 set 2014. Editorial. Disponível em: <<http://www.g1.globo.com>. Acesso em 15 de Janeiro de 2015.
- GARCIA, F. E. S. **Cidade espetáculo: política, planejamento e city marketing**. Curitiba: Palavra, 1997.
- GEERTZ, C. **A interpretação das culturas**. Rio de Janeiro: Guanabara Koogan, 1989.
- GOOGLE MAPS. **Base Cartográfica**. Disponível em: <<https://maps.google.com/>>. Acesso em: 23 maio 2013a.
- GOOGLE MAPS. **Base Cartográfica**. Disponível em: <<https://maps.google.com/>>. Acesso em 21 de Janeiro de 2015.
- HERSHKOVITZ, L. Tiananmen Square and the politics of place. **Political Geography**, v. 12, n. 5, p. 395-420, Sept. 1993.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 4. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2006.
- MASSEY, D. Spaces of politics. In: MASSEY, D.; ALLEN, J.; SARRE, P. **Human geography today**. Bodmin: Polity Press, 1999. p. 279-294.
- MÍDIA INDEPENDENTE**. Foto de ocupação sem teto. Disponível em: <<http://www.midiaindependente.org/pt/red/2010/08/476436.shtml>>. Acesso em: 23 abr. 2013.
- MOURA, D. et al. A revitalização urbana: contributos para a definição de um conceito operativo. **Cidades, comunidades e territórios**, n. 12/13, p. 15-34, 2006.

O DIA. Rio de Janeiro, 12 jan. 2015. Editorial. Disponível em:<
<http://www.odia.ig.com.br>. Acesso em 17 de Janeiro de 2015.

O GLOBO. Rio de Janeiro, 13 nov. 2005. Editorial

O GLOBO. Rio de Janeiro, 11 mar. 2013a. Editorial.

O GLOBO. Rio de Janeiro, 12 mar. 2013b. Editorial.

O GLOBO. Rio de Janeiro, 01 abr. 2014. Reportagem de Fernanda Dutra. Disponível em:<
<http://www.oglobo.com.br>. Acesso em 19 de Janeiro de 2015.

O GLOBO. Rio de Janeiro, 12 nov. 2014. Reportagem de Gabriela Lapagesse. Disponível em:<
<http://www.oglobo.com.br>. Acesso em 19 de Janeiro de 2015.

O GLOBO. Rio de Janeiro, 11 dez. 2014. Reportagem de Natasha Mazzacaro. Disponível em:<
<http://www.oglobo.com.br>. Acesso em 17 de Janeiro de 2015.

O GLOBO. Rio de Janeiro, 24 mar. 2015. Reportagem de Laura Antunes. Disponível em:<
<http://www.oglobo.com.br>. Acesso em 19 de Janeiro de 2015.

OLIVEIRA, M. P. Cidadania no Brasil: elementos para uma análise geográfica. **Revista Geographia**, ano 3, n. 6, p. 45-53, dez. 2002.

OLX. Apresenta anúncios classificados locais para emprego, à venda, imóveis, serviços, comunidade e eventos. Disponível em: <
<http://cidaderiodejaneiro.olx.com.br/apartamento-2-quartos-no-centro-do-rio-iid-526145379>>. Acesso em: 10 nov. 2012.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura do Rio de Janeiro. **Relatório da Prefeitura do Rio**, 2003.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura do Rio de Janeiro. **Prefeitura anuncia criação do Grupamento de Revitalização do Centro Histórico:** ruas da Lapa poderão ser fechadas no fim de semana para lazer. Disponível em:
<http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=841585>. Acesso em: 30 maio 2010.

ROPER, H. T. A invenção das tradições: a tradição das Terras Altas (Highlands) da Escócia. In: HOBSBAWN, E.; RANGER, T. **A invenção das tradições**. Rio de Janeiro: Saraiva, 2012. p. 29-63.

SERPA, A. **Lugar e mídia**. São Paulo: Contexto, 2011.

SIMMEL, G. A metrópole e a vida mental. In: VELHO, O. G. (Org.). **O fenômeno urbano**. 4. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1979. p. 13-28.

SINPOL - SINDICATO DOS POLICIAIS CIVIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Sem reforma ong Bola Preta deixa sobrado cair.** 2012. Disponível em: <<http://www.sinpol.org.br/index2.php?idMenu=01&flag=01&id=602>> . Acesso em: 23 abr. 2013.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, O. B. F. **A cidade do pensamento único.** 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 75-103.

VEJA RIO. Rio de Janeiro, ed. 1949, 29 mar. 2006.

ZAPIMÓVEIS. Apresenta imóveis para venda. Disponível em: <www.zapimoveis.com.br>. Acesso em 23 abr. 2013.