



Lilian Amaral de Sampaio

**Uma análise da trajetória do setor imobiliário
na produção do espaço metropolitano na
Baixada de Jacarepaguá: o caso da Barra
Olímpica**

Tese de Doutorado

Tese apresentada como requisito parcial para obtenção
do grau de Doutor em Geografia pelo Programa de Pós-
graduação em Geografia, do Departamento de Geografia
e Meio Ambiente da PUC-Rio.

Orientadora: Prof.^a Sandra Lencioni

Rio de Janeiro
Abril de 2024



Lilian Amaral de Sampaio

**Uma análise da trajetória do setor imobiliário
na produção do espaço metropolitano na
Baixada de Jacarepaguá: o caso da Barra
Olímpica**

Tese apresentada como requisito parcial para obtenção
do grau de Doutor em Geografia pelo Programa de Pós-
graduação em Geografia, do Departamento de Geografia
e Meio Ambiente da PUC-Rio. Aprovada pela Comissão
Examinadora abaixo:

Prof.^a Sandra Lencioni

Orientadora

Departamento de Geografia e Meio Ambiente – PUC-Rio

Prof. Gustavo Godinho Benedito

Departamento de Geografia e Meio Ambiente – PUC-Rio

Prof. José Borzacchiello da Silva

Departamento de Geografia e Meio Ambiente – PUC-Rio

Prof.^a Mariana Cavalcanti Rocha dos Santos

Instituto de Estudos Sociais e Políticos – UERJ

Prof.^a Julia Galli O'Donnell

Instituto de Filosofia e Ciências Sociais – UFRJ

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2024.

Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial do trabalho sem autorização da universidade, da autora e da orientadora.

Lilian Amaral de Sampaio

Graduou-se em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Santa Úrsula, em 1983, tendo realizado pós-graduação em Preservação Ambiental da Cidade pelo Núcleo de Pesquisa e Pós-Graduação do Instituto Metodista Bennett em 2002. Tornou-se mestre em Bens Culturais e Projetos Sociais do Centro de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil - CPDoc da Fundação Getúlio Vargas no ano de 2014. Pesquisadora com experiência na área de patrimônio histórico e planejamento urbano. Atuou em trabalhos para o IPHAN no levantamento de bens históricos e na Prefeitura do Rio de Janeiro através da Secretaria Municipal de Habitação no projeto Morar Carioca.

Ficha Catalográfica

Sampaio, Lilian Amaral de

Uma análise da trajetória do setor imobiliário na produção do espaço metropolitano na Baixada de Jacarepaguá : o caso da Barra Olímpica / Lilian Amaral de Sampaio ; orientadora: Sandra Lencioni. – 2024.
192 f. : il. ; 30 cm

Tese (doutorado)–Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Geografia e Meio Ambiente, 2024.
Inclui bibliografia

1. Geografia e Meio Ambiente – Teses. 2. Barra da Tijuca. 3. Barra Olímpica. 4. Metropolização. 5. Baixada de Jacarepaguá. 6. Bairros planejados. I. Lencioni, Sandra. II. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Departamento de Geografia e Meio Ambiente. III. Título.

CDD: 910

Para Maria Ruth Amaral de Sampaio- Maú
(*in memorian*)

Agradecimentos

À minha orientadora prof. ^a Sandra Lencioni que, com sua profunda sabedoria e sensibilidade, me conduziu por este caminho, nem sempre fácil, e me ajudou a levar a cabo esta empreitada.

Aos professores do Departamento de Geografia e Meio Ambiente, especialmente os prof. Álvaro Ferreira e José Borzacchiello, por me guiar na busca pelo entendimento deste novo e fascinante conhecimento que é a Geografia Humana.

Às profs. ^a Mariana Cavalcanti e Julia O'Donnell que, com seu entusiasmo e inteligência, me incentivaram a dar continuidade à pesquisa que resultou neste trabalho.

Ao geógrafo Marcos Casemiro pela ajuda no levantamento de dados do censo de 2022 do IBGE e confecção dos mapas correspondentes.

Ao Roberto, companheiro de vida, que me deu paciente e amoroso suporte para que eu cumprisse esta jornada.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

Resumo

Sampaio, Lilian Amaral de; Lencioni, Sandra (orientadora). **Uma análise da trajetória do setor imobiliário na produção do espaço metropolitano na Baixada de Jacarepaguá: o caso da Barra Olímpica**. Rio de Janeiro, 2024. 192p. Tese de Doutorado – Departamento de Geografia e Meio Ambiente, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

O presente trabalho tem por objetivo compreender as relações entre a questão fundiária, a ação do Estado em suas diversas instâncias e o setor imobiliário na conjuntura atual, de caráter predominantemente financeirizado, no processo que viabilizou a criação de uma nova centralidade na porção central-norte da Baixada de Jacarepaguá. A dinâmica que engendrou a constituição do recém-criado bairro da Barra Olímpica é um fenômeno urbano de escala local que integra um processo global norteador da produção do espaço da metrópole contemporânea.

Palavras-chave

Produção do espaço; metropolização; bairros planejados; Barra Olímpica; segregação espacial; Baixada de Jacarepaguá.

Abstract

Sampaio, Lilian Amaral de; Lencioni, Sandra (Advisor). **An analysis of the real state sector in the creation of metropolitan space in the Baixada de Jacarepaguá: the Barra Olímpica case.** Rio de Janeiro, 2024. 192p. Tese de Doutorado – Departamento de Geografia e Meio Ambiente, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

The piece has as its primary goal to understand the relationship between landed interests, actions of the State in their various forms, and the current real estate sector with its primarily financial characteristics, in the process which led to the creation of a new neighbourhood in the central-north section of the Baixada de Jacarepaguá, in Rio de Janeiro. The dynamic which engendered the foundation of the so-called Olympic Barra area is an urban phenomenon of local scale, but one which is part of a global process that guides the production of urban space in the contemporary metropolis.

Keywords

Metropolization; urban segregation; masterplanned communities; gated communities; Barra Olímpica; Baixada de Jacarepaguá; real state sector.

Sumário

1. Apresentação	16
2. Introdução	26
3. O início da ocupação	46
3.1. Breve história fundiária sec. XVII ao sec. XIX	46
3.2. Novas vias e o início da integração com a malha urbana carioca	52
4. Barra da Tijuca como fronteira de expansão do setor imobiliário	54
4.1. O plano precursor	54
4.2. Doxiades e a visão da metrópole do ano 2000	58
4.3. Plano Lucio Costa, o centro alternativo, a preservação da paisagem e a propriedade fundiária: contradição de interesses	61
4.4. Os “Donos” da Barra da Tijuca	70
4.4.1. “Chinês” da Barra, o pioneiro	71
4.4.2. O grupo desenvolvimento e as ruínas da utopia de Lucio Costa	72
4.4.3. Pasquale Mauro e o Banco de Crédito Móvel	74
4.4.4. Carvalho Hosken Engenharia, a invenção de um projeto de cidade	75
4.5. Os primeiros condomínios	77
4.6. A Barra busca firmar sua identidade	79
5. Planos estratégicos, olimpíadas e a ocupação da Região Central- Norte da Baixada de Jacarepaguá	83
5.1. Plano estratégico e gestão neoliberal da cidade	83
5.2. O evento olímpico e a “Barrificação” da porção Sul de Jacarepaguá	89
5.3. Barra Olímpica vira bairro	93
6. O fundador e a empresa	105
6.1. Os primórdios	105
6.2. A opção pela Barra da Tijuca e o “imbróglio” fundiário	111
6.3. Carlos Carvalho X Lucio Costa	118
6.4. Marketing de luxo como estratégia de vendas	120
6.5. O governo Brizola na visão da empresa	121
6.6. Crises e o fiasco do Rio 2	125
7. Os bairros planejados e glebas em estoque	133
7.1. Bairros planejados implantados	135
7.1.1. Ilha Pura, uma promessa de centralidade no processo de reestruturação urbana	136
7.1.2. Rio 2, a estreia no território	145
7.1.3. Cidade Jardim e seus portais	150
7.1.4. Centro Metropolitano, do plano Lucio Costa à Barra Olímpica	155
7.2. Bairros planejados em projeto	160

7.2.1. Lagoas da Barra, uma herança olímpica	160
7.2.2. Morro do Outeiro, o último elemento da nebulosa urbana	166
7.3. Glebas em estoque	170
7.3.1. Gleba F	170
7.3.2. Pedra da Panela, fora da vocação da empresa?	172
7.4. Alguns outros empreendimentos implantados na Barra da Tijuca	176
7.4.1. Península, um “case” de sucesso	176
7.4.2. Parque das Rosas, a nova geração experimental	178
7.4.3. Atlantico Sul	179
8. Considerações finais	180
9. Referências bibliográficas	186
10. Glossário de Siglas	191

Lista de figuras

Figura 1: Mapa das favelas do Agrupamento 26 com traçado das Transolímpica e Transcarioca	18
Figura 2: Baixada de Jacarepaguá – em 1º plano Morro Dois Irmãos no Maciço da Pedra Branca, no centro e à direita as favelas de Curicica; ao fundo à esquerda Centro Metropolitano; entre Centro Metropolitano e favela Asa Branca, estão os bairros planejados Rio 2 e Cidade Jardim. Ao fundo, à direita o canteiro de obras do Parque Olímpico. Em último plano, Lagoa de Jacarepaguá e orla marítima.	19
Figura 3: Desde a favela Santa Maura vê-se ao centro a gleba do Morro do Outeiro, ao fundo empreendimentos na Barra Olímpica, em último plano a Pedra da Gávea, no Maciço da Tijuca	20
Figura 4: Mapa da localização das favelas do Agrupamento 26 em amarelo; embaixo, à beira da Lagoa de Jacarepaguá, encontra-se o antigo autódromo local onde viria a ser construído o Parque olímpico.	21
Figura 5: Itinerário dos BRT no município em relação à área de estudo marcada na cor roxa.	23
Figura 6: Quitinetes na favela Pitimbu, ao fundo apartotel que acabava de ser concluído.	25
Figura 7: Mapa de localização da Baixada de Jacarepaguá.	26
Figura 8: Áreas de Planejamento e bairros município Rio de Janeiro.	27
Figura 9: Em roxo Camorim, hoje Ilha Pura, Outeiro, Parque Olímpico, Rio2 e Cidade Jardim, provavelmente também Centro Metropolitano; em vermelho Engenho D'Água hoje Pedra da Panela; em amarelo, Ilha Pura e Gleba F	50
Figura 10: Em amarelo área da Barra Olímpica, em vermelho limite das terras do Banco de Crédito Móvel	51
Figura 11: Foto tirada da Estrada Velha da Tijuca, hoje Estrada da Barra da Tijuca, provavelmente perto da Barrinha, ao fundo no centro a Pedra da Gávea e no meio à direita o Canal da Joatinga.	53
Figura 12: Mapa do Plano para Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá elaborado pelo Departamento de Urbanismo da Secretaria Geral de Viação	55
Figura 13: Mapa da Reserva Biológica Jacarepaguá- Marapendi desenvolvido no Centro de Pesquisas Florestais e Conservação da Natureza (CPFCN) do Distrito Federal.	57
Figura 14: Mapa do Plano Doxiades para o Estado da Guanabara com a área da Baixada de Jacarepaguá em vermelho,	

	11
em azul localização dos centros cívicos, comercial e de negócios.	58
Figura 15: Plano Lucio Costa- áreas do Plano Lucio Costa atualmente pertencentes à Barra Olímpica ou ao “landbank” da Carvalho Hosken; 1- Centro Metropolitano; 2- Centro Cívico; 3- Pedra da Panela; 6- área de expansão urbana; 11-Expo-72; 26, áreas a estudar; 27, golf; 41, reserva biológica; 42, autódromo existente; 43, feira permanente dos estados.	61
Figura 16: Croquis de Lucio Costa indicando na imagem 1, a forma triangular da baixada; na imagem 2, a cidade-Estado e os dois maciços, o da Pedra Branca à esquerda e o da Tijuca à direita; na imagem 3, em vermelho, a cidade nos seus primórdios; na imagem 4, a barreira formada pelos maciços e o espraiamento da mancha urbana em direção ao norte; na imagem 5, a mancha urbana se dividindo em 2 vetores (para zona norte e zona sul) e a indicação do Centro Metropolitano como novo centro alternativo ao tradicional, fechando um círculo e na imagem 6, os eixos norte-sul e Leste-Oeste e a equidistância do novo Centro Metropolitano em relação ao centro tradicional e à Santa Cruz, distrito industrial (à esquerda)	69
Figura 17: Em verde, terras de propriedade da Carvalho Hosken Engenharia; em magenta, as de Pasquale Mauro; em amarelo, as de Mucio Athayde e em lilás, as de Tjong Hiong Oei.	70
Figura 18: Torres do centro da Barra, depois Athaydeville, agora Niemeyer 360° Residences em construção. Ao fundo a Pedra da Gávea. 1970	72
Figura 19: Mapa indicando os antigos bairros que formaram a Barra Olímpica	89
Figura 20: Mapa indicando o perímetro do PEU das Vargens em branco; a área da APA Sertão Carioca em amarelo e em verde a área do REVIS dos Campos de Sernambetiba; em vermelho está indicada a área da Barra Olímpica	92
Figura 21: Mapa indicando os limites do bairro Barra Olímpica	94
Figura 22: Imagem indicando a evolução da ocupação entre 2010 e 2022. Ao centro em 2010 ainda há o antigo autódromo, o Centro Metropolitano quase sem ocupação, acima do autódromo, a ocupação por condomínios já é notada e o Rio 2 implantado; não há o Ilha Pura. Em 2022, o terreno do Ilha Pura já mostra as edificações; o Parque Olímpico implantado e o Centro Metropolitano já indica ocupação junto à Av. Abelardo Bueno. No alto, à esq, nota-se o adensamento no entorno do perímetro do bairro.	99

- Figura 23: Imagem indicando o perfil econômico dos moradores em 2010. Em roxo, moradores de perfil econômico mais alto aparecem os condomínios Rio2 e Cidade Jardim, ainda no seu início, além de outros condomínios contíguos a eles, em amarelo, estão as áreas cujos moradores pertencem às camadas mais pobres: a favela Vila Autódromo na beira da lagoa e Asa Branca, juntamente com demais favelas de Curicica no alto à esquerda; Centro Metropolitano e Ilha Pura ainda não estavam implantados. Nota-se que as áreas com faixa de renda entre 2.5 e 4 salários min., exceto Asa Branca e Vila Autódromo (que foi removida) encontram-se na área externa ao perímetro do bairro. 102
- Figura 24: Linha do tempo entre 1969, quando do plano Lucio Costa até 2022, quando da promulgação da lei nº 7.646 104
- Figura 25: Carlos Carvalho em frente ao mapa da Barra da Tijuca em seu escritório 105
- Figura 26: Master plan for the year 2000 - Plano Diretor Doxiades- principais eixos de crescimento da cidade – 110
- Figura 27: Eixos Plano Lucio Costa, onde o Centro Metropolitano na barra da Tijuca seria ponto central do município do Rio de Janeiro. 110
- Figura 28: Maquete Oscar Niemeyer para o Centro da Barra, depois Athaydeville 113
- Figura 29: Placa da obra do lançamento do último terreno disponível no Rio2 denominado Grand Quartier com o slogan “ O estilo de vida carioca do Rio2 vai ganhar um toque de sofisticação parisiense”. 128
- Figura 30: Localiza a Península, a Gleba F em relação ao Centro Metropolitano e a favela Rio das Pedras. A Pedra da Panela está marcada em vermelho. 130
- Figura 31: Localização das glebas e empreendimentos dentro e fora do perímetro da Barra Olímpica - nas cores magenta e azul / nas cores amarelo e verde escuro empreendimentos e glebas fora da Barra Olímpica linha cor laranja Av. Salvador Allende / linha cor amarela Av. Abelardo Bueno / linha cor verde clara Linha Amarela./ na linha vermelha horizontal Av. das Américas 133
- Figura 32: Localização Ilha Pura cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde Linha Amarela – escala indicada 136
- Figura 33: Masterplan Geral do Ilha Pura, onde em amarelo aparece a área ocupada pelas 31 torres já edificadas. 139
- Figura 34: Tapume da obra do empreendimento Ilha Pura 144

- Figura 35: Localização Rio2 na cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde Linha Amarela. 145
- Figura 36: Rio2 na época de sua construção. Acima dos prédios, o antigo autódromo; ao fundo, a Pedra da Gávea no maciço da Pedra Branca; na área verde à esquerda o Centro Metropolitano ainda sem nenhuma ocupação. 146
- Figura 37: Fechamento de rua pública com guarita no Parque das Rosas, à esquerda vemos a placa identificando que o logradouro é público. 149
- Figura 38: Localização Cidade Jardim na cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela 150
- Figura 39: Portal de entrada do empreendimento Cidade Jardim. 151
- Figura 40: Portal de inspiração moura na entrada de um condomínio no Cidade Jardim. 153
- Figura 41: Localização Centro Metropolitano na cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela 155
- Figura 42: Detalhe mapa do Plano Lucio Costa, com octógono do Centro Metropolitano ao centro. 158
- Figura 43: Foto Centro Metropolitano sem movimento algum 159
- Figura 44: Reprodução de anúncio de jornal com estudo de volumetria projetada para ocupação do Centro Metropolitano 159
- Figura 45: Localização projeto Lagoa da Barra na cor azul – linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela 160
- Figura 46: Reprodução de anúncio de jornal com estudo de volumetria do Consórcio Rio Mais para ocupação do Parque Olímpico pelo consórcio Rio Mais, à direita sob a legenda preta, vê-se uma fileira de prédios na área da antiga Vila Autódromo. 162
- Figura 47: Localização projeto Morro do Outeiro na cor azul – linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela 166
- Figura 48: Imagem feita a partir de foto aérea da localização da gleba do Morro do Outeiro; à beira da lagoa à esquerda, o Parque Olímpico; entre o Ilha Pura, indicado no alto, e o Outeiro está o centro de convenções Riocentro. 168
- Figura 49: Masterplan/Plano urbanístico para ocupação da gleba do Morro do Outeiro, o terreno está dividido em 3 partes, pela Av. Salvador Allende (via diagonal à direita) e pela

Rua Abraão Jabour (embaixo); embaixo à esquerda o estacionamento do Riocentro. 169

Figura 50: Localização da Gleba F na cor amarela - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela 170

Figura 51: Vista aérea da Gleba F no meio da foto, em 1º plano a favela Rio das Pedras à beira da Lagoa da Tijuca; acima da área verde da Gleba F, vê-se o empreendimento Península. 171

Figura 52: Localização da Pedra da Panela na cor amarela – linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela 172

Figura 53: Vista aérea da Gleba da Pedra da Panela, em 1º plano a favela Rio das Pedras, à direita a Pedra da Panela e ao fundo à direita o maciço da Pedra Branca. 174

Figura 54: Localização dos empreendimentos Península (1), Parque das Rosas (2) e Atlântico Sul (3) linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela 176

Figura 55: Vista aérea da antiga fazenda da Restinga, ao centro onde hoje é o Península, às margens da Lagoa de Jacarepaguá à esquerda Gleba F, ao fundo maciço da Tijuca. 177

“ O homem estava caminhando na praia e passou por um garoto que fazia uma construção na areia. Parou para olhar. Lembrou-se do seu de garoto, quando também gostava de fazer aquilo.

- Bonito, o seu castelo de areia- disse o homem para o garoto.

O garoto olhou para o homem. Depois falou:

- Não é castelo.

- O que é então?

- Condomínio fechado”

(extraído da crônica De areia - de

L.F.Veríssimo em Ironias do Tempo)

1. Apresentação

A gênese deste trabalho se encontra na década passada, mais precisamente em 2010, por ocasião do início dos preparativos da cidade para sua adequação aos eventos olímpicos, a partir da escolha feita no ano anterior pelo COI (Comitê Olímpico Internacional) pelo Rio de Janeiro como a cidade-sede dos Jogos Olímpicos de 2016. O então prefeito Eduardo Paes na elaboração do Caderno de Encargos a ser apresentado ao COI – na sua primeira versão – Constava o Programa Morar Carioca (MoCa), projeto que tinha como ambiciosa meta promover a urbanização de todas as favelas do município. O Programa Morar Carioca era peça-chave no legado social dos Jogos Olímpicos de 2016 e sua implantação previa a reparação nas disparidades das condições de moradia da população de favelas e comunidades mais precárias, integrando as áreas dos projetos com seu entorno, provisionando-as com infraestrutura urbana de água, esgoto, drenagem e também saúde, educação e mobilidade urbana. O resultado apontava para uma alteração nos padrões espaciais de segregação e exclusão social no município.

O financiamento do MoCa se daria a partir de 150 milhões do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) com contrapartida de igual montante por parte da Prefeitura¹. O Ministério das Cidades e o Banco Mundial também concorreriam com parte dos custos do MoCa. Em 2012, o site da Prefeitura indicava o investimento de 2 bilhões de reais, com a previsão de gastos de “cerca de 8 bilhões para urbanizar todas as comunidades do Rio até 2020”.

A implantação do Programa ficava a cargo da Secretaria Municipal de Habitação (SMH) que tinha em Jorge Bittar, seu secretário. A escolha dos escritórios a serem responsáveis pelo desenvolvimento dos projetos se deu a partir de concurso coordenado por um convênio entre a Secretaria Municipal de Habitação (SMH) e o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB). Naquilo que seria a 1ª fase do Programa, foram selecionados 46 escritórios, e a cada um desses escritórios coube trabalhar sobre um conjunto de favelas agrupadas por critério de vizinhança nas regiões norte e oeste do município. Como arquiteta-urbanista fiz

¹ --<http://rioonwatch.org.br/?p=5735> – publicado em 15/05/2013- acesso em 06/04/2024

parte de uma equipe² a quem foi designado o chamado “Agrupamento 26” que envolvia um conjunto de oito pequenas favelas situadas em Curicica, nas proximidades do Parque Olímpico e às margens da via BRT Transolímpica, em fase inicial de obras, mas ainda sem traçado totalmente definido. O setor imobiliário já havia então batizado a região como Barra Olímpica, num prenúncio do que viria a ser o esforço de estender a marca “Barra da Tijuca” para seus vizinhos mais modestos a norte, Curicica, Camorim e Jacarepaguá

Em dezembro de 2012, quando nossa equipe finalizava o Diagnóstico Consolidado - que seria o resultado consolidado do Macro Diagnósticos e do Diagnóstico Local, apresentados anteriormente - decorrente de mais de seis meses de pesquisa em campo, inclusive com a implantação de um escritório “avançado” na favela do Pitimbu, recebemos a notícia da descontinuidade do projeto, restando apenas aqueles agrupamentos que tinham financiamento do PAC ou do Banco Mundial. Não era nosso caso. Nesta ocasião foi também substituído o Secretário de Habitação Jorge Bittar do PT, por Pierre Batista, funcionário da Caixa. No caso de Curicica, o MoCa foi substituído pelo Programa Bairro Maravilha, que se dedicava a algumas obras de melhorias cosméticas, como calçamento e pavimentação de vias, sem que se estendessem às habitações, saneamento e implantação de infraestrutura de saúde e educação, previstas nos termos do programa. O Bairro Maravilha surgia como alternativa por demandar menos recursos e propiciar grande visibilidade com a distribuição de outdoors em que se vislumbrava as favelas na condição de “antes” e “depois”. (CAVALCANTI, 2017)

As oito favelas que compunham o conjunto sobre o qual trabalhamos eram situadas no entorno do futuro Parque Olímpico, no bairro de Curicica, em Jacarepaguá, área situada ao norte da Barra da Tijuca. Estas se distribuíam ao longo da Av. Salvador Allende quase no entroncamento com a Estrada dos Bandeirantes (Asa Branca e Abadianas), em terrenos situados entre a Estrada dos Bandeirantes e Av. Salvador Allende (Santa Maura, Vila Pitimbu e Virgolandia) e na parte norte da Estrada dos Bandeirantes (Vila Calmete, Vila União Jacarepaguá e Vila União de Curicica). (Fig nº 1 e 2)

² A equipe foi coordenada pela Corcovado Arquitetura composta pelas arquitetas Angela Leite Barbosa, Lilian Amaral de Sampaio e Gabriel Sabugosa, além da antropóloga Mariana Cavalcanti e do engenheiro Antônio Roberto Barbosa de Oliveira

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS FAVELAS DO GRUPAMENTO 26

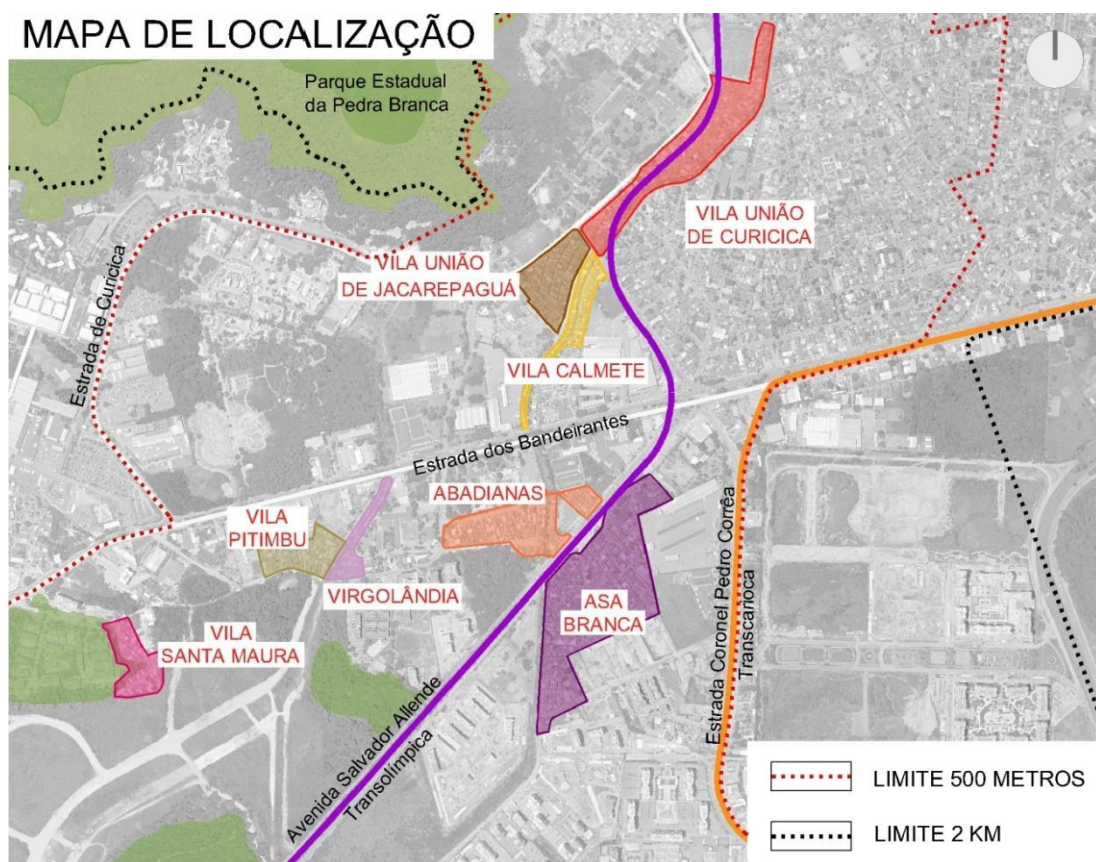


Figura 1: Mapa das favelas do Agrupamento 26 com traçado das Transolímpica e Transcarioca
Fonte: Corcovado Arquitetura & Design / Morar Carioca.

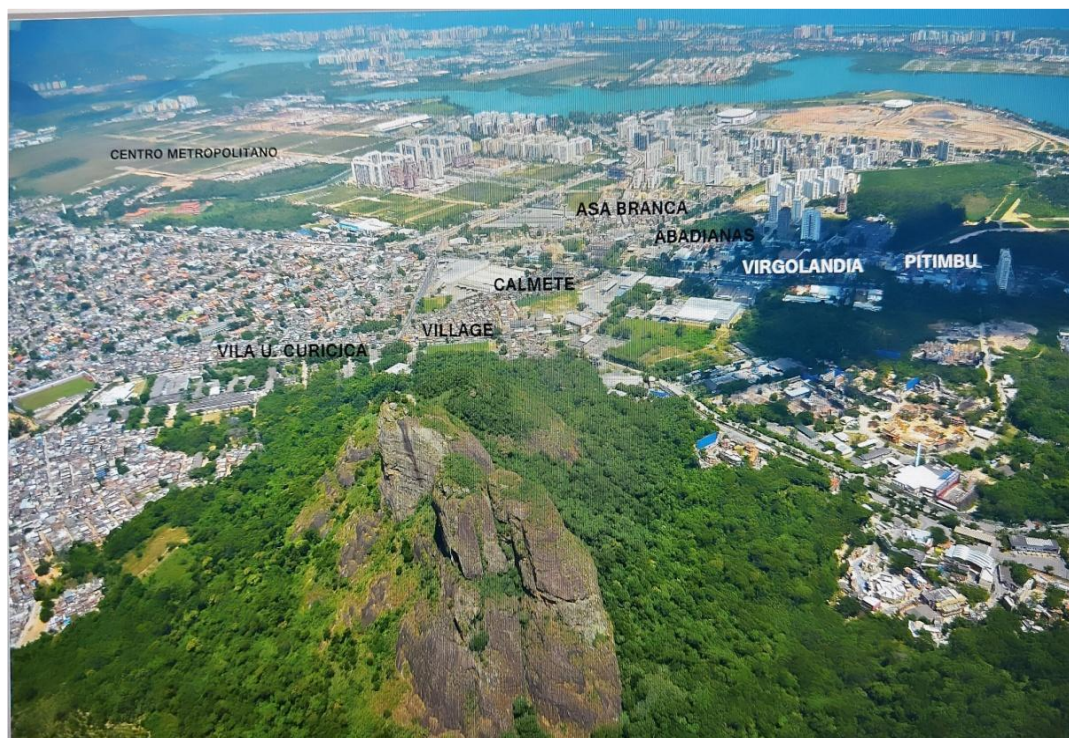


Figura 2: Baixada de Jacarepaguá – em 1º plano Morro Dois Irmãos no Maciço da Pedra Branca, no centro e à direita as favelas de Curicica; ao fundo à esquerda Centro Metropolitano; entre Centro Metropolitano e favela Asa Branca, estão os bairros planejados Rio 2 e Cidade Jardim. Ao fundo, à direita o canteiro de obras do Parque Olímpico. Em último plano, Lagoa de Jacarepaguá e orla marítima.

Foto: Eduardo Sengés com intervenção de Lilian Sampaio

Surgidas nos interstícios, nas brechas entre os terrenos da planície que compunham aquela paisagem, as favelas da região também vivenciavam um “boom” imobiliário com a crescente demanda por mão-de-obra proveniente da Barra da Tijuca e Jacarepaguá. A vizinhança do Projac³ também contribuía para o aumento da população destas que então eram consideradas favelas “seguras”. O intenso processo de crescimento se dava através da verticalização das unidades habitacionais, uma vez que já não havia espaço para seu crescimento em área. Os terrenos disponíveis ao redor tinham proprietários vigilantes. Ainda assim, o aumento populacional das favelas era espantoso, no caso da Asa Branca, a maior dentre elas, o número de domicílios havia saltado de 567 em 2000, para 1565 em 2012 após nossa contagem, um aumento de 267%.

Desde as primeiras visitas a campo e a instalação de nosso escritório na favela do Pitimbu, chamou-nos atenção a configuração daquele território situado ao norte da Barra da Tijuca, ao pé do maciço da Pedra Branca. Era grande o contraste

³ Sede dos estúdios da TV Globo

entre as encostas verdejantes, as diversas pequenas favelas aí implantadas de maneira bastante precária- algumas à beira de pequenos rios (Rio dos Passarinhos e Canal Pavuninha) feitos de canalização de esgoto a céu aberto - e os blocos de apartamentos que surgiam aqui e ali. No entorno imediato das favelas, os antigos galpões, depósitos ou pequenos sítios vinham sendo substituídos por empreendimentos imobiliários de pequeno porte destinados às camadas médias e que aos poucos iam transformando esta paisagem que até havia pouco, guardava aspecto quase rural.

Ao lado deste tecido urbano que se adensava em um processo acelerado, saltava aos olhos as vastas parcelas de terra cercadas e desocupadas, que guardavam ainda a vegetação remanescente de planície costeira com a mesma feição descrita por Magalhães Corrêa em seu livro seminal sobre a região denominado *O Sertão Carioca*, publicado em 1936. Indagados, os moradores das favelas vizinhas eram unânimes ao se referir a estas áreas vazias desde sempre como interditas à ocupação, pois pertenciam à “Carvalho”. Depois soubemos ser propriedade da empresa denominada Carvalho Hosken, com atuação conhecida na Barra da Tijuca e que mantinha estrita vigilância sobre estas e outras glebas a ela pertencentes na Baixada de Jacarepaguá.



Figura 3: Desde a favela Santa Maura vê-se ao centro a gleba do Morro do Outeiro, ao fundo empreendimentos na Barra Olímpica, em último plano a Pedra da Gávea, no Maciço da Tijuca
Foto: Lilian Sampaio em 2012

A partir de Curicica, descendo no sentido sul, em direção à orla pela Av. Salvador Allende, logo após o Centro de Convenções Riocentro, outra gleba

disputa territorial por um trecho de área vizinho ao Parque Olímpico e ocupada havia muitas décadas por uma colônia de pescadores – cuja população havia se diversificado com o desaparecimento dos peixes da lagoa - e que naquela altura era composta por uma população que na sua maioria trabalhava nas redondezas ou, mais a sul, nos condomínios da Barra da Tijuca. O “*masterplan*” encomendado ao escritório norte-americana AECOM para ocupação do Parque Olímpico previa em seu projeto a manutenção da Vila Autódromo, vizinha ao empreendimento, mas a pressão do mercado foi mais forte e a comunidade acabou sendo removida, a despeito de sua inclusão como AEIS (Área de Especial Interesse Social) em 2005. Restaram apenas 20 famílias da comunidade original, tendo sido removidas, cerca de 580 delas para condomínios do MCMV (Minha Casa Minha Vida) em Curicica e Jacarepaguá.

Logo após a remoção foram divulgados os termos de uma parceria-público-privada (PPP) na qual se estabelecia que, passado o evento olímpico, cerca de 60% da área do parque- cuja área total era de 1.18 milhões de m² passaria às mãos de um consórcio entre as construtoras Carvalho Hosken, Odebrecht e Andrade Gutierrez, responsáveis pelas construções das instalações olímpicas no local. O consórcio tinha o projeto de lançamento de um bairro planejado nos moldes dos já empreendidos na região. Mais uma vez a construtora Carvalho Hosken se fazia presente.

Rumando no sentido da Av. Abelardo Bueno, principal via da região, onde se situava o canteiro de obras do Parque Olímpico, alguns condomínios mais elitizados começavam a ser erguidos, confiantes nas promessas de infraestrutura de mobilidade urbana que finalmente conectaria a região ao restante da cidade através de duas vias de BRT (Bus Rapid Transport) em processo de construção, a Transolímpica e a Transcarioca. (FIG nº5) Por ali já se manifestava a morfologia urbana que viria a ser dominante na região: os condomínios de grande porte, denominados pelos promotores imobiliários de “Bairro Planejado”, que se erguiam, altos e compactos causando grande impacto visual na paisagem circundante. Mais adiante, na mesma avenida, no Centro Metropolitano surgia um complexo de

Regional) da UFRJ e do NEPHU-UFF (Núcleo de Estudos e Projetos Habitacionais e Urbanos) da Universidade Federal Fluminense. Em dezembro de 2013 o Plano foi vencedor do Urban Age Award, premiação do Deutsche Bank.

prédios corporativos e residenciais que se apropriava do nome que o urbanista Lucio Costa havia dado para a área onde, em seu Plano Piloto para a Baixada de Jacarepaguá, previa o novo centro administrativo da municipalidade.

Do projeto malogrado restaram as terras desocupadas, guardadas em estoque, à espera do momento oportuno para sua edificação. A maior parte dessa área a norte da Av. Abelardo Bueno também tinha como proprietário a mesma e onipresente Carvalho Hosken. Mais uma vez estava ali presente aquele que é o maior latifundiário urbano do município, detentor de cerca de 10 milhões de metros quadrados na Baixada de Jacarepaguá, segundo nos informou Henrique Caban, então diretor de marketing da empresa.

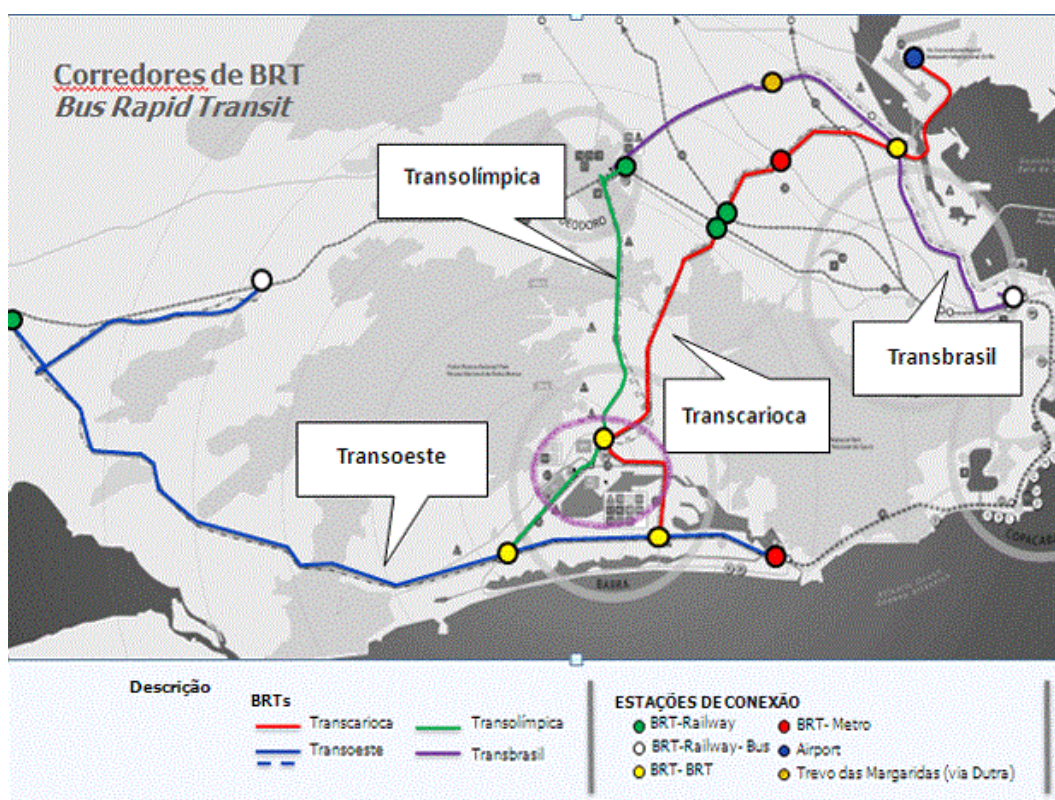


Figura 5: Itinerário dos BRT no município em relação à área de estudo marcada na cor roxa.

Fonte: [HTTPS://rioonwatch.org.br](https://rioonwatch.org.br) – acessado em 13/12/2023 – com intervenção de Lilian Sampaio

Após o cancelamento do Projeto Morar Carioca em 2013, por falta de recursos e mudança de prioridades por parte da Prefeitura, eu já me encontrava “capturada” pelo fenômeno urbano que estava em curso naquela área, que reunia num só território a luta pelo direito à moradia; a deterioração das condições ambientais; a especulação imobiliária favorecida pelas políticas públicas; a

privatização de espaços públicos; a dimensão das glebas guardadas como reserva de estoque; as PPPs criadas para otimizar as rendas provenientes desta terra e a instauração do marketing urbano aplicado àquela região como resultante do Plano Estratégico da Cidade que faziam as autoridades municipais julgar que a cidade estava a caminho de compartilhar, juntamente com Barcelona, o *podium* das cidades globais beneficiadas pelas requalificações urbanas promovidas para atrair eventos internacionais. Tive a clara impressão de que todas as contradições que assolam nossas cidades se encontravam ali concentradas num só espaço.

Este foi o motor que me levou a dar continuidade às investigações sobre a região através do mestrado profissional no CPDOC da FGV-Rio, em que fazia uma reflexão sobre a relação das favelas com as transformações e os impactos em seu entorno a partir dos dados colhidos na pesquisa para o Morar Carioca.(Fig nº6) Agora busco, sob o olhar que a Geografia Urbana oferece, dar continuidade à pesquisa nesta região, deslocando o foco das favelas para a atuação do setor imobiliário, analisando as transformações socio-espaciais que se encontram em curso nesta nova centralidade e aprofundando o entendimento sobre a produção deste espaço e as causas geradoras desta forma urbana peculiar, dispersa, fragmentada, segregada e que se instaura como parte da lógica de crescimento da metrópole contemporânea.

Minha formação “híbrida” que envolveu a Arquitetura e o Urbanismo na graduação e atuação profissional, acrescida da Antropologia Urbana, desenvolvida no mestrado profissional, encontra hoje na chave que a Geografia Urbana nos dá, um entendimento mais abrangente sobre o fenômeno urbano que, creio ser, em sua essência, um campo de estudos transdisciplinar. Este trabalho reflete o somatório destes olhares na busca pela compreensão das complexidades e contradições de nossa cidade, tendo em vista responder aos desafios que ela nos impõe.



Figura 6: Quitinetes na favela Pitimbu, ao fundo aparthotel que acabava de ser concluído.
Foto de Lilian Sampaio em 2014.

2. Introdução

SOBRE A BAIXADA DE JACAREPAGUÁ E A BARRA DA TIJUCA

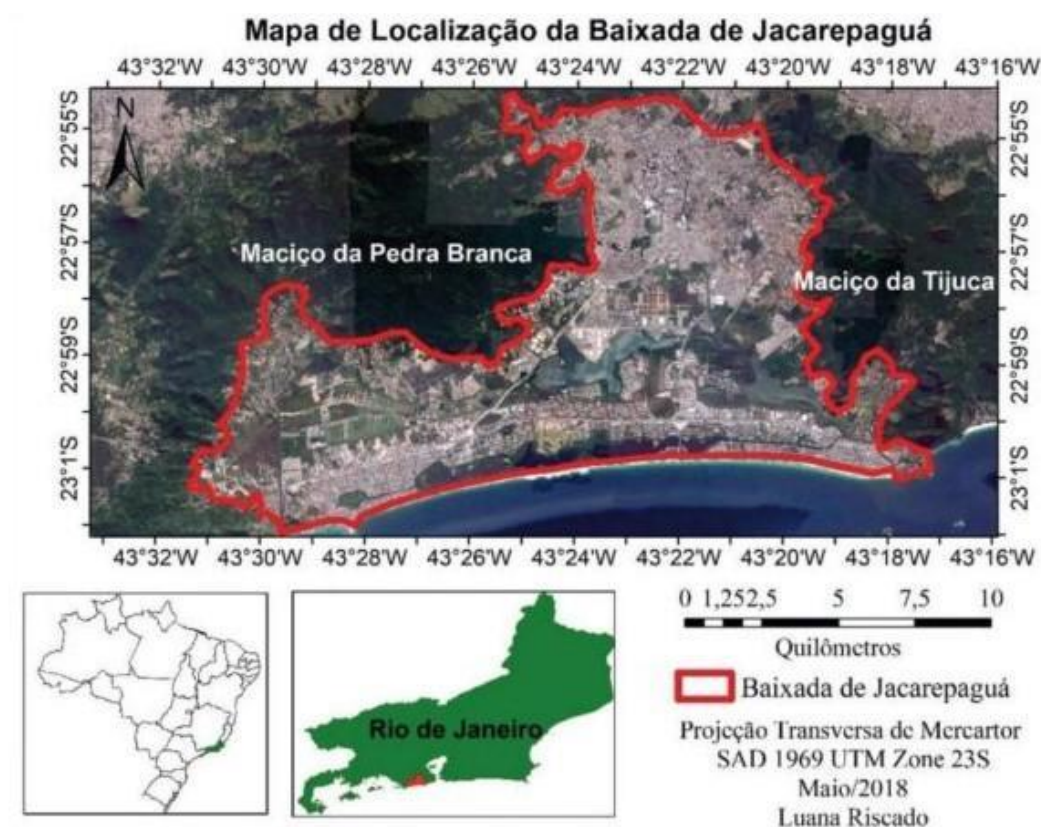


Figura 7: Mapa de localização da Baixada de Jacarepaguá.

Fonte: Anuário do Instituto de Geociências – UFRJ

A Baixada de Jacarepaguá está localizada na AP-4⁶ e é composta pelas XVI e XXIV Regiões Administrativas⁷ (RA), sendo a XVI correspondente a Jacarepaguá e a XXIV a Barra da Tijuca; a região está situada na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro (FIG nº 8). A planície está delimitada pelos Maciços da Tijuca a leste; Maciço da Pedra Branca, a oeste e a sul, pela orla do oceano Atlântico, cujas praias se estendem desde a Ponta da Joatinga até a Prainha, com 27,3 km de extensão (FIG

⁶ AP-4 – Área de Planejamento – área de planejamento são unidades territoriais do município do Rio de Janeiro instituídas para efeito de planejamento e controle do desenvolvimento urbano. São 5 Áreas de Planejamento estabelecidas a partir de critérios de compartimentação ambiental, de características histórico-geográficas e de uso e ocupação do solo.

⁷ RA- Regiões Administrativas são subdivisões das Áreas de Planejamento segundo critérios de homogeneidade que visam apoiar a organização de informações e a integração da ação descentralizada dos órgãos municipais.

nº7). O Maciço da Tijuca é uma área de preservação ambiental (APA) denominada Parque Nacional da Tijuca cujo ponto mais alto, o Pico da Tijuca alcança 1.025 m de altitude; no Maciço da Pedra Branca encontra-se o Parque Estadual de Pedra Branca com maior altitude de 1.022m no Pico da Pedra Branca, estes formam os divisores do sistema hidrográfico da Baixada, cujos rios deságuam nas lagoas costeiras de Jacarepaguá, Tijuca, Camorim, Marapendi, e Lagoinha, estas últimas se ligam ao mar por meio do Canal da Joatinga, localizado no extremo leste da planície. A planície, situada entre o mar e a montanha foi criada a partir do recuo do mar, que até 7.000 anos atrás chegava ao sopé dos maciços. Com o afastamento do oceano, a planície se formou composta por areais, lagoas e pântanos. A hidrografia da região ocorreu pelo escoamento das águas pelas vertentes dos maciços, carreando compostos orgânicos que se depositaram na planície formando um solo de turfa e promovendo a formação de rios e canais que deságuam no mar e nas lagoas (CARDEMAN, p.89, 2021)

MAPA DO MUNICÍPIO DO RJ COM ÁREAS DE PLANEJAMENTO

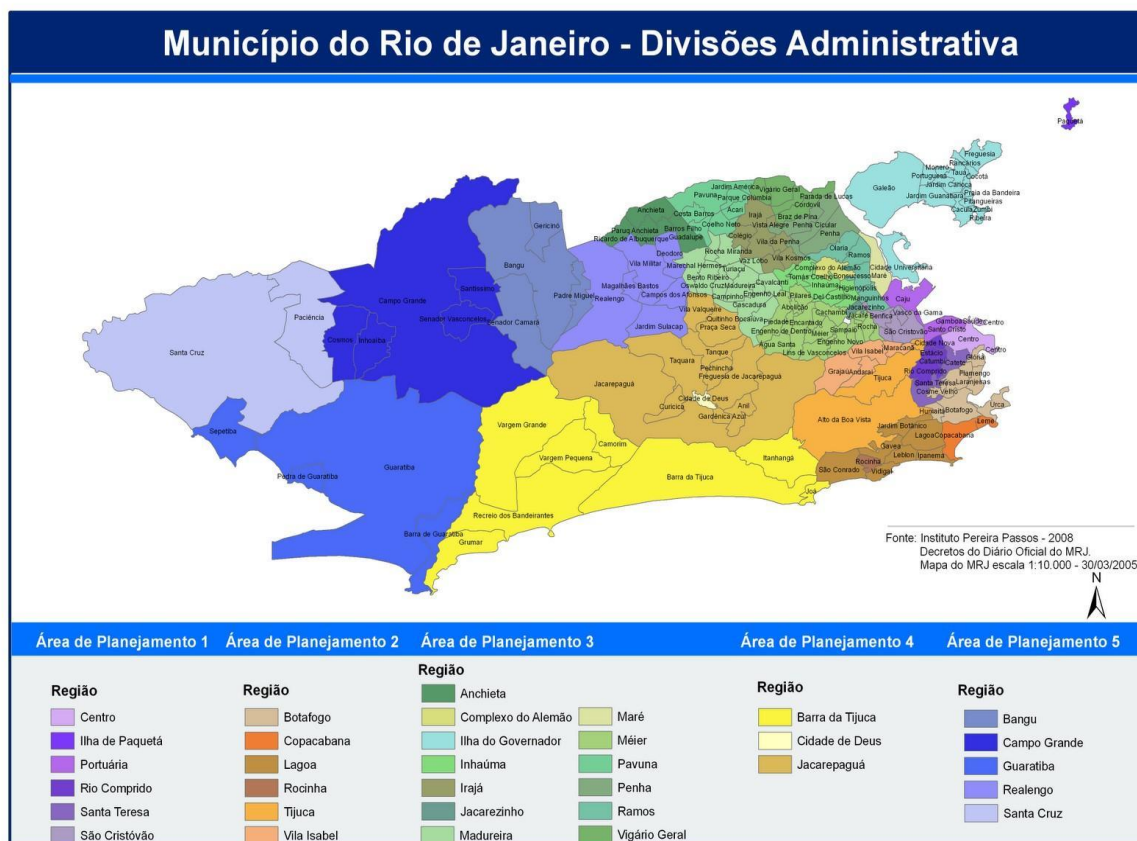


Figura 8: Áreas de Planejamento e bairros município Rio de Janeiro.
Fonte: IPP- Instituto Pereira Passos - 2008.

A Baixada de Jacarepaguá é uma planície sedimentar com área de 160 km², os rios que drenam a área da Baixada descem dos maciços em direção à planície promovendo um intenso processo de erosão das encostas agravado pelo processo de erosão antrópica - ocasionado pela ocupação urbana - o que acarreta constantes enchentes, principalmente na região de Jacarepaguá e no entorno das lagoas. (MONTEZUMA e OLIVEIRA - 2010).

O Maciço da Pedra Branca e o Maciço da Tijuca atualmente vivem um acelerado processo de ocupação urbana no seu entorno, o que vem acarretando a expansão da degradação de seu sistema florestal, imprimindo grandes modificações na paisagem natural, com a proliferação de favelas, loteamentos irregulares e casas para classes mais abastadas nas suas encostas. Situação que se vê agravada pelas mudanças na legislação edilícia a partir da promulgação do PEU (Plano de Estruturação Urbana) das Vargens, que incide diretamente sobre a expansão da malha urbana nas encostas e entorno do Maciço da Tijuca.

Dadas às suas condições históricas e geográficas, a região manteve-se apartada do crescimento da malha urbana da cidade até meados do século XX, o que permite que ainda abrigue exemplos dos ecossistemas próprios dessas áreas, como florestas ombrófilas densa submontana (Mata Atlântica) nas vertentes dos Maciços da Pedra Branca e Tijuca, nos morrotes ou afloramentos rochosos isolados que ocorrem em toda a planície, florestas ombrófilas densa nas terras baixas, além da vegetação de restinga e mangues. Na planície, o lençol freático e a rede dendrítica de drenagem favoreciam o predomínio de floresta densa de terras baixas ou mata paludosa de planície, caracterizada por um solo orgânico, tipo turfa, frequentemente encharcado de água doce. Este tipo de vegetação não é mais encontrado, restando poucos remanescentes no entorno das lagoas. Nas margens das lagoas e canais ocorrem vastos banhados, ou brejos. Estas áreas desempenham importante papel como áreas naturais de pouso de aves migratórias. Segundo Montezuma e Oliveira (2010), a região é ambientalmente frágil e o adensamento urbano vem agravar esta situação.

A dinâmica das águas que escoam das vertentes dos maciços definiu o perfil do solo na região, onde o depósito de sedimentos na planície formou um solo com baixa resistência a carga maiores, como ocorrem em grandes edificações (CARDEMAN, p.90, 2010). As peculiaridades deste solo proporcionaram desafios

técnicos à construção de grandes empreendimentos, pois estes requeriam cálculo estrutural especial para implantação no solo instável, além de encarecerem o processo construtivo. Acredita-se que este tenha sido também um fator retardador da ocupação sistemática da região. A não observância das particularidades do solo da região ocasionou situações em que construções, como a Vila do Pan⁸, em que houve a necessidade de reforçar todo o sistema estrutural dos blocos de apartamentos e vias danificados pelo afundamento do solo acarretando grandes prejuízos aos moradores e à Prefeitura. A urbanização intensiva da Baixada, também causa preocupação dado o processo de impermeabilização do solo resultante da implantação de grandes áreas construídas, o que virá a agravar o risco de inundações por falta de absorção e escoamento de água no solo.

A população da Barra da Tijuca, segundo o censo de 2000 era de 174.353 habitantes, em 2010 aumentou para 300.823 habitantes e, de acordo com projeção feita pelo IPP, a população da Barra deverá ter chegado a 394.037 habitantes em 2020, um incremento de 72% na primeira década do século e uma projeção de crescimento de 31% na segunda década do sec. XXI, trata-se da maior expansão demográfica do município. Caso se confirmem as previsões, a Barra da Tijuca deverá ser o 3º bairro mais populoso do município, ficando atrás apenas de Campo Grande e Jacarepaguá, também na zona oeste.

A Barra da Tijuca é composta pelos bairros da Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Grumari, Camorim, Vargem Grande, Vargem Pequena, Joá e Itanhangá em uma área de 165,59 km². Ocupa o 6º lugar do IPS (Índice de Progresso Social) de 2020 com 69,70 de pontuação. O IPS do município em 2022 é de 65,2 segundo dados apresentados pelo IPP⁹ e sua renda per capita é de R\$ 5.446,00, medida em 2010.

O presente trabalho tem por objetivo compreender as relações entre a questão fundiária, a ação do Estado em suas diversas instâncias e o setor imobiliário na conjuntura atual, de caráter predominantemente financeirizado, no processo que viabilizou a criação de uma nova centralidade na porção central-norte da Baixada

⁸ Vila destinada a abrigar os atletas dos Jogos Pan Americanos de 2007, posteriormente vendida no mercado e que veio a apresentar sérios problemas estruturais com o afundamento de vias e construções.

⁹ <https://Ips-rio-pcrj.hub.ardgis.com> – acesso em 20-12-2023

de Jacarepaguá. A dinâmica que engendrou a constituição do recém-criado bairro da Barra Olímpica é um fenômeno urbano de escala local que integra um processo global norteador da produção do espaço da metrópole contemporânea.

Segundo Chesnais (2005,p.35) “*o mundo contemporâneo apresenta configuração específica do capitalismo, na qual o capital portador de juros (ou capital financeiro) está localizado no centro das relações econômicas e sociais*”. A hegemonia do capital financeiro na economia mundial, em detrimento do capital industrial é parte de um processo de reestruturação econômica que se configura principalmente a partir dos anos de 1980, no qual as instituições financeiras, fortalecidas diante da desregulamentação e da liberação do movimento de capitais promovidas pelos governos, obtém um papel econômico e social predominante. Políticas liberalizantes adotadas primeiramente pelos países centrais, e posteriormente pelos países ditos em desenvolvimento, permitiram maior circulação internacional de capitais proporcionando a interconexão dos mercados de ativos financeiros. Esses mercados constituídos por instituições especializadas, como fundos de pensão, fundos coletivos de aplicação, sociedades de seguros e bancos, são alavancados por lucros industriais não reinvestidos e de rendas não consumidas que encontram no mercado financeiro a promessa de liquidez, retorno rápido e desvinculado das incertezas dos investimentos na indústria.

A busca do capital pela oportunidade de se valorizar fora da esfera produtiva se deve, em parte pelo “*esgotamento progressivo das normas de consumo e da baixa rentabilidade dos investimentos industriais*” (LENCIONI, 2017, p. 58 apud CHESNAIS 2005, p. 38) que aliada às políticas governamentais de orientação neoliberal determinam que o processo de reprodução do capital já não mais pertença ao capital industrial. Sua valorização está agora dissociada do

processo de produção. Para compreensão desta dinâmica, cabe lembrar que a composição do capital financeiro se dá de duas formas distintas: ele é portador de juros, uma vez que este será obtido através do retorno de empréstimos e também é capital fictício, pois a riqueza daí proveniente se constitui independente da valorização de capital alcançada mediante o trabalho (LENCIONI, 2017, p.59).

O processo de produção do espaço metropolitano, é tributário desta lógica e como tal, vive um extenso processo de financeirização manifestado em diversas

instâncias, sejam elas no financiamento de obras públicas, na expansão do setor imobiliário para construção ou no financiamento de moradia para o consumidor final. Essa nova fase de acumulação de capital é denominada de regime de crescimento patrimonial, na qual a propriedade patrimonial pressupõe o direito à renda, seja ela relativa a imóveis ou em relação às aplicações em atividades financeiras. Em ambos os casos falamos de rendimento de uma propriedade relativo ao dinheiro ou ao imóvel, portanto fora da produção, não proveniente do trabalho. Na busca pelo rendimento, a especulação antevê o quanto pode vir a render um imóvel, a propriedade de um terreno ou algum título da dívida pública de acordo com as oscilações do mercado.

O capitalismo, sob a égide da financeirização, se reestruturou de modo a assegurar sua reprodução e essa nova estrutura se manifesta no setor imobiliário e na produção do espaço da metrópole. No processo de reestruturação que o setor vem passando, verifica-se o movimento de concentração de capital no qual há a expansão dos negócios, ampliação dos mercados e intensificação da produção, aliado a um processo de centralização do capital evidenciado na associação entre empresas, absorção de umas pelas outras, ou por meio de fusões (LENCIONI, 2014). Estes movimentos são a reestruturação do próprio capital em busca da otimização de seus lucros a partir da produção do espaço da cidade, imprimindo marcas territoriais de configurações diversas. A cidade não é mais apenas o lócus da produção capitalista, a produção do espaço se torna atividade econômica em si, vital para a acumulação capitalista. (SILVA, 2020 apud Lefebvre, 1999, p.141):

“A produção do espaço, em si, não é nova. Os grupos econômicos dominantes produziram este ou aquele espaço particular, o das cidades, o dos campos (aí incluídas as paisagens que em seguida parecem naturais). O novo é a produção global e total do espaço social”

Com a concentração de capital no setor imobiliário verifica-se a intensificação da abertura de capitais de empresas na bolsa de valores, permitindo um volume de captação de dinheiro que possibilita financiar a expansão de seus negócios e o aumento na escala de seus investimentos. Podemos tomar como exemplo a escala alcançada na construção do empreendimento Ilha Pura, na Barra Olímpica, onde num único fôlego foram construídos 31 prédios de 17 pavimentos, numa área de escassa urbanização, graças à associação da construtora local,

proprietária do terreno, com a gigante Odebrecht, num investimento da ordem de 2,4 bilhões de reais financiados pela Caixa.

A dispersão urbana é a morfologia resultante da estratégia de reprodução do capital financeirizado investido na produção imobiliária. E esta se dá na escala do empreendimento como unidade de produção, contrariamente à dinâmica dominante anterior, na qual diversos agentes produtores do espaço convergiam para o desenvolvimento de uma área ou bairro. O resultado era um espaço produzido a partir de diversos agentes atuando no espaço e no tempo (SILVA, 2020, p.69). Na atualidade, a produção do espaço urbano toma uma forma fragmentada, pois seu desenvolvimento se dá a partir de iniciativas pontuais, formadoras de enclaves fortificados¹⁰ apartados do seu entorno, seja este urbano, rural ou fruto de projetos de “requalificação” urbana. Estes enclaves são empreendimentos imobiliários produzidos por uma empresa (ou pela associação entre empresas, como é o caso na Barra Olímpica), com estreito vínculo com capital financeiro, este atuando tanto na produção do empreendimento como na comercialização de suas unidades. Como se trata de realização da iniciativa privada, a empresa detém o controle total sobre a produção, funcionamento e morfologia destes enclaves.

Na Barra Olímpica tomam a forma de “Bairros Planejados” que resultaram em centralidades autônomas diversas, sem relação de contigüidade entre si. Sua localização foi regida pelas conveniências determinadas pelo setor imobiliário que considera a disponibilidade de terrenos, preço do metro quadrado e existência de infraestrutura, o que fez a malha urbano tomar uma forma fragmentada, em que cada empreendimento mantém uma vida autônoma com relação aos outros. Podemos dar como exemplo desta configuração no cotidiano dos moradores da Barra da Tijuca: o hábito destes identificarem seu endereço a partir do nome do empreendimento onde moram, não o de sua rua, aponta para a relação deste morador apenas com o condomínio na qual habita.

De acordo com a nomenclatura utilizada pelo setor, este produto imobiliário, o Bairro Planejado, é um projeto de intervenção urbana em escala, normalmente com áreas próximas de um milhão de metros quadrados.

¹⁰ Uma referência à Teresa Pires do Rio Caldeira em *Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. SP:Ed34/Edusp

“com a inteligência de ofertar ao mercado multiprodutos que vão de encontro a todas as demandas relacionadas a saúde, educação, trabalho, moradia e lazer para atender às diversas faixas de renda da população (sic). O foco no seu desenvolvimento é prover qualidade de vida, na possibilidade de resolver todas as questões num mesmo espaço, e trazer uma nova centralidade para a cidade...criando uma nova lógica de usos da cidade, alterando deslocamentos individuais”¹¹.

Ao examinar de que maneira os negócios financeiro-imobiliários se materializaram na região, é importante salientar a importância do perfil fundiário dominante na Baixada de Jacarepaguá, cujo parcelamento da terra se deu desde os primórdios em grandes glebas, situação esta que sob diversas formas se perpetuou e se mostrou determinante para o processo de ocupação da região. No caso da Barra Olímpica, a quase totalidade das terras pertenceu, ou ainda pertencem, a um único proprietário, que tendo mantido seu estoque adquirido desde anos de 1970, foi capaz de mantê-lo e desenvolvê-lo em consonância com um projeto integral de ocupação da região.

O estoque de terras urbanas amealhado pela Carvalho Hosken encontra na escolha da cidade como sede do evento olímpico de 2016, e a Barra da Tijuca como seu principal núcleo, a oportunidade de obter a valorização aguardada desde há muito e cria a viabilidade econômica para seu desenvolvimento e colocação no mercado. O aproveitamento do antigo autódromo da cidade para sua transformação em Parque Olímpico e outros equipamentos olímpicos no entorno, trazem vultuosos investimentos em infraestrutura de mobilidade e urbanização feitas através de PPPs (parcerias público- privadas). Os investimentos públicos alocados na região, aliados à flexibilização do zoneamento feita de modo a permitir alterações nas regras de controle sobre a ocupação do solo contida no PEU das Vargens, foram fatores decisivos para a inclusão da área do hoje recém criado Barra Olímpica, como uma das principais fronteiras de expansão da cidade formal.

A dinâmica que engendrou o processo de implantação dos grandes empreendimentos na Barra da Tijuca e no limite o bairro da Barra Olímpica só foi possível dado o perfil fundiário da região e encontra suas raízes primeiras na história do parcelamento da terra na baixada de Jacarepaguá, onde a propriedade fundiária envolveu relações sociais entre os diversos agentes produtores do espaço

¹¹ Blog.urbansystems.com.br – Thomaz Assunção – acesso em 05/06/2021

fossem eles públicos ou/e privados na formação de grandes parcelas de terra, ou melhor, no parcelamento da terras em grandes lotes. Desde o período colonial, em que a paisagem da cidade e arredores esteve associada a presença das ordens religiosas e as terras doadas em sesmarias, que o perfil fundiário do chamado “sertão carioca¹²” ou seja, as terras das freguesias rurais, eram constituídas por grandes patrimônios fundiários. A apropriação da terra brasileira pelos portugueses a partir de 1534 reportou-se à tradição medieval de sesmarias através das donatárias e capitânias hereditárias. “*O solo era distribuído gratuitamente somente àqueles que possuísem condições de aproveitá-lo e de pagar o dízimo* – as ordens religiosas, os amigos do rei e funcionários da Câmara” (FRIDMAN, 1999, p. 125).

No sec. XIX ainda vigia na zona oeste da cidade o mesmo modelo de exploração da terra desde o sec. XVII: grandes extensões de terra vivendo dos engenhos de açúcar ou da cultura cafeeira, além do pastoreio. Terras estas trabalhadas por escravos e as demais aforadas ou arrendadas a terceiros. Com a Lei de Terras, promulgada em 1850, a propriedade privada é consolidada legalmente, e se forma a partir daí um mercado capitalista de terras. Neste período, apesar das grandes transformações do sistema de sesmarias à mercantilização do solo, o perfil fundiário da Baixada de Jacarepaguá se manteve concentrado e o monopólio da terra persistiu, apesar do aumento do número de foreiros e arrendatários, a região era denominada Planície dos Onze Engenhos, o que dá a dimensão da concentração de terras nas mãos de poucos proprietários. (FRIDMAN, 1999, p.129). No final do sec. XIX grande parte das terras da Baixada foram adquiridas pelo Banco de Crédito Móvel e pela Empresa Saneadora Territorial Agrícola S.A. (ESTA). Em que pesem as transformações ocorridas nas freguesias rurais da cidade, permaneceram enormes áreas com poucos proprietários.

A Barra Olímpica, cuja propriedade fundiária, com dono quase único, foi acumulada e dirigida para o “rendimento”, tendo por finalidade sua valorização, foi elemento primordial para a morfologia da região resultando na implantação de um território de configuração homogênea, difusa e destinada à ocupação pelas camadas mais altas da população.

¹² Referência ao livro *Sertão Carioca* de Magalhães Corrêa publicado pela primeira vez em 1936

A propriedade capitalista na sua configuração patrimonial, é, como já dissemos, direcionada ao rendimento obtido através de sua valorização. A especulação é aí identificada como elemento importante para a potencialização de rendimentos, pois a aposta na valorização futura daí advinda é o motor que move o regime de crescimento patrimonial. Assim, a paisagem da metrópole se transfigura sob a égide de interesses financeiros ligados à propriedade da terra com a implantação de shoppings, condomínios e bairros planejados dedicados às parcelas mais altas em detrimento das reais necessidades da maioria da população.

Ao eleger como objeto a ser investigado o processo de implantação dos grandes empreendimentos imobiliários e a dinâmica que engendrou a criação do bairro Barra Olímpica, na região situada entre a porção central-norte da Barra da Tijuca e a porção sul de Jacarepaguá, traz à luz os processos de reestruturação econômica do setor imobiliário, observando que o fenômeno de ocupação desta região é parte da dinâmica global de metropolização dos espaços que caracteriza o desenvolvimento urbano na contemporaneidade.

Entendo-se aí metropolização como um conceito que designa processo sócio-espacial, que transforma cidades em metrópoles e impregna o espaço de características próprias. O processo de metropolização está intrinsecamente ligado a reprodução do capital. Não se trata mais de desenvolver a rede urbana, mas de desenvolver condições metropolitanas que são indispensáveis para a reprodução do capital, substituindo a lógica anterior. Espaços metropolizados são uma determinação do nosso momento histórico, fazendo com que a dinâmica da urbanização seja um processo passado. (LENCIONI, 2006)) A cidade tal qual a conhecemos é suplantada por uma nova experiência urbana em que o espaço público é negado em favor de *shopping centers*, condomínios fechados e novas centralidades autônomas. A metropolização dos espaços conduz a história urbana atual e faz-se como uma determinação do nosso momento histórico globalizado adquirindo dimensões como a criação de centralidades, da criação de fluxos e redes, das novas formas urbanas, da financeirização, da fragmentação dos espaços e sua homogenização.

A dinâmica que concebeu o processo de criação da Barra Olímpica é tributária da associação do trinômio Estado/ setor imobiliário / perfil fundiário. Entendendo-se que a ação do Estado se dá como principal elemento promotor da

dinâmica de reprodução do capital na cidade através da implementação de políticas públicas de implantação de infraestruturas, promulgação de legislação urbana específica de favorecimento do setor imobiliário e aplicação do planejamento estratégico como modo de gestão da cidade. O setor imobiliário financeirizado se manifesta de maneira contundente na produção daquele espaço a partir da possibilidade de aplicar investimentos em escala através da gestão urbana baseada em PPPs, na qual a urbanização de vias, construção de infraestruturas subterrâneas e de mobilidade, além da construção do parque Olímpico e Vila dos Atletas se dá através da associação com empreendedores locais. O perfil fundiário da região com grande disponibilidade de terras parceladas em grandes glebas a serem ocupadas se mostra como elemento definidor da criação dessa nova centralidade.

Foi a partir da ação coordenada desses diversos agentes públicos e privados que se deu a transformação e adequação daquele região antes desvalorizada – devido à sua localização distante da orla e ausente de infraestrutura- em mercadoria imobiliária agora denominada Barra Olímpica, capaz de render grande extração de renda.

Nossa proposição é de que a dinâmica local que engendrou a produção do espaço no novo bairro Barra Olímpica é parte de um processo global de reestruturação econômica na qual o capital, na busca por alternativas para sua reprodução, encontra no setor imobiliário condições cada vez mais favoráveis para sua reprodução, tornando o solo urbano não apenas suporte para desenvolvimento das atividades econômicas, mas sim, transformando a propriedade patrimonial como o âmago do movimento do capital que gera rendas financeiras e imobiliárias e privilegia as metrópoles (LENCIONI, 2015)

A consolidação da Barra Olímpica como bairro é resultante das estratégias de acumulação urbana empreendidas pelo setor imobiliário aliado ao poder público sob o discurso de inserção do Rio de Janeiro no circuito das cidades globais e vem reafirmar a segregação espacial como condição e produto desta dinâmica sócio-espacial.

Com a crescente hegemonia das finanças na economia mundial, a desregulamentação das economias e o aumento da circulação global de capitais, Saskia Sassen (2005) nos fala de num reescalonamento das esferas de poder no qual

os estados nacionais perdem importância cedendo lugar a novos territórios que se articulam neste sistema. Neste sentido, escalas sub-nacionais como regiões e cidades, adquirem protagonismo no processo de circulação de capitais. A globalização da economia implica em uma nova estrutura que agrega as cidades ditas globais como lócus na rede mundial das atividades econômicas e emergência da concorrência entre elas em busca de sua qualificação diante do cenário mundial de competição pelos investimentos e turismo torna-se uma realidade.

A cidade do Rio de Janeiro vem, desde os anos de 1990 com o 1º Plano Estratégico da Cidade (PECRJ), desenvolvendo uma estratégia que visa inserir a cidade dentro da qualificação de “*business and tourist friendly*” e assim criar uma ambiência urbana propícia à consecução de negócios, congressos e mega eventos internacionais com o intuito de trazer investimentos de capital para a cidade. (SAMPAIO, 2014, p.7). Essa visão hoje hegemônica na gestão da cidade, traz no seu lastro as proposições neoliberais que visam o encolhimento do papel do Estado no trato da coisa pública e prega, como alternativa, a aplicação da “eficiência e a criatividade” empresarial como modo de administrar as cidades, livrando-a cada vez mais dos “vícios” decorrentes do comando tradicional na elaboração de políticas públicas. A política neoliberal aplicada à gestão das cidades as converte em mercadoria, e como tal, estas devem concorrer entre si na busca por investimentos. (SAMPAIO, apud ZUKIN, 2011,p.33)

A busca pela compreensão do que significa este novo produto imobiliário denominado “bairro planejado” e de que maneira ele difere dos condomínios fechados que até então predominavam no mercado imobiliário da Barra da Tijuca e arredores, nos leva à idéia da radicalização do conceito de “enclave fortificado”, desenvolvido por Teresa Caldeira (2000). O estudo das “*gated communities*” encontra suas raízes nos Estados Unidos do pós-guerra, como extensão dos processos de suburbanização, quando os clássicos bairros suburbanos destinados às camadas médias são criados como uma alternativa de moradia para uma vida mais “saúdável” distante dos centros urbanos violentos e deteriorados.

Este modelo de moradia diversificou-se e se espalhou como opção em busca de segurança e homogeneidade e status (AGUEDA,p.55). De acordo com BLAKELY&SNYDER(1998) este modelo de moradia reflete uma “*dramatic manifestation of a new fortress mentality*”, ou seja, o crescimento de uma

mentalidade que expressa um desejo radical de auto segregação ou encastelamento. Segundo os autores este fenômeno se manifesta principalmente na Califórnia, Texas, Arizona e Florida, - não à toa estados que detém grande quantidade de imigrantes, principalmente latinos- na sua maioria são dedicados às camadas médias ou altas da população. Há também a incidência dessas comunidades dedicadas a aposentados. Nos Estados Unidos já em 1997 havia cerca de vinte mil “*gated communities*” com mais de 3 milhões de unidades de moradia. Numa pesquisa recente feita no sul da Califórnia indica que 54% de compradores de imóveis desejam morar em condomínios fechados.

Com o desenvolvimento da idéia dos tradicionais enclaves fortificados e manifestando uma nova conjuntura com a reestruturação do setor imobiliário surgem as chamadas “*masterplanned communities*” ou MPC que podem ser definidas em contraponto aos condomínios fechados como:

“Most residential neighborhoods aren’t terribly complex. A homebuilder buys a plot of land, divides it into buildable lots, and builds homes and sells them to buyers. There may be some sort of recreational amenities, such as walking trails, ponds, or a community pool, but that’s about it.

A master-planned community, or MPC, is on another level entirely. These are residential neighborhoods, but they have more in common with small cities than with a subdivisions created by most home builders.”¹³

Poderíamos dizer que a proposta para as MPC buscam vaga inspiração nos movimentos Green Belt Cities Movements e nas cidades-jardim preconizadas por Ebenezer Howard na virada do sec. XIX para o XX na Inglaterra.

A zona oeste carioca é a região que observa o maior crescimento demográfico ao longo das últimas décadas. Segundo o censo de 2010, no decorrer da década de 2000, os bairros da zona oeste tiveram um crescimento populacional de 150%, enquanto a zona sul sofreu decréscimo demográfico no mesmo período. Entre 2005 e 2010, 65% dos lançamentos imobiliários da cidade se concentraram na região formada pela Baixada de Jacarepaguá e Campo Grande. Apenas em 2017, a zona oeste foi responsável por nada menos que 88% dos imóveis vendidos no

¹³ <https://www.fool.com> - The Motley Fool – by Matthew Frankel, CFP – atualizado em nov10, 2023. Acesso em 01/01/2024

município do Rio de Janeiro¹⁴. No caso específico da região central-norte da Barra da Tijuca, é notável o fato de que até 2008 não houvesse qualquer registro por parte da ADEMI (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário) sobre lançamentos imobiliários na região, e já em 2010 a mesma associação tenha registrado ali 186 novas unidades habitacionais. Em 2013, apenas no mês de agosto foram lançados 110 unidades e em setembro outras 116, totalizando nada menos que 2500 novas moradias formais no período de três anos. Infelizmente essa importante base de dados não se encontra mais disponível para o público em geral, apenas para as empresas associadas.

Outrora associado a um cotidiano onde persistiam contornos rurais, com urbanização escassa, o crescimento demográfico do antigo “sertão carioca”

(CORREA, 1976) desde o anúncio da cidade como sede dos eventos olímpicos de 2016, é fenômeno fortemente ligado aos projetos de intervenção urbanística por parte do poder público, bem como a uma gama de lançamentos imobiliários que culminaram com a criação de um novo bairro denominado Barra Olímpica. Além de concentrar o maior número de equipamentos esportivos voltados ao evento, obtendo grande visibilidade nos meios de comunicação no período que antecedeu o evento, a região ganhou protagonismo no mapa da cidade ao ser designada como ponto de encontro de duas vias que materializam o novo projeto viário de integração de diferentes zonas urbanas, a Transolímpica e a Transcarioca. A região antes desprovida de equipamentos de mobilidade urbana, se viu conectada ao restante da cidade, permitindo assim que o setor imobiliário viesse a explorar de maneira intensiva essa nova fronteira de expansão da cidade formal.

Impulsionada por esta conjuntura a região da Barra Olímpica se mostra atualmente como cenário onde a produção do modelo de cidade neoliberal se manifesta de maneira contundente em contraponto à cidade modernista idealizada pelo arquiteto e urbanista Lucio Costa para seu *Plano Piloto para a urbanização da baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá*, ou apenas Plano Lucio Costa para a Barra da Tijuca. As estratégias de produção do espaço nessa nova centralidade se mostram paradigmáticas do

¹⁴ http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=70773 – acesso em 13/11/2018

processo de valorização do capital do setor imobiliário sob a hegemonia do financeiro.

A Barra da Tijuca desde há muito se mantém na primazia da expansão imobiliária da cidade formal e muitos fatores se conjugam para tal, dentre eles podemos destacar o grande de terrenos ainda por se realizar, a legislação edilícia cada vez mais flexível na aprovação de grandes projetos imobiliários e a abertura de vias que articulam a região a outros setores da cidade.

Nesta centralidade emergente, observou-se o surgimento de um novo produto imobiliário denominado “Bairro Planejado”, forma urbana herdeira do já largamente conhecido “Condomínio Fechado” que historicamente se encontra disseminado em toda a baixada de Jacarepaguá desde sua ocupação pelo setor imobiliário. O processo de reestruturação imobiliária que se encontra em curso, com a crescente integração entre o capital financeiro e o setor imobiliário, ocorrida desde meados da década de 2000 (SAN FELICI, 2013), foi fator facilitador para a proliferação dos projetos imobiliários em grande escala e conseqüentemente na emergência dessa nova centralidade.

Para encaminhar a discussão acerca dos processos geradores que forjaram a criação desta nova centralidade, agora reconhecida administrativamente como bairro - a Barra Olímpica, esta tese está organizada em cinco capítulos, nos quais procuro analisar os diversos aspectos que tornaram possíveis a materialização deste espaço de nossa metrópole que obteve extraordinário desenvolvimento na última década e meia.

O presente trabalho está organizado em cinco capítulos nos quais pretendemos dar nossa contribuição para o entendimento das dinâmicas que culminaram com a criação dessa nova centralidade, agora tornada bairro, denominada Barra Olímpica.

O primeiro capítulo busca examinar o desenvolvimento da região sob uma perspectiva histórica, pois cremos que na história do parcelamento do solo da baixada de Jacarepaguá encontra-se a raiz da questão fundiária que veio a permitir a morfologia atual dominante na região. Entendemos que o espaço geográfico possui caráter histórico e por isso é capaz de contar a história e as características da ação humana sobre o meio em que se vive.

Examinaremos os primórdios da ocupação a partir da distribuição das sesmarias, o papel da igreja como proprietária de terras na região, as atividades econômicas ali desenvolvidas e sua relação com o centro da cidade. Num segundo momento, com a promulgação da Lei de Terras, em 1850, que vem consolidar legalmente a propriedade privada e formar um mercado capitalista de terras. Com o declínio da oferta da mão-de-obra escrava, a crise se estabelece e grande parte das terras da região são adquiridas pelo Banco de Crédito Móvel.

Com o advento do sec. XX, novas vias são abertas que facilitarão o acesso a esta região ainda destacada da cidade, a extensão da EFCB com a abertura da estação de Madureira inaugura um processo de urbanização que torna menos penoso sua ligação com o restante da cidade. Os caminhos do Alto da Boa Vista e a Estrada de Furnas permitiram a ligação do bairro da Tijuca com o atual bairro do Itanhangá. A partir dos anos de 1940 outras obras de infraestrutura viária vem facilitar o acesso à Barra da Tijuca como a Estrada do Joá, que faz a ligação da Barra da Tijuca com São Conrado, criando uma ligação indireta com os bairros da zona sul carioca, criando condições para os primeiros empreendimentos imobiliários na Barra da Tijuca, junto ao Canal da Joatinga e no Recreios dos Bandeirantes.

No ano de 1951, já demonstrando preocupação com o inevitável processo de expansão da cidade naquela direção, o prefeito do Distrito federal Mendes de Moraes promulga o *Plano de Diretrizes para Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá*, que vem a ser o embrião do Plano de Lucio Costa para a Barra da Tijuca de 1969 e que inaugura uma nova fase para a expansão da malha urbana carioca em direção à Barra da Tijuca.

No segundo capítulo abordaremos a atuação do Estado, que já na década de 1950, preocupado com a iminente ocupação da extensa área, quase desocupada da Barra da Tijuca, elabora um plano de diretrizes viárias que busca orientar as vias de circulação da região, ao mesmo tempo em que atenta para a preservação de seu ambiente natural. Na década seguinte, o arquiteto grego Doxiades é contratado para elaborar um plano que viesse a preparar o então estado da Guanabara para o longínquo ano 2000. Ao fim da década de 1960, com a certeza de que a Barra da Tijuca se configurava como a nova fronteira de expansão da cidade, o governador Negrão de Lima contrata o renomado arquiteto-urbanista, autor do Plano de

Brasília, Lucio Costa, para elaborar o *Plano Piloto para Urbanização da Baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá*, com o intuito de desenvolver um plano que visasse ordenar a ocupação daquela região e ao mesmo tempo dar à cidade, recém defenestrada de sua condição de capital federal, novos ares de modernidade, tal qual a nova capital federal. O ideário modernista seria norteador do Plano, ao mesmo tempo em que buscava a preservação da paisagem da orla, no entorno das lagoas e dos afloramentos de pedra existentes na região. As intenções de Lucio Costa desde o princípio viriam a encontrar resistências por parte dos promotores imobiliários, que diferentemente de Brasília, onde as terras eram públicas, viam na restrição de parâmetros construtivos um impedimento para a plena realização de seus projetos.

O projeto, atendendo as premissas do Movimento Moderno, era baseado em estruturas viárias de grande porte, bem distinto do modelo da cidade tradicional do Rio de Janeiro onde predominavam os lotes estreitos e compridos, originários da tradição portuguesa. Seguindo os ditames modernistas, o plano não previa usos mistos, impedindo a existência de diferentes usos e tipos de ocupação em um mesmo lote, assim a Baixada de Jacarepaguá foi praticamente construída com usos exclusivos (CARDEMAN, 2021, p. 92), o que veio a reforçar seu caráter rodoviarista, uma vez que os deslocamentos dentro da região obrigavam seus moradores a se servirem de transporte particular ou aquele de ônibus fornecidos pelos condomínios, pois a implantação de transporte público só veio a encontrar incentivo a partir dos anos de 2010 com a implantação dos corredores BRTs e do metrô.

Lucio Costa, como homem de seu tempo, via no planejamento urbano um instrumento de transformação social, no qual a renovação da arquitetura advinda do movimento moderno trazia em si a renovação da sociedade. Neste sentido, o interesse público sempre haveria de se sobrepor ao interesse privado, tal premissa foi paulatinamente sendo subvertida diante a massiva privatização de espaços público como ruas e praças, que comprometeram a fluidez da mobilidade na região. Ainda que o Plano de Lucio Costa não tivesse a pretensão direta na mitigação dos contrastes de nossa sociedade, havia a preocupação na preservação da natureza e paisagem como elemento de controle da ocupação da região, de modo que a fruição deste ativo, que para o arquiteto representava a garantia de uma qualidade de vida,

poderia vir a ser aproveitada por todos. Foi aí que se deu o maior embate entre o arquiteto e os interesses do setor imobiliário, pois estes estavam dispostos a defender seus interesses na ocupação da região dentro de critérios menos restritivos do que aqueles definidos pela SUDEBAR, o órgão responsável pela implantação do plano, que tinha Lucio Costa como consultor.

Em seguida analisaremos a atuação dos chamados “donos da Barra”, ou seja, os primeiros empreendedores imobiliários a se tornarem os maiores latifundiários urbanos da região, aqueles que primeiramente enxergaram na região o seu potencial para ocupação pelo mercado imobiliário.

No terceiro capítulo buscaremos analisar como que o anúncio da escolha do Rio de Janeiro como sede das dos jogos Olímpicos de 2016 desencadeou uma série de eventos que se inserem numa lógica de gestão do espaço urbano já esboçados desde os anos de 1990 no 1º Plano Estratégico da Cidade (PECRJ). Concebido no primeiro mandato do prefeito Cesar Maia (1993/96) denominado Rio, Sempre Rio, ali se inaugura o entendimento de que cabia à cidade uma gestão empresarial que contasse com forte participação de setores da economia local e nacional presentes em conselhos e fóruns consultivos criados para o acompanhamento da implantação do Plano. A intenção era adotar uma estratégia de poder sobre os rumos da cidade que vinha no lastro das proposições liberais e no encolhimento do papel do Estado no trato da coisa pública. Esta visão, hoje hegemônica, cria uma série de políticas públicas voltadas para desenvolver a capacidade do Rio de Janeiro de se colocar na competição internacional pela captação de investimentos nos mercados globais. È preciso, dentro desse sistema de pensamento, criar uma ambiência propícia para a consecução de negócios, adequando a cidade a sediar grandes empresas, congressos megaeventos internacionais com o intuito de trazer capital para a cidade (SAMPAIO, 2014, cap I).

A criação da centralidade Barra Olímpica é subproduto dessa política em que o poder público é o principal agente indutor das transformações urbanas com a promoção de grande aporte de recursos em infra-estrutura de transporte que conectaram a região ao restante da cidade. A liberalização dos parâmetros construtivos para atender às demandas do setor imobiliário e a criação de uma série de PPPs destinadas à implantação de infraestruturas e equipamentos olímpicos são ações que iluminam a atuação conjunta do poder público com o setor imobiliário

na transformação desta região que até então se fazia desinteressante para seu desenvolvimento pelo setor imobiliário.

Neste capítulo também abordaremos os movimentos de moradores da região que se mobilizaram para encaminhar um plebiscito para emancipação da Barra da Tijuca sob o argumento de que, como maiores contribuintes para o caixa do município, acreditam não dispor da atenção que lhes seria pertinente. O movimento, iniciado no final da década de 1980, não obteve sucesso, mas atualmente seu ímpeto ressurge com a intenção de reviver o processo, pois segundo seus promotores, a região continua desassistida por parte do poder público municipal.

A criação do bairro Barra Olímpica e a consolidação da implantação dos bairros planejados naquela região pretende resolver um conflito simbólico em que este território almeja distanciar-se de sua condição locacional suburbana e alcançar uma aproximação com a imagem projetada de uma elite moradora da Barra da Tijuca. Não por acaso, muitos dos lançamentos imobiliários tem se valido de nomes que remetem à paisagem e ao estilo de vida “barrense”, buscando expandir os limites da Barra para o norte em direção a uma área onde os preços da terra são significativamente menores do que aqueles praticados nas áreas mais próximas à orla. Empreendimentos como “Jóia da Barra”, “Barra Mais” ou “Barra Top Life”, localizados na Av. Abelardo Bueno, antes bairro de Curicica ou Jacarepaguá são exemplo desse movimento em que os novos moradores advindos de outras regiões da zona oeste ou zona norte num processo de ascensão social procuram identificação com as camadas identificadas como “emergentes” moradoras da Barra da Tijuca.

No quarto capítulo discutiremos a história da empresa Carvalho Hosken e sua trajetória no sentido de se tornar o maior latifundiário urbano da cidade. Criada no início da década de 1950, a empresa que já completou 70 anos de existência, foi inicialmente voltada para a execução de contratos com o poder público, momento em que desenvolveu obras em todo o território nacional. A partir dos anos de 1970, com a dificuldade de gerenciamento de uma empresa com tantas frentes de trabalho, seu fundador Carlos Carvalho, vê na Barra da Tijuca, região em que já tinha familiaridade desde a infância, a fronteira natural de crescimento da cidade e com isso vislumbra a oportunidade de ampliação de ganhos com a aquisição de terrenos. Parte desses terrenos se encontravam próximos à orla e vieram a ser desenvolvidos

num primeiro momento, mas ao maior parte de suas glebas se encontravam na região central norte da baixada alguns já nos bairros de Jacarepaguá, Camorim, e Curicica. Estas glebas formadoras do *landbank* da empresa foram mantidas sem ocupação até que a partir do final dos anos de 1990, com o progressivo esgotamento de grandes áreas oferecidas mais a sul, começam a se tornar mercadoria atraente para sua comercialização, encontrando finalmente sua oportunidade de aproveitamento pleno por ocasião do evento olímpico de 2016.

O quinto capítulo discutirá os principais empreendimentos da Carvalho Hosken na Barra da Tijuca com ênfase naqueles localizados no perímetro da Barra Olímpica. Em cada um deles serão analisadas suas especificidades e conjuntura nas quais se deram seus desenvolvimentos. Também analisaremos a glebas ainda guardadas em estoque e as razões pelas quais, sob nosso ponto de vista, ainda não foram desenvolvidas e comercializadas.

3. O início da ocupação

3.1. Breve história fundiária sec. XVII ao sec. XIX

“A cidade tem uma história; ela é obra de uma história, isto é, de pessoas e de grupos bem determinados que realizam esta obra nas condições históricas...” assim nos fala Lefebvre (1969, p.48) e é orientada por estas palavras que propomos analisar as condições históricas de parcelamento do solo no território situado na porção central-norte da Baixada de Jacarepaguá, onde grandes glebas adquiridas pelo setor imobiliário a partir da apresentação do Plano Lucio Costa em 1969, vem reforçar um histórico de perfil fundiário no qual extensões de terra fossem elas sesmarias, engenhos, terras da igreja e posteriormente bancos, vieram a se tornar a matriz fundiária que possibilitou a formação da morfologia urbana ora corrente na região. Grandes condomínios fechados ou bairros planejados são tributários desta história em que o latifúndio é a marca. Sem grandes parcelas de terra não se faz possível a implantação do modelo de cidade que se disseminou na região.

De modo a compreender a lógica de ocupação atual da Baixada de Jacarepaguá e seu papel como principal vetor de expansão da cidade formal, buscaremos fazer uma breve análise desse processo ao longo do tempo e do espaço. Permanentemente referida como o futuro da cidade, a Barra da Tijuca, como parte da Baixada, é feita de um passado, cuja história se mostra fundamental aos estudos dos sentidos da expansão urbana do Rio de Janeiro. Este território caracterizado por Magalhães Corrêa em 1936, como o *Sertão Carioca*¹⁵, era descrito como *“grande planície... com a forma topográfica de um funil”*(CORRÊA, 1936, p.56) e já apresentava ao leitor sua preocupação com a degradação da Mata Atlântica feita através dos *“machadeiros”* nas encostas das serras.

“As matas do Distrito Federal, compreendidas entre a Tijuca e a Pedra Branca, sofrem estragos incalculáveis, não só para o comércio de lenha como do carvão.” (CORRÊA, 1936, p. 119).

Também neste livro seminal, juntamente com uma minuciosa descrição da geografia física e humana da região, são relatadas disputas de terra na região envolvendo a divisão das terras do engenho de D. Vitória de Sá, filha de Gonçalo de Sá, por sua vez filho de Salvador Corrêa de Sá, terceiro governante do Rio de

¹⁵ Corrêa, Armando Magalhães (1885-1994)

Janeiro (1568/1571), sua doação aos padres beneditinos e a posterior hipoteca desta terras pelos frades para o Banco de Crédito Móvel já na virada dos sec. XIX para o XX. (CORRÊA, 1936, p. 86). A questão fundiária na disputa pelas terras remanescentes das sesmarias na região tem longa tradição.

O então *território do vazio*¹⁶, planície isolada da cidade com população rarefeita, paisagem peculiar e vasto horizonte, a partir do final do sec. XX se transmuta em marcha acelerada no “*skyline*” da cidade contemporânea, onde os horizontes montanhosos se encolhem ocupados por grandes torres de concreto, as montanhas passam a ser contempladas apenas das “coberturas duplex” dando lugar a novas maneiras de habitar a cidade. A ocupação das terras da Baixada de Jacarepaguá desde os primórdios teve como característica o parcelamento das terras em grandes glebas como descreve Fridman (1999) em seu relato sobre o histórico da propriedade fundiária nas freguesias rurais ali localizadas. A autora também chama atenção para o papel desempenhado pelas propriedades públicas na história da produção do espaço carioca, no qual a terra como patrimônio territorial municipal, vai sendo sucessivamente subtraída ao longo de sua história.

“Ao ser fundada uma cidade, era constituído um patrimônio territorial municipal para garantir a expansão da povoação e proporcionar renda para a Câmara. Vimos que a grilagem fez parte da evolução urbana carioca desde a época colonial, quando as ordens religiosas, nobres e funcionários da Câmara já falsificavam escrituras e documentos por falta de demarcação. Verificamos a perda gradativa do território público que, por pertencer ao Rei sob jurisdição espiritual da Igreja, foi doado em sesmarias, nunca pertencendo ao povo. Assim, o processo de acumulação primitiva permitiu a especulação com a terra aliada ao crescimento da população e das atividades, isto é, da terra urbana. Ao mesmo tempo, a terra pública foi utilizada como recompensa, em troca da oferta de melhorias e serviços públicos, o que proporcionou a valorização do solo e o aumento do foro.” (FRIDMAN, 1999, p.296)

A trajetória foi longa, desde o sec. XVI, com a doação das primeiras sesmarias prosseguindo até o sec. XIX, quando da extinção de sua distribuição, que prossegue o processo de renúncia às propriedades públicas. A sesmaria era a doação de terras públicas para quem se comprometesse a mantê-las produtivas, situação

¹⁶ Referência ao livro *Território do Vazio, a praia e o imaginário ocidental* de Alain Corbin (1989) que discute a relação da cultura europeia com o mar “bravio” e o litoral “inóspito” e como esta visão foi sendo modificada através da prática do turismo e do interesse de artistas, poetas e pintores na “descoberta” dos benefícios da vida à beira mar.

esta de difícil acompanhamento dada a dimensão do território brasileiro. Ainda no sec. XIX, com o advento do mercado de terras capitalistas, estas que propiciaram a ampliação da malha urbana, continuam a ser sucessivamente privatizadas fossem pela posse ou pelo uso. Guardando as especificidades históricas de cada momento, o que se depreende é que a dinâmica de privatização de terras públicas e o parcelamento destas em latifúndios é um processo que encontra suas raízes na própria fundação da cidade.

Em 1590 foi construído o primeiro engenho da região denominado Engenho d'Água ou de Jacarepaguá pertencente à Martim de Sá, o primeiro visconde de Asseca, um dos filhos de Salvador Corrêa de Sá. A família Sá era a proprietária de toda a várzea de Jacarepaguá que ia desde a Lagoa da Tijuca ao atual bairro de Deodoro, então denominado Sapopemba e pelo litoral da Barra da Tijuca ao Morro do Grumari, sua sesmaria passava então pelo Tanque, lagoas da Tijuca, Camorim, Jacarepaguá, Marapendi e Sernambetiba. Seu irmão Gonçalo detinha a sesmaria que ia da Estrada dos Bandeirantes até a Marambaia. (FRIDMAN, 1999, p. 131)

Em meados do sec XVI, quando a região da Baixada de Jacarepaguá era denominada Planície dos Onze Engenhos (D'Água, Camorim, Vargem Grande, Vargem Pequena, Novo, Taquara, de Fora, Velho da Taquara, Rio Grande, Restinga e Serra) estes se dedicavam majoritariamente à pecuária e engenhos de açúcar. No sec. XVII foi introduzida a cultura cafeeira. Devido ao seu relativo isolamento, a região manteve-se à margem do processo de urbanização da cidade, as unidades agrícolas ali instaladas se desenvolveram como núcleos mais ou auto-suficientes.

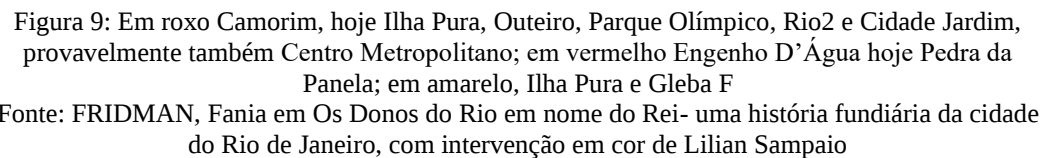
Posteriormente, em 1670, D. Vitoria de Sá, filha de Gonçalo, viúva, sem filhos deixa em herança suas terras para a Ordem dos Beneditinos que então se tornam os maiores proprietários de terras da região., situação esta que persistiu até o sec. XIX (SAMPAIO, 2014, p.40). A chegada da família real em 1808 e o incremento da população na cidade do Rio de Janeiro estimulou o aumento de preço da terra urbana, dando início a um processo de ruptura com a antiga tradição de doação de terras sob o sistema das sesmarias, que é finalmente suspenso em 1822, quando a aquisição e o domínio da terra passa a se dar através da legalização de posses.

Em 1850, d. Pedro II promulgou a Lei de Terras, a primeira legislação agrária do Brasil que implementa o sistema de registro da terra, em cartório, para garantir a segurança jurídica ao proprietário e permitir a abertura de um mercado de terras. Com a consolidação da propriedade da terra, doações passam a ser proibidas e as sesmarias que não cumpriam com suas obrigações com o fisco, ou se encontravam sem ocupação, eram passíveis de serem vendidas a terceiros. Este instrumento vem transformar o antigo sistema neste em que a terra passa a ser considerada mercadoria, adequando assim o Estado brasileiro à uma nova lógica vinculada a um capitalismo incipiente. Como consequência vimos as antigas grandes glebas do Rio e arredores serem parceladas e inicia-se o incremento do processo de urbanização nas freguesias rurais da zona oeste. Por outro lado, já era preocupante a crescente escassez de mão-de-obra escravizada decorrente da lei Euzébio de Queiroz, promulgada na mesma ocasião, prenunciando uma crise que viria a se agravar até o final do século. Segundo entrevista publicada por Rodrigo Goyena Soares (2023)

“Outra formação que aparece com a Lei de Terras é um mercado de capitais. A concessão de crédito elevado, à época, era sobretudo de forma hipotecária. Com o registro, o proprietário poderia dar a terra aos bancos como garantia de crédito e assim fomentar seu plantel de escravos e aumentar a produção da fazenda. De forma geral, a lei beneficiou um setor muito específico da população: os donos de engenho. “

Ainda segundo Goyena Soares, muitos ajustes foram feitos na Lei de 1850, no entanto, a divisão do território que a Lei propiciou encontra reflexos até a atualidade, pois lá ficou marcada a opção do país pelo latifúndio.

O expressivo contingente de escravos nas propriedades da Igreja tinha a permissão de praticar o cultivo de subsistência através de hortas e roças, que juntamente com os foreiros vindos de outras regiões, anunciavam a formação de uma categoria de posseiros que posteriormente teriam a possibilidade de ter suas terras regularizadas. Foi sobre estes arrendatários de terras da Igreja ou de senhores de engenho e de terras desapropriadas de sesmarias impossibilitadas de pagar tributos à coroa, que se consolidou a configuração fundiária da baixada até o sec.XIX (SAMPAIO, 2014, p. 41, apud FRIDMAN, 1999)



Com a abolição da escravatura, os engenhos da região da Baixada vêm acirrar a crise de mão-de-obra e no início do sec. XX, as terras onde hoje se encontram os empreendimentos Ilha Pura, Rio2, Cidade Jardim e Centro Metropolitano então pertencentes aos beneditinos são vendidas ao Banco de Crédito Móvel (fig nº 10)

PLANTA DAS TERRAS DE PROPRIEDADE DO BANCO DE CRÉDITO MÓVEL

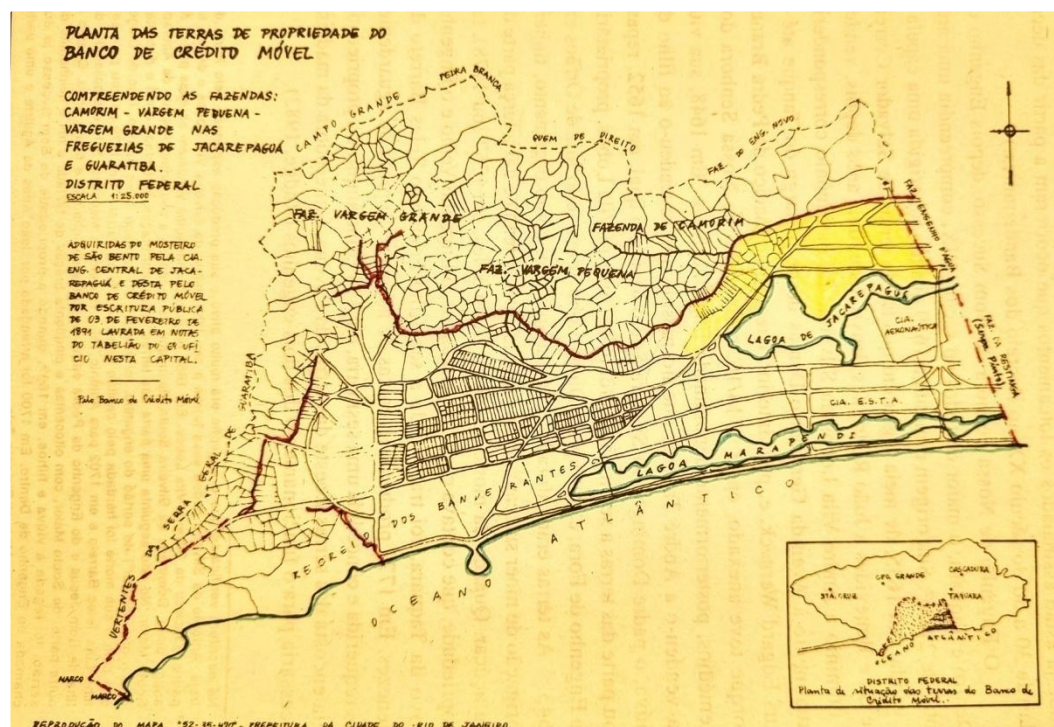


Figura 10: Em amarelo área da Barra Olímpica, em vermelho limite das terras do Banco de Crédito Móvel

Fonte: FRIDMAN, Fania em Os Donos do Rio em nome do Rei- uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro, com intervenção em cor de Lilian Sampaio

O acesso à região da Baixada de Jacarepaguá ainda se fazia precário na primeira metade do sec. XX, a principal via de chegada à região se dava pelo Norte, na Av. Candido Benício, passagem entre os Maciços da Pedra Branca e Tijuca, que conecta a baixada com Cascadura e Madureira. Segundo Abreu (1988) ao contrário dos bondes, que penetravam em áreas já em processo de urbanização ou parceladas em chácaras desde a metade do sec. XIX, os trens foram responsáveis pela rápida transformação de freguesias que, até então, de mantinham exclusivamente rurais.

Os bairros de Cascadura e Madureira experimentavam um intenso processo de urbanização com a inauguração das estações da Estrada de Ferro Central do Brasil em Madureira, em 1890 e Dona Clara, em 1897. Assim se estabelece um vetor de urbanização na porção norte da Baixada da Jacarepaguá como extensão destes bairros, ocupação esta mais afeita à zona norte e aos subúrbios da Central. Outros caminhos tornam possível a ligação da região ao restante da cidade: da Tijuca, através da subida do Alto da Boavista e da Estrada de Furnas, pelo Maciço da Tijuca alcançava-se a Barra na área do Itanhangá; da zona norte, em Vila Isabel,

a Estrada dos Três Rios- via existente desde os tempos das invasões francesas- chegava até Jacarepaguá. Desde a zona norte, os trens e bondes eletrificados a partir de 1911, também desempenharam papel importante para a ocupação de Jacarepaguá por uma pequena classe média constituída por profissionais e comerciantes com atividades próximas às estações da Central do Brasil. (SAMPAIO, 2014)

3.2. Novas vias e o início da integração com a malha urbana carioca

Algumas obras de infraestrutura viária que viriam a facilitar o acesso à baixada são executadas até os anos de 1940 pelos prefeitos Pereira Passos (1902/1906) e Henrique Dodsworth (1937/1945), com a extensão da Estrada do Alto da Tijuca até a beira da Lagoa de Jacarepaguá e melhorias na Estrada do Joá, que liga o Itanhangá a S. Conrado. Parte do isolamento geográfico é rompido parcialmente com o encurtamento das distâncias entre a região e o restante da malha urbana dando início a um processo mais acelerado de alteração da feição original da região- intensifica-se a ação de companhias imobiliárias interessadas em adquirir as grandes propriedades locais remanescentes do passado, aproveitando os baixos preços da terra para lotear ou estocar com vistas a posterior venda com preços mais elevados. (fig nº11)

A partir dos anos de 1930, inicia-se um processo mais intenso de transformação da feição original da região- intensifica-se a ação de companhias imobiliárias interessadas em adquirir as grandes propriedades locais remanescentes do passado, aproveitando o preço baixo para lotear ou estocar para posterior venda com valores mais elevados. Entre 1930 e 1950 são criados os primeiros bairros da região: barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes.



Estrada Velha da Barra da Tijuca – Anos 20

Figura 11: Foto tirada da Estrada Velha da Tijuca, hoje Estrada da Barra da Tijuca, provavelmente perto da Barrinha, ao fundo no centro a Pedra da Gávea e no meio à direita o Canal da Joatinga.

Fonte : Publicada em artigo de Felipe Lucena para www.diariodorio.com em 17/06/2020. Autoria não indicada. Acesso em 1º de março de 2024

Em 1951, foi criado o Plano de Diretrizes Viárias para a baixada de Jacarepaguá que estabelecia eixos de circulação e buscava algum ordenamento na ocupação do solo mantendo ainda grandes porções de seu território destinados à preservação. Já na gestão do prefeito Sá freire Alvim (1958/1960) foi criada a Reserva Biológica de Jacarepaguá, que procurava manter grande parte da baixada a salvo de uma ocupação mais intensiva.(SAMPAIO, 2014, p.43) Mas, como continuação natural da orla da zona sul carioca e o esgotamento de terrenos ali disponíveis, a Barra da Tijuca, composta por grandes parcelas de terra ainda desocupadas e uma praia que se estendia até onde os olhos podiam alcançar, não tardou a despertar interesse do setor imobiliário.

Neste primeiro capítulo procuramos, através de um breve histórico, compreender como que o perfil fundiário da região, parcelado em grandes glebas com poucos proprietários, se manteve como a matriz para uma ocupação difusa. A análise das condições históricas de parcelamento do solo na Baixada de Jacarepaguá em geral, e na área da Barra Olímpica em especial, nos indica que o histórico de parcelamento em grandes extensões sejam elas, sesmarias, engenhos, terras da igreja ou de bancos, vieram a determinar a implementação da forma urbana em curso na região.

4. Barra da Tijuca como fronteira de expansão do setor imobiliário

4.1. O plano precursor

Na década de 1950 o governo já se preocupava em solucionar o “problema viário” – que se manifestava com o aumento do uso de veículos particulares pelos habitantes mais abastados da zona sul. Mais adiante, nos anos de 1960, já estava claro que o poder público procurava adequar o espaço urbano às necessidades dos automóveis e, por conseguinte das classes de maior poder aquisitivo. (ABREU, p.133, 1988)

O Plano Lucio Costa de 1969 para a Baixada de Jacarepaguá não foi a primeira tentativa de ordenar a ocupação da Baixada de Jacarepaguá como costumamos pensar, mas sim, o *Plano de Diretrizes para Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá*, promulgado em 12 de março de 1951 através do dec 10.805 na gestão do prefeito do Distrito Federal Mendes de Moraes (1947/1951). (Fig nº 12). Já prevendo a expansão da malha urbana no sentido oeste, a Secretaria Geral de Viação e Obras Públicas elabora um plano que em linhas gerais virá, dezoito anos mais tarde, a servir de base para o traçado do Plano de Lucio Costa para a região. A preocupação da expansão da cidade naquela direção fica demonstrada em seu texto:

“A baixada necessitava de um plano para melhor garantir seu desenvolvimento futuro. Embora do problema urbanístico possa ser encarado com finalidades agrícolas, e nisso o plano que foi elaborado pelo Departamento de Urbanismo não o perturba, os interesses da sub-divisão dos terrenos em glebas menores ou mesmo em pequenos loteamentos, têm levado a se pensar na expansão da Cidade para esta região, seguindo a natural tendência da população em procurar moradia próxima à orla oceânica, devido à amenidade do clima”

O Plano, como o nome indica, é basicamente viário e prevê a abertura de uma série de vias paralelas a então em construção Via Litorânea (depois, Av. Sernambetiba e hoje Av. Lucio Costa) e a Via 3 (depois BR101 e hoje Av. das Américas). Já se manifesta a preocupação com a preservação das lagoas da baixada e prevê a criação de parques no entorno das lagoas da Tijuca, Camorim e Jacarepaguá, assim como outro circundando as lagoas de Marapendi e Lagoinha (onde atualmente se encontra o Parque Municipal Chico Mendes). O plano já indica um macro-zoneamento para a região e prevê uma zona de expansão da malha

urbana (ZA-1) em Jacarepaguá, a partir da Av. Abelardo Bueno (Via 5 no plano) em direção ao norte. A partir da Av. Salvador Allende (Via 9 no plano), em direção às Vargens e Guaratiba havia a previsão de uma zona agrícola (ZA-2). (Fig 4) (SAMPAIO, 2014, p. 68)

MAPA DO PLANO DE DIRETRIZES PARA VIAS ARTERIAIS NA PLANÍCIE DE JACAREPAGUÁ

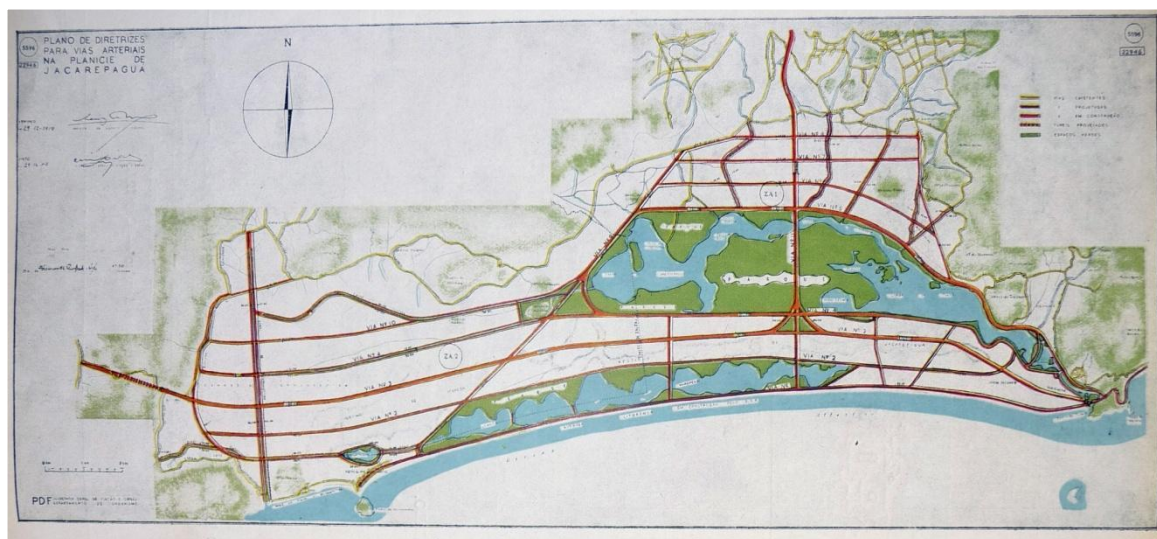


Figura 12: Mapa do Plano para Vias Arteriais na Planície de Jacarepaguá elaborado pelo Departamento de Urbanismo da Secretaria Geral de Viação
Fonte: Revista Municipal de Engenharia – jan/mar 1951 – biblioteca do Clube de Engenharia

Em 22 de agosto de 1957, foi promulgada a Lei nº 894, que em seu artigo 9º determinou a preservação da Baixada de Jacarepaguá contra loteamentos e ocupações indiscriminadas e implantou o plano de vias arteriais definido no Plano de Diretrizes, possibilitando que a área se mantivesse preservada e dispensando a municipalidade de posteriores despesas com desapropriações (BORGES, p.118, 2007). A proposta do plano não impedia a criação de loteamentos, desde que respeitadas algumas condições. Premonitoriamente, já vemos a preocupação com o ordenamento no parcelamento das glebas para loteamento e vendas, como vemos a seguir:

“Esses planos isolados, visando exclusivamente o lado particular de cada um dos proprietários de terra, poderiam resultar, no futuro, em uma rede de logradouros amorfa sem interesse de conjunto, si providências regularizadoras não fossem tomadas a tempo”

A região da Barra Olímpica, de acordo com o Plano de Diretrizes, situa-se entre a ZA-1 como zona de expansão urbana; a área de preservação prevista para o entorno das lagoas de Jacarepaguá e Camorim e a ZA-2 como zona agrícola na área do Ilha Pura e Morro do Outeiro.

Em mais um movimento no sentido da preservação da Baixada de Jacarepaguá foi criada na gestão do prefeito Sá Freire Alvim (1958/1960) a primeira área protegida municipal do Brasil,

“mesmo com a oposição de grileiros, a Reserva Biológica de Jacarepaguá foi criada (Decreto Federal nº 14.334/1959), compreendendo as margens das lagoas de Marapendi, Jacarepaguá, Camorim, Tijuca e Lagoinha, além de um trecho de 2.1 km de praia, totalizando 2.800 hs (28 Km²). O trecho é conhecido atualmente como “Praia da Reserva”¹⁷ (Fig 13).

¹⁷ Parques, áreas protegidas e unidades de conservação – Paulo Bidegain – em 19 de julho de 2019- Parque Biológico da Restinga de Itapeba: A primeira área protegida municipal do Brasil foi criada no Rio de Janeiro. [HTTP://parquespark.blogspot.com/2019/07/parque-biologic0-na-restinga-deitapeba.html](http://parquespark.blogspot.com/2019/07/parque-biologic0-na-restinga-deitapeba.html)

MAPA RESERVA BIOLÓGICA JACAREPAGUÁ-MARAPENDI

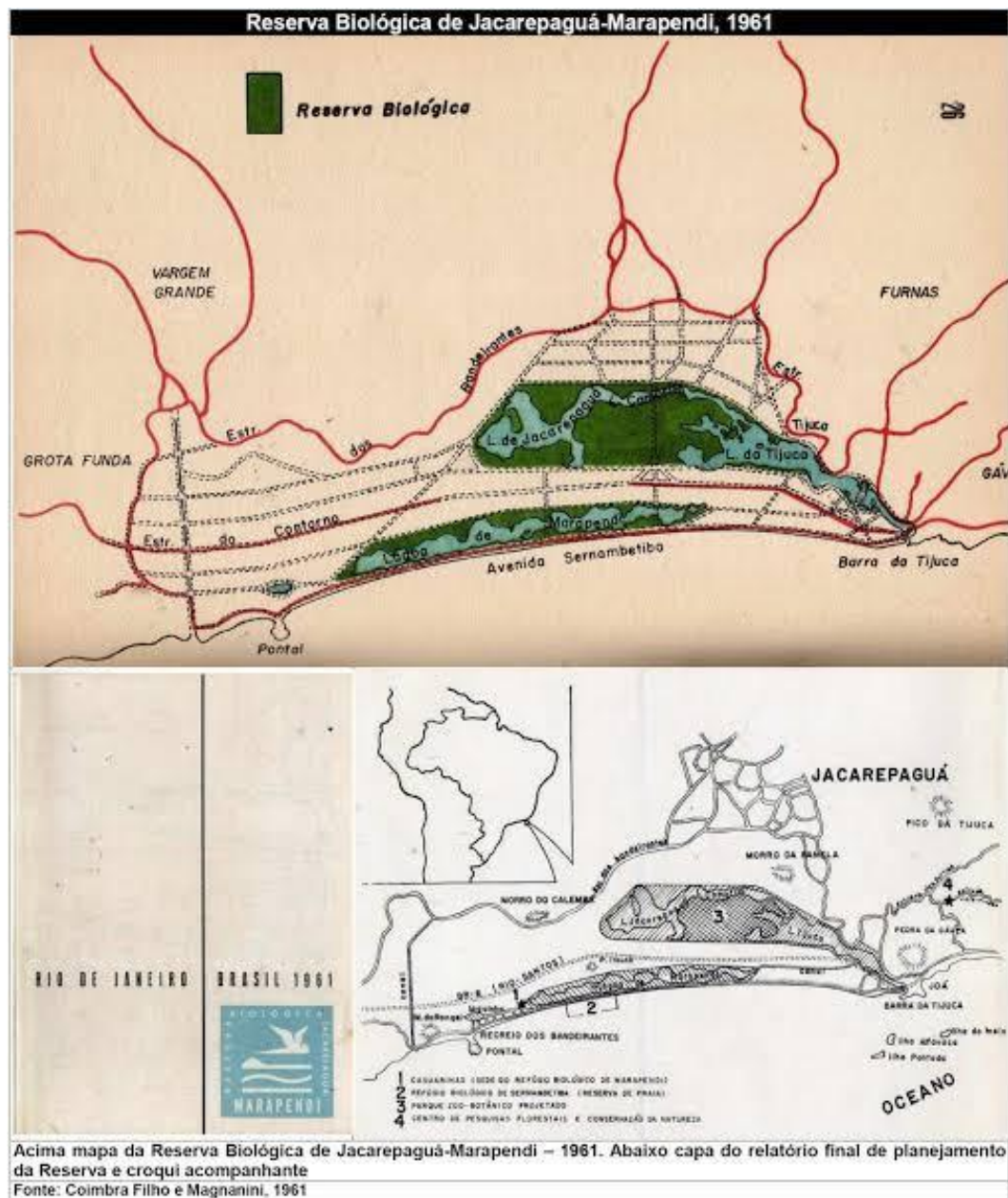


Figura 13: Mapa da Reserva Biológica Jacarepaguá- Marapendi desenvolvido no Centro de Pesquisas Florestais e Conservação da Natureza (CPFCN) do Distrito Federal.
 Fonte: [HTTP://parquespark.blogspot.com/2019/07/parque-biologic0-na-restinga-deitapeba.html](http://parquespark.blogspot.com/2019/07/parque-biologic0-na-restinga-deitapeba.html).
 Acesso em 01/03/2024

4.2. Doxiades e a visão da metrópole do ano 2000

IG. 154 MASTER PLAN FOR THE YEAR 2000

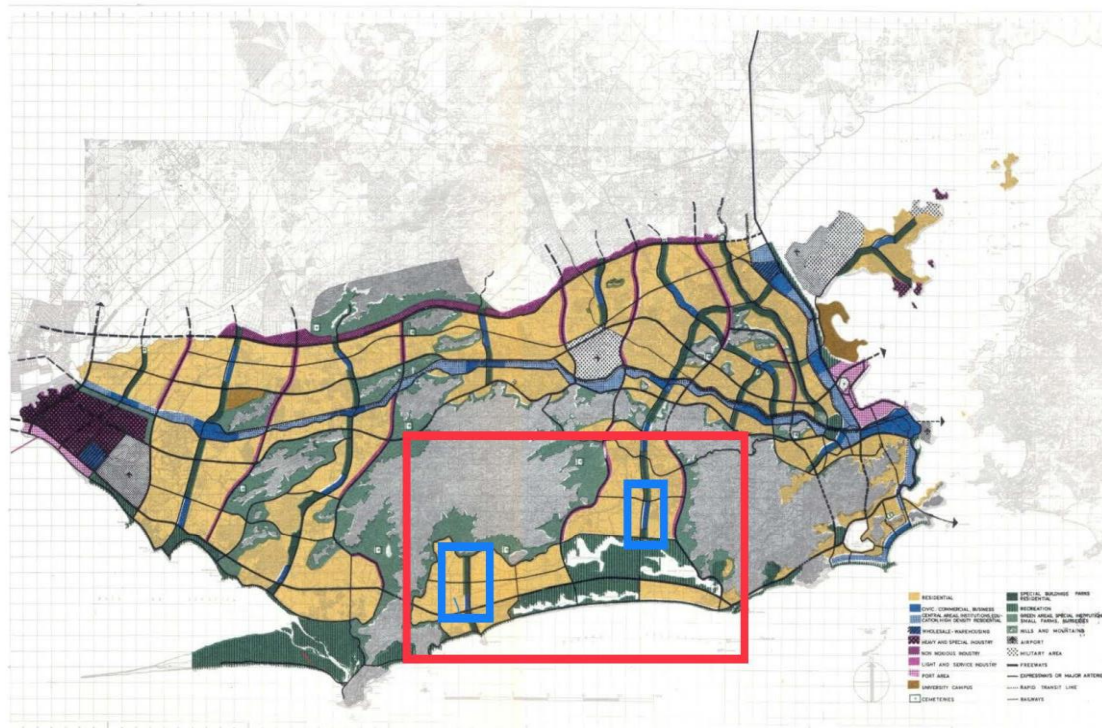


Figura 14: Mapa do Plano Doxiades para o Estado da Guanabara com a área da Baixada de Jacarepaguá em vermelho, em azul localização dos centros cívicos, comercial e de negócios.
Fonte: Atlas Andreatta- Atlas dos Planos Urbanísticos do Rio de Janeiro de Beaupaire-Rohan ao Plano Estratégico - 2008 – com intervenção em vermelho e azul Lilian Sampaio

Com a transferência da capital para Brasília em 1960, o então governador do Estado da Guanabara, Carlos Lacerda (1960-1965), num empenho em ressignificar a identidade do Rio de Janeiro diante da perda da capitalidade, contrata em 1963 o urbanista grego Constantin Doxiades para elaborar um plano diretor que orientasse o desenvolvimento urbano do novo estado e sua região metropolitana para o então longínquo ano 2000, o *Plano de Desenvolvimento Urbano a longo prazo para o Estado da Guanabara*.

A cidade do Rio de Janeiro que ao longo de sua história como capital do país foi centro articulador e irradiador de políticas e de pensamento, exercendo importante papel na constituição simbólica da identidade nacional. Com a perda de sua condição de capital inaugura-se um período de questionamento do papel da cidade-estado frente ao restante da nação. Para Lacerda, fundamental seria o Rio de Janeiro manter sua identificação como “marca” do Brasil. A contratação do escritório de Doxiades surge no bojo desta conjuntura, nas palavras de Mello (2012)

“O principal ponto de sua campanha (e que garantiu a Lacerda a vitória) foi a compreensão de que a disputa pelo cargo de primeiro governador da Guanabara apresentava um desafio particular : os candidatos teriam que construir uma relação de identidade com o recém-criado estado, que acabava de perder o lugar de capital que ocupara por mais de um século. Para Lacerda, apesar da perda da condição legal de Distrito federal, o Rio deveria manter sua aura de capitalidade, uma vez que sua identificação como símbolo do Brasil era importante, não somente para a cidade, mas para todo o país.”

O Plano Doxiades, como ficou conhecido, foi realizado com a equipe grega do urbanista com o apoio da CEDUG (Comissão Executiva de Desenvolvimento Urbano do Estado da Guanabara), órgão composto por engenheiros e arquitetos brasileiros que seria o interlocutor do escritório de Doxiades no Brasil e responsáveis pela coleta e análise de dados que subsidiariam a elaboração das propostas.

O plano foi elaborado a partir de um criterioso levantamento de dados cadastrais e de evolução urbana da cidade e tinha preocupação em inserir a cidade dentro do contexto brasileiro e de sua área de influências em relação ao país e a região metropolitana, trabalhando assim na perspectiva de análise em diversas escalas. Doxiades desenvolveu seu plano em consonância com os conceitos da “Eqüística”¹⁸ em relação à megalópole Rio-SP e a ênfase na relevância deste eixo para o desenvolvimento nacional, regional e estadual. A equística, apesar de originada nos debates dos CIAMs¹⁹, constituía-se em uma nova direção, oposta ao urbanismo modernista, utilizava-se da concepção por escalas, em oposição à concepção funcional apregoada pelo modernismo, bem como a valorização do centro comunitário, em oposição ao centro cívico; da opção pela rua como elemento básico dos assentamentos urbanos, em oposição à quadra; e da prioridade aos valores culturais, em oposição a valores funcionais. (MELLO, p.26, 2012)

A proposta básica do plano se calcava na descentralização da cidade, ponto em que se coaduna com a idéia depois desenvolvida por Lucio Costa no seu plano para a Barra. Esta se daria através de uma estrutura urbana polinucleada que se desenvolveria considerando dois eixos principais: Norte-Sul/ Leste-Oeste.

¹⁸ Eqüística seria a ciência dos assentamentos urbanos com particular atenção a uma atuação transdisciplinar que contaria com a contribuição de diversas áreas de conhecimento Geografia, Ecologia, Psicologia, Antropologia, Cultura e Política.

¹⁹ CIAM – Congresso Internacional da Arquitetura Moderna

Diferentemente do plano de Lucio Costa, o eixo Leste-Oeste se estruturaria no sentido de Santa Cruz, na direção da megalópole Rio-SP. Santa Cruz seria o pólo industrial e ao longo dos eixos Leste-Oeste/norte-sul seria composto um sistema de corredores viários com a criação de uma série de subcentros autônomos hierarquizados de modo a reduzir o deslocamento centro-periferia. (Fig nº6). Como homem de seu tempo, Doxiades, assim como Lucio Costa alguns anos mais tarde, propunha em seu plano uma estrutura essencialmente viária. (OLIVEIRA, 1978).

Com relação à Baixada de Jacarepaguá, a região das Vargens, Recreio e orla até o limite entre os postos 6 e 7, além de Jacarepaguá deveriam ser destinadas ao “uso residencial”, grandes áreas no entorno das lagoas deveriam ser mantidas como “uso recreativo”. Havia a previsão de dois “centros cívicos comercial e de negócios”, o primeiro em Jacarepaguá e o segundo no Canal do Rio Morto, nas Vargens (Fig nº 14)

O Recreio dos Bandeirantes já se encontrava loteado desde os anos de 1920, quando os amplos areais pertencentes ao Banco de Crédito Móvel foram vendidos ao americano Joseph Wesley Finch, que promovendo visitas ao local, atraía muitos paulistas para a compra dos terrenos para construção de casas de veraneio, daí originou-se o nome Recreio dos Bandeirantes. Os loteamentos Tijucamar e Jardim Oceânico foram efetuados nos de 1930, tendo o primeiro sido loteado em 1934 pela empresa imobiliária Tijucamar numa área de 600 mil metros quadrados repassada em 1959 para a Barra da Tijuca S.A., além do loteamento hoje estão implantados em suas terras o Centro da Barra (depois Athaydeville) e o Condomínio Riviera dei Fiori. O Jardim Oceânico foi loteado pela Barra da Tijuca Imobiliária em 1936, sendo este uma continuação do Tijucamar o que garantiu a continuidade do desenho urbano característico do lugar.

4.3. Plano Lucio Costa, o centro alternativo, a preservação da paisagem e a propriedade fundiária: contradição de interesses

MASTERPLAN PLANO LUCIO COSTA PARA A BARRA DA TIJUCA

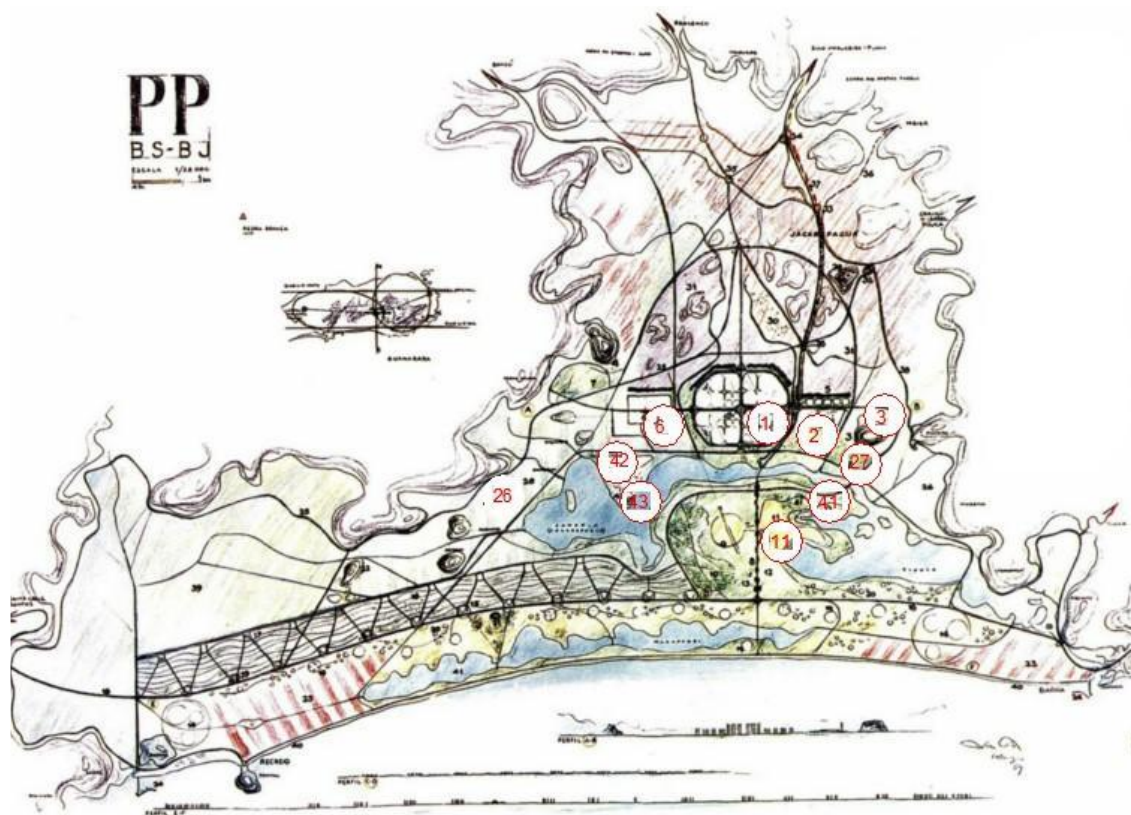


Figura 15: Plano Lucio Costa- áreas do Plano Lucio Costa atualmente pertencentes à Barra Olímpica ou ao “landbank” da Carvalho Hosken; 1- Centro Metropolitano; 2- Centro Cívico; 3- Pedra da Panela; 6- área de expansão urbana; 11-Expo-72; 26, áreas a estudar; 27, golf; 41, reserva biológica; 42, autódromo existente; 43, feira permanente dos estados.

A idéia da Barra da Tijuca como “território do vazio”²⁰ viria a ser definitivamente desafiada somente na década de 1960, quando a zona sul carioca, já quase totalmente edificada e com vários problemas de circulação viária apresenta o início de um esgotamento urbanístico. O governador do então Estado da Guanabara, Negrão de Lima (1965/1971), ignorando o Plano Doxiades, recém elaborado sob a gestão de seu inimigo político Carlos Lacerda, contrata o arquiteto e urbanista Lucio Costa (1902/1998) para a elaboração do *Plano Piloto para urbanização da Baixada Compreendida Entre a Barra da Tijuca, Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá* – de iniciativa do então diretor do DER, Segadas

²⁰ Referência ao livro *Território do Vazio* de Alain Corbin (1989) em que o autor reconstrói a história do desejo Dio espaço á beira-mar e da invenção do veraneio, com a organização da natureza litorânea em balneários, marinas e belvederes.

Vianna e do secretário de obras, Raimundo de Paula Soares foi levada a diante por um grupo de trabalho, o GTBJ (Grupo de Trabalho da Barra da Tijuca)

Negrão de Lima, também atento à questão do crescimento urbano da cidade e à perda do protagonismo nacional que representava a transferência da capital para Brasília, busca com Lucio Costa, elaborar um plano que viesse a nortear a ocupação deste extenso território, além de acrescentar a assinatura de uma “grife” de prestígio personificada no nome do autor do plano piloto de Brasília, que afinal viria a definir os rumos futuros do Rio de Janeiro. Calcada, ainda que tardiamente, nos cânones do ideário modernista, a proposta buscava o ordenamento da ocupação da região e sua articulação com o centro, zona norte, zona sul e zona oeste.

Só a Barra da Tijuca possuía 82 km² urbanizáveis, correspondendo a 10% da superfície de toda a cidade do Rio de Janeiro, dado ainda mais relevante se considerarmos que isto representava na época a cerca de 20% de toda a área urbanizável da cidade. A Baixada de Jacarepaguá como um todo abrangia uma superfície de 160 km², dos quais 122,5 km² urbanizáveis, correspondendo a aproximadamente 25% de toda a área aproveitável para urbanização da cidade (REZENDE, LEITÃO, 2014)

Lucio Costa já enxergava como inevitável e temia a ocupação da área como extensão da orla da zona sul, sobretudo após a abertura da auto-estrada Lagoa-Barra em 1972. Em seu plano, diferentemente daquele elaborado por Doxiades, a área a ser preservada no entorno das lagoas era menor, pois o eixo principal por onde se desenvolveria a ocupação foi determinado como sendo a BR-101, hoje Av. das Américas, o que acabou sucedendo. No plano Doxiades, as áreas a serem preservadas no entorno das lagoas são unidas, o que perfazia uma superfície consideravelmente maior a ser protegida, praticamente toda a região central da baixada. Lucio Costa no memorial do seu plano, antevendo a inevitabilidade da ocupação da região, procura ainda resistir e mantém extensas áreas resguardadas da pressão imobiliária que estava por vir. (Fig 15 e 16) Tratava-se, pois de evitar que a Barra de Tijuca se tornasse “uma nova Copacabana”, nas palavras do arquiteto:

“Bloqueada pelos maciços da Tijuca e da Pedra Branca, que lhe dificultavam o acesso, preservou-se in natura enquanto a cidade derramava-se como um líquido pela zona norte e se comprimia contida entre os vales e praias da zona sul. À medida, porém, em que se tornava acessível, foi pouco a pouco perdendo as

características originais e muito do ar agreste que, não obstante, ainda é o seu maior encanto. E agora, a decisiva ação do DER, criando-lhe via livre de acesso graças a um sistema conjugado de túneis e viadutos a meia encosta, expõe a região a uma ocupação mobiliária indiscriminada e predatória.”²¹

O ponto central do plano se pautava na intenção de criar um novo centro, denominado Centro Metropolitano, elemento destinado a desafogar o centro histórico da cidade. Para tal, elaborou mais que um planejamento restrito à Baixada de Jacarepaguá, buscando a sua inserção em uma escala urbana mais ampla, acreditava ele que a localização da região era estratégica e deveria funcionar como elemento de ligação entre o centro, zona sul e a zona oeste industrial. A conexão da baixada com o restante da cidade se daria através de dois grandes eixos ortogonais.

No memorial de seu plano, apesar de reconhecer em Doxiades “*a valiosa compilação e coordenação de dados visando o estabelecimento de um arcabouço de infraestrutura capaz de permitir o crescimento harmônico da cidade*”²² quando propõe a criação do eixo Leste-Oeste (Centro/Santa Cruz), afirma que este subestima “*a carga propulsora representada pela implantação da BR-101*” (hoje Av. das Américas, que seria o eixo Leste-Oeste alternativo) e declara que, não obstante a importância de um “*centro complementar*” em Santa Cruz e ao porto de Sepetiba, considera ser de fato, a Baixada de Jacarepaguá o ponto “*natural*” de ligação entre os eixos norte-sul e Leste-Oeste. Reestabelecendo, com este novo eixo, a “*unidade urbana original*” que ele acredita haver se rompido quando, com o advento da República, a cidade passa a se desenvolver em “*duas porções desiguais*”, sendo a primeira o vetor da zona sul, concentrado e denso e a segunda, o vetor zona norte, espalhado e difuso. (Fig nº 8)

Lucio Costa compreende que o plano-piloto tem alcance maior do que aquele delimitado pela região em questão e que as propostas ali definidas terão impactos que se farão sentir por toda a urbe, sua escala não é apenas local ou regional, sua área de influência abrange toda a cidade-estado.

“O problema, portanto, ultrapassa os limites iniciais do que foi posto, pois o que importa aqui não é tão somente dar solução urbanística adequada a um programa de caráter recreativo, residencial e turístico, como talvez se imagine. O que está concomitantemente e verdadeiramente em jogo é a própria

²¹ www.vituvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.116/3375- acesso em 2024-03-13

²² *idem*

estruturação urbana definitiva da cidade-estado. E constata-se então, que a contribuição básica deste plano-piloto é precisamente esta, que aflora antes mesmo de ser abordado o conteúdo específico e limitado do problema proposto.”

Partindo desta premissa, em que a Baixada de Jacarepaguá se configuraria como o pólo nodal da cidade, Lucio Costa traça os dois eixos ortogonais que estruturam sua proposta: Ayrton Senna/ Linha Amarela como o eixo norte-sul e BR-101 - Av. das Américas como o eixo-Leste-Oeste, viabilizado pela abertura da auto-estrada Lagoa-Barra.

O objetivo do plano de Lucio Costa era planejar a ocupação daquela região e evitar a ação predatória perpetrada na ocupação dos bairros da zona sul, especialmente Copacabana. O discurso se calcava na idéia da modernidade, nos moldes do plano de Brasília. O projeto funcionaria como um plano de diretrizes de ocupação que deveria vier a ser detalhado posteriormente pelo GTBJ que tinha em Lucio Costa como consultor especial e objetivava analisar e fiscalizar caso a caso os projetos para a região. Mais tarde, em 1974, o GTBJ é transformado em SUDEBAR, que passa a se responsabilizar tanto pela implantação do sistema viário como pelo estabelecimento das normas de ocupação do solo. Lucio Costa é mantido como seu consultor. (LEITÃO, REZENDE, 2004, p.2).

Nossa intenção não é fazer uma análise sobre o Plano de Lucio Costa e as posteriores modificações engendradas pelas sucessivas mudanças liberalizantes na legislação edilícia que vieram a descaracterizar a idéia original e que ao fim e ao cabo, fizeram com que o urbanista renegasse seu trabalho - para tal já há extensa obra a respeito- mas sim, ressaltar os aspectos concernentes ao plano que vieram a ser definidores da atual configuração de nossa área de estudo, a Barra Olímpica.

O ideário modernista aplicado por Lucio Costa em Brasília, se materializava, no Plano para a Barra através da inexistência de lotes ou quadras além da verticalização pontual, utilizada como estratégia para a concentração de áreas edificadas entremeada por áreas vazias ou de baixa densidade. O plano pensava, assim como em Brasília, um conjunto ou todo urbanístico entrecortado por grandes estruturas viárias, o que o distinguia do modelo encontrado na cidade tradicional. (LEITÃO/REZENDE, 2004). Segundo ainda os parâmetros do zoneamento modernista, o Plano de Lucio Costa não previa usos mistos, estes eram determinados por zona e por lotes, cada qual com sua destinação específica gerando

uma morfologia construída a partir de usos exclusivos. Com base no traçado, no perfil dos lotes e na definição de alturas máximas das edificações em cada uma das 46 subzonas nas quais o Plano foi repartido, ficou determinado a forma da ocupação urbana na baixada. (CARDEMAN, p.92, 2021).

O perfil dos lotes característico da baixada, herdado de um parcelamento histórico em grandes glebas, foi sem dúvida, um dos principais fatores determinantes para a morfologia urbana prevalente na região, pois apenas empresas de grande porte associadas aos proprietários da terra locais dispunham de meios para viabilizar o tipo de ocupação do solo previsto no plano. Aí se encontrava um diferencial crucial entre o Distrito Federal e a Barra da Tijuca: a propriedade fundiária. Onde em Brasília a terra pertencia à União, na Barra, seus proprietários eram particulares, especialmente grandes construtoras e estas estavam interessadas em obter ganhos com a abertura desta nova fronteira de expansão urbana e imobiliária. Tratava-se de um novo momento de acumulação onde um pequeno grupo de proprietários se organizou para adquirir terras destinadas à estocagem para fins especulativos.

“A propriedade privada da terra e sua apropriação através da compra e venda no mercado como forma de extração de renda fundiária é elemento fundamental do regime de acumulação capitalista” (ROLNIK, 2015, p. 196)

O plano de Lucio Costa não contemplava os segmentos mais pobres da população, considerando que estes já se encontravam alocados ao norte da Baixada, em Jacarepaguá, onde sua proximidade com as linhas ferroviárias, rodoviárias e indústrias indicavam uma orientação neste sentido. Estas são áreas limítrofes à atual Barra Olímpica, o que veio a determinar a instalação de espaços declaradamente segregadores:

“Quanto às áreas situadas ao norte do futuro Centro Metropolitano, acima do caminho chamado Caieira e contíguas à Jacarepaguá- que deverá ser mantida com sua personalidade própria-, áreas compreendidas entre a Colônia Juliano Moreira e as estradas do Capão e do Engenho d’Água, poderão ser consideradas zona industrial, não só porque acessíveis aos subúrbios e a trama rodoviária do bojo do estado, como porque já comportam sólido lastro proletário...” (COSTA, 1995, p.351)

No zoneamento proposto pelo plano, a zona de nº 30, corresponde à Cidade de Deus, bairro criado a partir da remoção de moradores de favelas da zona sul

carioca - Praia do Pinto (Leblon), Parque da Gávea, Ilha das Dragas (Lagoa), Parque do Leblon, Catacumba (Lagoa) e Rocinha - pelo então governador do estado da Guanabara, Carlos Lacerda na década de 1960²³. A zona de nº 30 no plano é contígua à de nº 31, mais à oeste, em direção à Curicica, é indicada para o uso de “indústrias não nocivas”.

Dentro do perímetro da Barra Olímpica; Península, Pedra da Panela e Gleba F, vemos que Lucio Costa determina uma série de usos no entorno do Centro Metropolitano, que não consideram habitação, exceção feita à zona de nº 6- que hoje corresponde aos empreendimentos Rio2, Cidade Jardim, Minha Praia e outros destinado a ser “área de expansão urbana” - mas sim, usos ligados a lazer, centro cívico, autódromo (já existente), feira permanente dos estados, entorno de bem tombado (Pedra da Panela), reserva biológica e campo de golfe- zonas 2, 42, 43, 3, 11 e 27 respectivamente.(Fig nº 7). A área onde hoje se localiza o empreendimento Ilha Pura, Riocentro e Morro do Outeiro – zona 26 – era considerada como “área a estudar”.

Vemos que a indicação destes usos na região da atual Barra Olímpica e entorno sugerem a criação de uma “zona de amortecimento” entre Jacarepaguá e a Barra da Tijuca, onde efetivamente Lucio Costa previa acontecer a expansão da cidade, reforçando a idéia de que esta (o sul da Baixada de Jacarepaguá) seria a área “vocacionada” a ser a continuação da orla da zona sul carioca, portanto destinada às camadas mais abastadas da população carioca.

Carlos Carvalho adquiriu terras por toda a Baixada de Jacarepaguá, conforme vemos na figura nº 9, no entanto, a maior parte delas situava-se exatamente no que seria esta “zona de amortecimento”, o que nos leva a um maior entendimento sobre os sucessivos embates entre o empresário e o autor do plano sobre a ocupação de seus terrenos da Pedra da Panela, Península e Gleba F. Lucio Costa tinha especial preocupação com a preservação da área da Pedra da Panela e do seu entorno denominados à época de “Saco Grande” e “Saquinho”, pois considerava região de *“inusitada beleza parte essencial da paisagem da Baixada de Jacarepaguá”* (COSTA, 1995, p.357). Numa postura que indicava já uma flexibilização de uso, pois originalmente no plano a região era destinada às áreas

²³ <https://www.multirio.rj.gov.br/index.php/reportagens/586-cidade-de-deus-o-bairro-que-virou-filme> - acesso em 20-03-2024

públicas como museu, reserva biológica e Expo-72 - e provavelmente devido à pressões do proprietário das terras – Lucio Costa reconsidera:

“No meu entender a região deve continuar aberta à proposição de empreendimentos – não industriais- da mais variada natureza, uma vez que o gabarito das edificações seja baixo e o partido de implantação horizontal. Aliás, ao comprar essas glebas o empreendedor imobiliário já sabia das restrições impostas.

Não se compreende, portanto, que ao apagar das luzes, uma “tríade” composta pelo próprio secretário de planejamento- a pretexto da necessidade de estimular habitação para a classe média de baixa renda -, do empresário interessado no seu jogo de valorizar ao máximo a área para obtenção de empréstimos no exterior, e da representante do Departamento de Edificações, empenhada em servir, resolvesse, mancomunada, considerar essa belíssima área como apropriada para uma ocupação maciça de 3 centenas de prédios de 18 pavimentos, além do térreo, e isto graças a uma ardilosa manipulação pseudo-legal elaborada a toque de caixa...” (COSTA, 1995, p.357)

Mas não foram apenas os embates com Carlos Carvalho os responsáveis pela desistência do arquiteto na implantação do seu plano, pois como consultor da SUDEBAR, Lucio Costa era procurado por diversos proprietários de terrenos na região de modo a obter informações sobre os parâmetros construtivos a serem seguidos e logo os interesses de ocupação das áreas dentro de critérios menos restritivos que aqueles originalmente definidos pelo plano delinearão o desvirtuamento do projeto original. A não instalação da sede da municipalidade no novo Centro Metropolitano, a aprovação de gabarito de 18 pavimentos no chamado “conjunto Delfim” no entorno da Pedra da Panela, a falta de iniciativa para implantação de um parque na faixa litorânea e a urbanização inadequada da Av. Sernambetiba (hoje Av. Lucio Costa...). O aumento de gabarito para as edificações na orla para hotéis, posteriormente adotados também para apart-hotéis jogaram por terra a intenção de Lucio Costa de manter a orla preservada da especulação imobiliária; além da ocupação das encostas até a cota 100, ao invés de 60- todas iniciativas tomadas sem a anuência do consultor, fizeram com que, em 1981 no mesmo ano em que se institui o decreto 3046 de 27 de abril - que institui as instruções normativas para disciplinar a ocupação da ZE-5 definida pelo decreto 322 de 1976- se afastasse da implementação do Plano Piloto considerando que todas essas iniciativas vinham descaracterizar o projeto urbanístico concebido. (REZENDE/LEITÃO, 2004, p.3)

“Nem tenho lembrança de ter sido o criador deste projeto. Ele nasceu como um belo filho, muito elogiado e sempre querido. Depois cresceu e sumiu no mundo. A única certeza urbanística é a de que as coisas nunca ocorrem como planejadas” (COSTA, 1994)

CROQUIS PLANO PILOTO

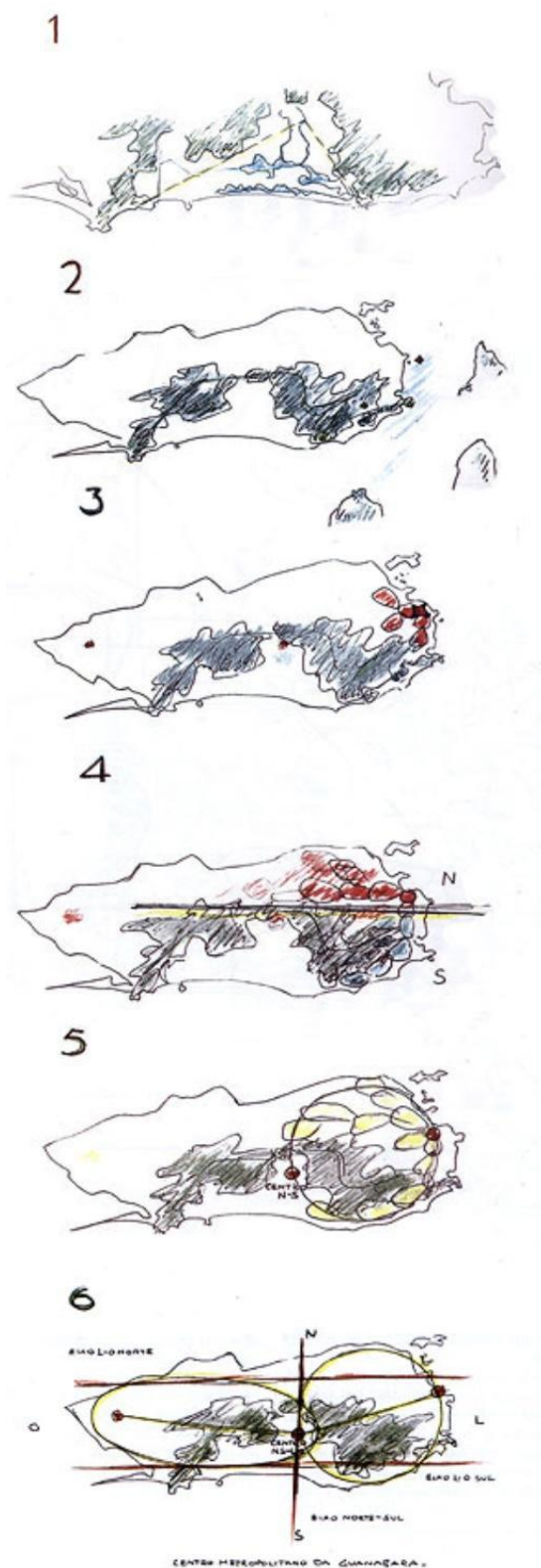


Figura 16: Croquis de Lucio Costa indicando na imagem 1, a forma triangular da baixada; na imagem 2, a cidade-Estado e os dois maciços, o da Pedra Branca à esquerda e o da Tijuca à direita; na imagem 3, em vermelho, a cidade nos seus primórdios; na imagem 4, a barreira formada pelos maciços e o espraçamento da mancha urbana em direção ao norte; na imagem 5, a mancha urbana se dividindo em 2 vetores (para zona norte e zona sul) e a indicação do Centro Metropolitano como novo centro alternativo ao tradicional, fechando um círculo e na imagem 6, os eixos norte-sul e Leste-Oeste e a equidistância do novo Centro Metropolitano em relação ao centro tradicional e à Santa Cruz, distrito industrial (à esquerda).

Fonte:

<http://teturaarqui.wordpress.com/2010/02/26/PL> – acesso em 14/02/202

4.4. Os “Donos” da Barra da Tijuca

A formação de um oligopólio na estrutura fundiária da região a partir do Plano Lucio Costa se deu com a aquisição de grande parte de suas terras por aqueles denominados “os quatro grandes donos da Barra”. (Fig nº 17)

Quando da fusão dos estados da Guanabara e do Rio de Janeiro, a questão fundiária se colocava como um entrave para o desenvolvimento desta região, pois dentre as antigas sesmarias, depois a igreja, posseiros, grileiros e a massa falida do Banco de Crédito Móvel, havia se formado um tal número de questões relativas à propriedade das terras, que fazia com que sua ocupação se inviabilizasse. Os processos se amontoavam sem resolução à vista. Segundo relatos de Carlos Carvalho, os advogados contratados por ele para pesquisar e proceder aquisição de glebas nas quais sua empresa se interessava, desaconselhavam os negócios temendo futuras contestações na justiça. A fim de encontrar uma solução ao impasse, Carlos Carvalho nos relatou que no início dos anos de 1970, a justiça encontrou uma solução na qual aqueles que detinham seus registros em cartório teriam a partir daquele momento a segurança de ver suas propriedades não contestadas juridicamente. Foi neste momento que o empresário se adiantou na compra das extensas propriedades que compõem ainda até hoje seu “landbank”

MAPA DAS TERRAS DOS PRINCIPAIS PROPRIETÁRIOS DA BARRA DA TIJUCA EM 1981

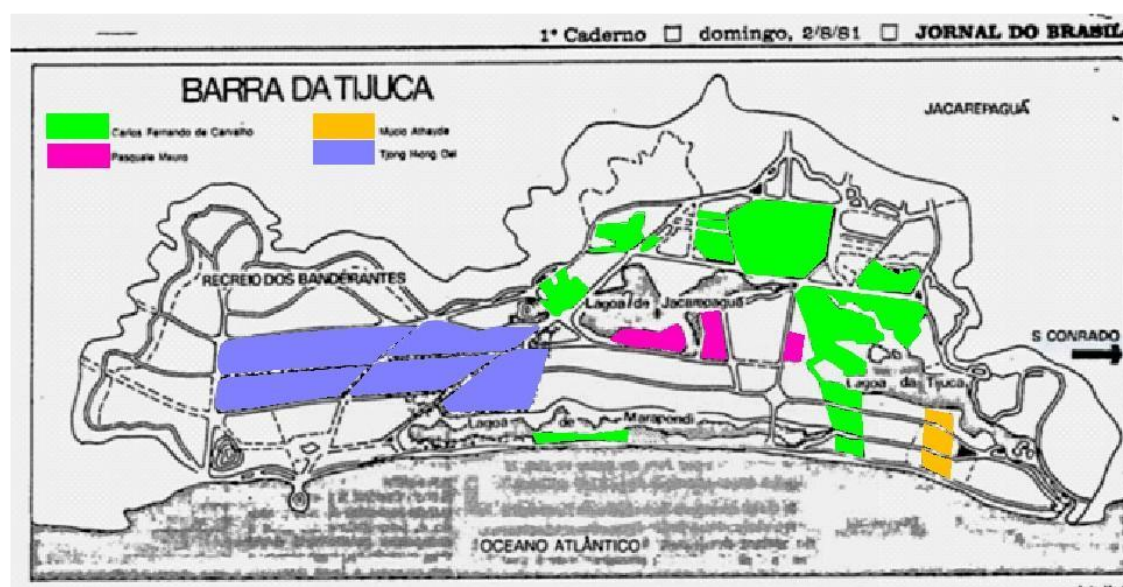


Figura 17: Em verde, terras de propriedade da Carvalho Hosken Engenharia; em magenta, as de Pasquale Mauro; em amarelo, as de Mucio Athaide e em lilás, as de Tjong Hiong Oei.

Fonte: objdig.ufrj.br/42/teses/831972.pdf

4.4.1. “Chinês” da Barra, o pioneiro

O “chinês da Barra”, era na verdade, nascido em Singapura e chegou ao Brasil nos anos de 1930. Tjong Hiong Oei comprou a E.S.T.A. (Empresa Saneadora Territorial Agrícola), então dona de 12 milhões de metros quadrados na região, o que perfazia um quarto da área da Barra da Tijuca, foi o primeiro grande empreendedor imobiliário da região. De modo a garantir a atração de moradores para onde ainda não havia nenhum equipamento urbano ou de lazer, investiu na construção do Clube Marapendi, em seguida aliou-se à Gomes de Almeida & Fernandes (Gafisa) para construção do condomínio Nova Ipanema em 1974, com projeto do escritório do arquiteto Edison Musa. Dois anos mais tarde construiu o Novo Leblon, nos mesmos moldes do anterior, inaugurando uma tipologia urbana que viria a ser paradigma construtivo na região. Lançado com o slogan “*Viva onde você gostaria de passar as férias*”, indicava a possibilidade de uma “nova forma de viver” na cidade, junto à natureza, mas sem as inconveniências desta, como engarrafamentos, alta densidade e falta de segurança. A falta de infraestrutura de comércio - a região não dispunha nenhum supermercado - fez com que Oei fosse pessoalmente à França para negociar a vinda do Carrefour, que acabou se instalando num de seus terrenos. O Barrashopping e o Casashopping também foram construídos em terrenos pertencentes à Oei. Foi também em terrenos doados por ele que se edificou o Hospital Lourenço Jorge e o Bosque da Barra. Primeiro latifundiário da Barra da Tijuca, em 2012 Oei já não possuía mais nenhuma propriedade na região, pois os quinhentos mil metros quadrados restantes foram vendidos para pagar as dívidas do projeto malgrado da Terra Encantada, localizado em terreno na Av. Ayrton Senna, parque de diversões que pretendia ser a “Disney carioca”.²⁴

²⁴ [HTTPS://oglobo.globo.com/rio/morre-empresario-conhecido-como-chines-da-barra-6432296](https://oglobo.globo.com/rio/morre-empresario-conhecido-como-chines-da-barra-6432296)

4.4.2. O grupo desenvolvimento e as ruínas da utopia de Lucio Costa



Alberto Jacob / Acervo O Globo

Figura 18: Torres do centro da Barra, depois Athaydeville, agora Niemeyer 360° Residences em construção. Ao fundo a Pedra da Gávea. 1970

Fonte: infograficos.oglobo.globo.com/rio/bairros/os-momentos-da-torre-h/mudancas-no-entorno-15169.html#description_text - acesso 15/04/24

Pertencente ao empreendedor Mucio Athayde, responsável pelo projeto do Centro da Barra, previsto no Plano de Lucio Costa com projeto de Oscar Niemeyer. Depois denominado Athaydeville, este ambicioso empreendimento lançado em 1969, na sequência do lançamento do plano piloto, com projeto de Oscar Niemeyer, previa a construção de 76 torres com 36 andares e 120 metros de altura e combinaria áreas de comércio lazer e serviços.

No plano de Lucio Costa este seria um dos núcleos de torres residenciais juntamente com o Riviera, Parque das Rosas e Nova Ipanema, que afastados por cerca de um quilômetro entre si e entremeados por condomínios de residências unifamiliares e comércio de pequeno porte, que ao longo da Av das Américas, comporiam o principal eixo rodoviário por onde se desenvolveria o processo de ocupação da região. A alternância entre os conjuntos de torres altas e edificações com gabarito baixo permitiriam formar um ritmo de altos e baixos evitando a morfologia que se implantou em Copacabana, onde a parede de prédios impede a

visualização da paisagem para além da orla; nas palavras de Costa “*a fim de se evitarem massas edificadas desmedidas*” (COSTA, 1995, p.348).

O cronograma original de construção das torres previa sua inauguração em 1974, com conclusão em 1980, no entanto, o empreendimento tornou-se um fiasco, dada a dificuldade na aprovação do projeto e na obtenção de financiamento para sua construção. Para o arquiteto Nunes-Ferreira (2014, p. 75) o projeto do Athaydeville era “*precoce em termos de viabilidade econômica e audacioso em termos formais*”, pois naquela conjuntura, a Barra da Tijuca ainda não dispunha das condições de “habitabilidade”, nem o mercado estava preparado para absorver um empreendimento daquele porte.

O Grupo Desenvolvimento acabou por falir em 1984, deixando três torres construídas, sendo que uma inacabada, em ruínas e com graves problemas estruturais. Das quatro torres, três foram completadas e duas entregues:

A Torre Abraham Lincoln (Torre H), teve sua construção iniciada em 1970, paralisada em 1984, restou sem conclusão e sem habite-se; a Torre Ernest Hemingway, em construção entre 1973 e 1977, não concluída pela empresa de Mucio Athayde; transferida à Encol, que a inaugurou em 1994; Torre Charles de Gaulle (Torre A), construída entre 1974 e 1990, foi entregue pela Desenvolvimento aos adquirentes. (Fig nº 18)

Em 2004 a torre foi invadida por um grupo de sem-teto, os ocupantes acabaram expulsos e os adquirentes mantiveram vigias para impedir que a ocupação se repetisse.²⁵

Atualmente o projeto de conclusão da torre H foi ressuscitado, tendo sido arrematado em leilão, ganhou um investimento de 150 milhões de reais para ser concluída, com VGV²⁶ previsto de 280 milhões O projeto prevê um condomínio residencial rebatizado sob o nome “Niemeyer 360° Residences”, com projeto assinado pelo bisneto do arquiteto.

²⁵ [HTTPS://oglobo.globo.com/rio/bairros/torre-na-barra-esta-ha-sete-anos-sem-inspecao](https://oglobo.globo.com/rio/bairros/torre-na-barra-esta-ha-sete-anos-sem-inspecao)

²⁶ VGV- Valor Geral de Vendas

4.4.3. Pasquale Mauro e o Banco de Crédito Móvel

Oriundo da Calábria na Itália, Pasquale Mauro adquiriu o Banco de Crédito Móvel ainda na década de 1950, este detinha títulos na Barra, Recreio, Jacarepaguá e Vargem Grande e teve parte de seus terrenos com propriedade contestada em função da compra de terrenos pertencentes ao Banco de Crédito Móvel (BCM), instituição financeira comprada por ele na década de 1950 e que detinha títulos de propriedade por toda a região. Os títulos de terra adquiridos pelo BCM, e posteriormente por Pasquale Mauro, sofreram inúmeras contestações na justiça culminando com uma CPI presidida pelo deputado estadual Paulo Ramos(PDT) em 2011 para investigar irregularidades na titularidade de terrenos com envolvimento do 9º Cartório de Registro Geral de Imóveis, responsável por grande parte das escrituras de imóveis na região da Barra²⁷. Pasquale Mauro era proprietário do Grupo RioMar voltado para além de investimentos imobiliários, também uma mineradora, um hospital na Barra com o mesmo nome e a casa de festas Ribalta. Também pertencia a ele o terreno de seiscentos mil metros quadrados adjacente ao condomínio Riserva Uno, onde o empresário manteve extração de areia para fabricação de vidro na época do início da ocupação da Barra. Posteriormente, a área foi transformada em uma APA (Área de Proteção Ambiental), com as restrições impostas pela lei, a empresa de Pasquale Mauro encontrou no campo de golfe a paisagem adequada para abrigar o empreendimento. O campo de golfe foi construído como uma das instalações olímpicas e foi fruto de grande campanha contrária levada a cabo por ambientalistas e a mídia quando o prefeito Eduardo Paes designou a área protegida para a construção do campo.

Fruto de uma PPP, o campo de golfe foi construído por Pasquale Mauro em parceria com a Construtora RJZ Cyrela. Na contrapartida, a prefeitura alterou os parâmetros urbanísticos da área permitindo a construção de 23 condomínios residenciais e comerciais com vinte e dois pavimentos. O campo permanecerá público por 25 anos. As parcerias-público-privadas foram um mecanismo largamente utilizado pelo poder público para viabilizar os vultuosos investimentos necessários para a implantação das instalações e infraestrutura por ocasião das Olimpíadas de 2016 evitando as limitações da legislação de licitações e concessões.

²⁷

[HTTPS://oglobo.globo.com/rio/pasquale-mauro-alvo-de-dezenas-de-processos-em-que-acusado-de-posse-ilegal-na-regiao-da-barra](https://oglobo.globo.com/rio/pasquale-mauro-alvo-de-dezenas-de-processos-em-que-acusado-de-posse-ilegal-na-regiao-da-barra)

As PPPs são apresentadas como as principais viabilizadoras dos grandes eventos considerando o montante de investimentos necessários para garantir a execução de obras infraestruturais. Através desse mecanismo os custos são partilhados entre o poder público e as empreiteiras, mas os lucros advindos de tal instrumento tendem a ser apropriados pelo setor privado. O discurso apresentado para justificar tal procedimento se dá pela via neoliberal onde o argumento apresentado é o de que o setor privado é mais “eficiente” do que o poder público na gestão dos recursos necessários para os empreendimentos.

4.4.4. Carvalho Hosken Engenharia, a invenção de um projeto de cidade

A Carvalho Hosken, empresa de propriedade de Carlos Carvalho, é dentre os “quatro grandes da Barra”, aquela que tendo formado seu estoque de terras em meados dos anos de 1970, foi capaz de desenvolver um “projeto de cidade”, que culminou na criação do bairro Barra Olímpica. Não obstante a empresa haver adquirido terras por toda a Barra da Tijuca, foi na região central-norte da baixada, onde a aquisição de glebas contíguas permitiu a criação de um “cluster” com morfologia homogênea dedicada às camadas mais abastadas da população.

Esta dinâmica de produção do espaço que se delineou na Barra da Tijuca e especificamente em nossa área de estudo se tornou possível graças ao perfil fundiário da região que, como vimos, encontra suas raízes históricas na estrutura da própria sociedade brasileira. No entanto, a emergência da hegemonia do capital financeiro na economia mundial revela uma nova face no regime de acumulação do capital, em que a propriedade de bens imóveis e dinheiro estrutura novos processos de concentração de riqueza nos quais a propriedade desses bens tem o poder de gerar renda. Segundo Pereira (2019, p.354) o advento desse novo regime de acumulação de capital, o chamado capitalismo patrimonial, traz rebatimentos na dinâmica imobiliária e na urbanização contemporânea. Com a perda da importância da produção industrial característica do regime de acumulação fordista como fonte geradora de renda e a crescente hegemonia do patrimonialismo, a propriedade imobiliária e em nosso caso, a concentração da propriedade, adquire proeminência na produção do espaço urbano.

A metrópole encontra assim outra lógica de crescimento em que através do empresariamento neoliberal, os megaprojetos urbanos - e os grandes bairros planejados da Barra Olímpica- criam condições necessárias para o funcionamento do capital especulativo, nas palavras de Pereira (2019, p.358)

“por meio de diferentes eventos internacionais, são injetados volumosos investimentos que multiplicam a renda da terra e, também geram rendas financeiras. A terra e as finanças envolvidas nesses negócios imobiliários revelam a força da propriedade patrimonial no novo regime e a possibilidade de capturas diferenciais de rentabilidade em diferentes tempos e escala”

Neste capítulo buscamos entender de que maneira o Estado, como agente produtor do espaço urbano, a partir dos anos de 1950 volta sua atenção para esta região da cidade e atua na tentativa de normatizar sua ocupação através, primeiramente do Plano de Diretrizes Viárias. Este, tinha por propósito fazê-lo através do equilíbrio de duas condicionantes principais: a estruturação viária e a preservação da paisagem. Já nos anos de 1960, com a perda da capitalidade do Rio de Janeiro para Brasília, o então governador do estado da Guanabara, Carlos Lacerda com a intenção de reafirmar o protagonismo da cidade-estado no cenário nacional, encomenda o chamado Plano Doxiades para orientar a organização espacial da cidade. A estrutura deste plano se calcava numa rede de transportes que objetivava a descentralização da cidade numa perspectiva de análise em diversas escalas, orientava o desenvolvimento da cidade, da região metropolitana e da megalópole Rio-SP até o então longínquo ano 2000.

O Plano Lucio Costa, encomendado pelo governador Negrão de Lima ao arquiteto e urbanista Lucio Costa orientava a ocupação da Barra da Tijuca sob a ótica de que a região deveria ser considerada como o ponto nodal da cidade e que a implementação de um novo centro metropolitano na Barra da Tijuca seria capaz de unificar ou conectar dois vetores opostos de crescimento da cidade a partir do centro histórico, um em direção à zona norte e outro em direção à zona sul ou aos bairros da orla. Estes dois vetores, encontrariam sua síntese, através de dois grandes eixos (norte-sul e Leste-Oeste) no novo centro alternativo a ser criado no chamado Centro Metropolitano. O plano designava à parte centra-norte da baixada no entorno do centro Metropolitano, hoje região da Barra Olímpica, como uma “zona de

amortecimento” entre Jacarepaguá e a Barra da Tijuca onde os usos seriam majoritariamente públicos ou de lazer.

O contexto no qual este plano foi criado já designava o grande interesse do setor imobiliário, que se organizava para ocupar esta nova fronteira antevendo as enormes possibilidades de extração de renda que a região prometia viabilizada pelas ações do Estado nos investimentos em infraestrutura viária de ligação com a zona sul carioca. O conflito de interesses entre a intenção do arquiteto em promover a ocupação da região resguardando parte significativa de seu território para preservação do ambiente natural e os interesses do setor imobiliário que ao fim e ao cabo, promoveram a alteração de parâmetros considerados fundamentais pelo arquiteto, levaram o autor do plano a renegar seu trabalho.

4.5. Os primeiros condomínios

Em seguida procuraremos fazer uma investigação sobre a implantação dos primeiros condomínios fechados na Barra da Tijuca e como essa nova tipologia arquitetônica encontrou ali o local ideal para seu desenvolvimento em larga escala e posteriormente adotada em outras regiões da cidade refletindo uma tendência já difundida em países ricos, especialmente nos Estados Unidos. A origem, segundo Carlos Carvalho, encontraria-se na época da implantação dos primeiros condomínios na região, onde a falta de infraestrutura e de equipamentos urbanos traziam a necessidade criar condições de “*habitabilidade*” para os novos moradores, daí a necessidade da criação de amenidades de lazer e serviços como atrativo para sua comercialização.

Quando da elaboração do Plano Lucio Costa, a Barra da Tijuca já presenciava uma ocupação que se dava a partir da Estrada do Joá, construída em 1929, na gestão do prefeito Prado Jr (1926-1930) – a Barrinha²⁸, Jardim Oceânico e Tijucamar, além do longínquo Recreio dos Bandeirantes. Foi a inauguração, em 1970, do Túnel Dois Irmãos, hoje Zuzu Angel e a conclusão da autoestrada Lagoa-Barra, com o Túnel do Joá, finalizado em 1971, obra que de fato, possibilitou a abertura da grande fronteira para o mercado imobiliário, rumos às praias da Barra,

²⁸ Junto da Barrinha, em direção ao Itanhangá Golf Club é que se dá o primeiro empreendimento da Carvalho Hosken na região com o condomínio Itanhangá Hills na década de 1970.

que se apresentavam como alternativa aos crescentes problemas da zona sul carioca, como o excessivo adensamento, barulho, poluição e falta de segurança.

Sob esses argumentos em 1977 foi lançado o primeiro grande empreendimento habitacional na Barra- o Nova Ipanema, o primeiro condomínio fechado do país. Em seguida vieram o Novo Leblon, Atlântico Sul (da Carvalho Hosken), Barramares, Riviera dei Firori e um pouco mais tarde Alfabarra (CACIBARRA, 2009, p.15). No princípio o setor imobiliário voltava seus olhos principalmente para o trecho entre a Av. das Américas e o mar, tido como extensão geográfica “natural” da ocupação da orla da cidade, iniciada sucessivamente pelos bairros do Flamengo, Botafogo, Copacabana, Ipanema, Leblon e São Conrado.

“Viva onde você gostaria de passar as férias”, era assim a propaganda que apresentava o novo produto do mercado imobiliário, o mote “qualidade vida” era o termo de diferenciação com relação ao restante da cidade. Por qualidade vida entenda-se neste caso, segurança, modernidade e proximidade com a natureza e paisagem essas eram as palavras mais acionadas pelos anúncios dos lançamentos imobiliários da época e ainda na atualidade. Com frequência o nome de Lucio Costa era invocado como que para reforçar o diferencial da região, fruto de planejamento, em contraposição aos “caos” da zona sul.

O plano de Lucio Costa para a Barra não previa a implantação de condomínios fechados, pelo contrário, o arruamento projetado contemplava grande permeabilidade entre os terrenos, fossem eles para implantação das torres ou dos setores residenciais unifamiliares. O fechamento de vias públicas e o erguimento de muros se deu atendendo à demanda de moradores por motivos de segurança, num entorno de ocupação rarefeita, inaugurando um processo de auto segregação que viria a se tornar paradigma construtivo na região e posteriormente no restante da cidade.

Implantados em terrenos grandes e ainda com poucas opções de comércio e serviços, à exceção dos shopping centers, as construtoras se viram instadas a fornecer alguma infraestrutura interna de serviços e equipamentos de modo a mitigar a falta de opções nas redondezas. “*Oferecer uma estrutura virou obrigação para o empreendedor*”²⁹ são as palavras de Carlos Carvalho indagado sobre a

²⁹ Em entrevista dada à autora e às prof^{as} Mariana Cavalcanti e Julia o'Donnel em 2015

origem dos condomínios fechados na Barra. Encontra-se aí, a origem da tipologia que caracteriza a ocupação da região e que veio a servir de modelo para outras áreas da cidade como paradigma do “viver moderno”, na qual absorvem os elementos constituintes da cidade neoliberal que privatiza o espaço público, desconsidera o poder público como principal gestor do espaço urbano, nega a escala pedestre e a convivência democrática entre diversos.

No início associado ao luxo e à exclusividade, os chamados condomínios fechados acabaram por se disseminar como modelo de moradia também para as classes menos abastadas. Na região da Barra Olímpica vemos condomínios dentro do formato Minha Casa Minha Vida, que adotam a mesma tipologia, como o condomínio Minha Praia situado na Av. Salvador Allende, cercado por grades, esse empreendimento também ostenta equipamentos de lazer comum, guaritas controladas por porteiros e muros que delimitam quem está dentro e quem deverá permanecer do lado de fora. Os condomínios fechados sejam de luxo, destinado às classes médias ou médias baixas tem em comum a característica de vender a idéia da homogeneidade. O que em sociedades profundamente desiguais como a nossa, acaba por fazer uma negação da noção primeira da polis, ao inibir a convivência democrática ao alimentar a auto segregação. O setor imobiliário consegue agregar valor ao condomínio fechado com a promessa de uma convivência entre iguais, apartada das inseguranças trazidas por “elementos estranhos”. A separação toma a forma de distinção social e passa a ser um valor a ser comercializado. É a ruptura da cidade como espaço da diferença e da contradição. Os próprios valores democráticos são colocados em questão.

4.6.A Barra busca firmar sua identidade

Em meio ao “boom” imobiliário que já era realidade na Barra da Tijuca, em 1987, houve uma mobilização, através de um abaixo-assinado, para a promoção de um plebiscito que buscava a emancipação da Barra da Tijuca do município do Rio de Janeiro. O documento gerou debate na Assembléia Legislativa (Alerj) que aprovou proposta de um plebiscito sobre o assunto. Assim, em 1988, os cerca de 48.000 moradores da Barra foram convidados a votar. Destes, 6127 compareceram e 5785 votaram a favor da emancipação. Apesar de obter a maioria dos votos, o número de eleitores que compareceram foi insuficiente para dar continuidade ao

projeto. Apesar de malogrado, a discussão gerou intensos debates na mídia entre celebridades moradoras da região. Roberto Medina, empresário promotor do Rock in Rio foi um deles, juntamente atores, atletas de futebol, que alegavam estar a região abandonada pelo poder público, e que, independente, cuidaria melhor de si. Havia também aqueles que se colocavam contra a idéia e se alinhavam ao então prefeito Saturnino Braga. Segundo Roberto Medina “ *a Barra não tem asfalto, é mal iluminada, não tem esgoto, as praias estão poluídas e os lagos, assoreados. Há um processo de favelização avassalador. Há sete anos, a Barra tinha duas favelas, agora são vinte e oito.* ”, acrescentando “ *Foi a iniciativa privada que implantou a Barra. Fizemos uma carta-compromisso, definindo, uma estrutura administrativa com 5 secretarias, privatização dos serviços e concentrando sob a prefeitura apenas saúde e educação.* ” Porta-voz da prefeitura e administradora regional da Barra, Vera Chevalier, rebatia o discurso separatista alegando a rapidez com que a região foi ocupada e dizia que não era aceitável pretender “retalhar a cidade”³⁰.

Em 2023 o assunto voltou a baila e moradores região pretendem entregar um dossiê à Alerj para aprovação de um novo plebiscito, os argumentos são semelhantes aos de 35 anos atrás. Segundo o jornalista Roberto Monteiro Pinho, que lidera o processo “ *o bairro está abandonado, precisa de, no mínimo, ônibus com dois andares como em Londres e metrô até o Recreio*”. Outro morador lembra que há muitas “práticas ilegais” na região como o fechamento de ruas pelos condomínios, lembra também do abandono ambiental e o desvio de verbas do legado das Olimpíadas para a Baía de Guanabara, acrescentando o problema da falta de segurança no bairro. Diz que há falta de coleta de lixo regular e que o bairro precisaria voltar a receber eventos “como a Fórmula1” e contar com uma Bolsa de Valores.³¹ A Barra, segundo Monteiro, é “*a região do município que mais arrecada dinheiro e o município não faz a sua parte*”, já que somente na Barra, o prefeito Eduardo Paes não faz os investimentos necessários e teria efetuado mais de 1.600 nomeações de cargos públicos na região.

Neste mesmo sentido, houve também uma iniciativa da Câmara Municipal na qual um projeto de lei (PL) apresentado em 2015 propunha a divisão da zona

³⁰ [HTTPS://oglobo.globo.com/blogs/blog-do-acervo/post/2023/07/roberto-medina-zico-o-plebiscito-para-separar-a-barra-da-tijuca-](https://oglobo.globo.com/blogs/blog-do-acervo/post/2023/07/roberto-medina-zico-o-plebiscito-para-separar-a-barra-da-tijuca-) acesso em 04/04/2024

³¹ [HTTPS://www.afolhadobosque.com.br/post/o-projeto-de-emancipacao-da-barra-esta-on](https://www.afolhadobosque.com.br/post/o-projeto-de-emancipacao-da-barra-esta-on) de 3/05/2023

oeste da cidade, da qual a Barra da Tijuca e Jacarepaguá fazem parte, juntamente com Realengo, Bangu, Campo Grande, Barra de Guaratiba e Santa Cruz. A proposta seria o desmembramento da Zona Oeste em Zona Oeste-sul, em que fariam parte a Barra da Tijuca e Jacarepaguá e Zona Oeste-norte composto dos demais bairros. A proposta também sugeria que a região da Baixada de Jacarepaguá viesse a ser denominada “Zona Leste”. Os autores do projeto, vereadores Marcelino d’Almeida (PP) e Zico (PTB), defendiam, na verdade, que apenas a Barra da Tijuca deixasse de pertencer à Zona Oeste, mas houve alteração no texto no texto apresentado. Em 2017 o PL saiu de pauta ao causar polêmica- a oposição acusava o projeto de ser “elitista”. O PL foi arquivado em 2017. Os críticos desta proposta enxergaram neste projeto uma indicação de discriminação dos moradores da Baixada de Jacarepaguá em relação àqueles dos demais bairros da Zona Oeste, buscando afirmar uma diferenciação sócio-cultural em relação aos moradores da AP-5 e uma conexão identitária com os bairros da Zona Sul carioca. Podemos identificar neste movimento uma manifestação no sentido da territorialização destes espaços urbanos, em seu sentido simbólico, onde se busca qualificar da maneira diversa a ZO-AP-5 da ZO-AP-4, designado de maneira desigual seus moradores.

A zona oeste da cidade congrega as AP-4 e AP-5 e compreende um conjunto de diferentes bairros que se reconhecem a partir de uma identidade comum relacionada originalmente à produção agrícola. Atualmente, em que pese o desenvolvimento da cidade em direção à Zona Oeste, esta ainda mantém representações coletivas, como resquícios de natureza preservada, amplas áreas de moradia, aliada à escassa infraestrutura pública e de serviços. Há queixas por parte de moradores da Zona-Oeste-AP-5 (Campo Grande, Santa Cruz e Guaratiba) sobre a carência de investimentos públicos na região em contraste com aqueles (investimentos) dispendidos na Barra da Tijuca (AP-4).

Podemos afirmar que, com o desenvolvimento desigual entre essas duas regiões, atualmente há o estabelecimento de distintas identidades construídas para a Zona-Oeste AP-4 e Zona oeste- AP-5, e estas possuem “*status*” diverso no contexto social carioca, onde a AP-4 se caracterizaria pelo alto padrão econômico de seus habitantes e melhor acesso à infraestrutura, ao passo que a Zona Oeste – AP-5 se definiria pela ausência desses mesmos serviços e abandono por parte da prefeitura (Oliveira, 2017).

5. Planos estratégicos, olimpíadas e a ocupação da Região Central- Norte da Baixada de Jacarepaguá

5.1. Plano estratégico e gestão neoliberal da cidade

Posicionando nosso foco na interligação do poder político e econômico que ao longo das últimas décadas garantiram a ocupação de uma área até então de urbanização esparsa e desinteressante para o setor imobiliário, observamos que a criação do bairro Barra Olímpica referendado pela Câmara de Vereadores em 2022 encontra sua gênese em 1996 quando da publicação do primeiro Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (PECRJ) denominado *Rio Sempre Rio* que - em mais uma tentativa - buscava focar na “*busca de uma nova identidade para fortalecer a cidade e inseri-la de forma competitiva no cenário mundial*” ³². Vê-se aí a instauração, por parte do então prefeito Cesar Maia no seu primeiro mandato (1993-1996), de um novo mecanismo de gestão da cidade, orientado por propostas neoliberais que acompanham a reestruturação produtiva do final do sec. XX.

A questão sobre as estratégias de desenvolvimento em escala local numa conjuntura de reestruturação da economia global tem afirmado a redefinição do papel das cidades em face aos processos de descentralização da produção e da recentralização do controle sobre os fluxos de capitais, mercadorias e informações. Essa nova economia de fluxos faz emergir as ditas “cidades globais” nas palavras de SASSEN (1991) ou das cidades-regiões (SCOTT, AGNEW, SOJA E STORPER, 1990) que vem ocupar lugar de destaque dentro dessa nova ordem econômica mundial em que estas cidades-regiões tenderiam a se tornar “hubs” espaciais indispensáveis na economia global. Ainda segundo Scott, Agnew, Soja e Storper (1990, p.11) as cidades-regiões globais emergiram nas últimas décadas como um novo e decisivo fenômeno geográfico e institucional no atual estágio da economia mundial, até mesmo em detrimento dos estados nacionais. As grandes cidades-regiões hoje desempenham a função de plataformas territoriais a partir de onde redes de empresas disputam os mercados globais. A emergência das cidades-regiões globais traz no seu bojo impactos importantes nas suas geografias sociais internas, como padrões de estratificação social, distribuição de renda e estilos de vida cotidiana, decorrendo daí mudanças na morfologia espacial como o

³² Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro – As cidades da Cidade – 2004, p.9

poliocentrismo e o crescimento das chamadas *outer cities* ou *edge cities*³³, o que cria o embaçamento de fronteiras entre o urbano, suburbano e ex-urbano (SCOTT, AGNEW, SOJA E STORPER, 1990, p.16). Ainda segundo os autores acima, verifica-se que dentro desta nova lógica níveis crescentes de segmentação social, estimulados pela propagação de condomínios fechados e bairros planejados apartados da vida urbana tradicional, criando estruturas próprias de governança local ampliando assim as distâncias sociais e levando a “*abordagem fundamentalmente antidemocrática na organização do espaço urbano.*”(p.18)

A matriz modernista/ funcionalista que definiu o planejamento urbano no século anterior, abre espaço para um novo pensamento sobre a gestão da cidade que, diferentemente da anterior - que trazia em seu bojo o desejo de renovação social pari passu com a renovação urbana – afirma adotar uma nova estratégia de poder sobre os rumos da cidade. Calcada na idéia de que as cidades num mundo globalizado concentram cada vez mais parte considerável de riqueza e poder, estas protagonizam uma crescente importância no cenário internacional. Esta visão, hoje hegemônica, vem no lastro das proposições neoliberais e no encolhimento do papel do Estado no trato da coisa pública. O argumento principal prega a aplicação da “eficiência” e a “criatividade” empresarial como modo de administração das cidades, livrando-as dos “vícios” decorrentes do comando tradicional na elaboração de políticas públicas, em que a inoperância é considerada como elemento estrutural. Trata-se da transposição dos conceitos e métodos de planejamento estratégico empresarial, proveniente da Harvard Business School para a gestão urbana, em que a cidade passa, em si mesma, a ser considerada uma mercadoria a ser comercializada globalmente. (SAMPAIO, 2014, p.7).

A construção da idéia de privatização dos serviços públicos e gestão empresarial da cidade como atributo de qualidade encontra eco pela primeira vez no 1º Plano Estratégico, e a decisão de submeter a cidade à sucessivas candidaturas para sediar eventos internacionais de grande visibilidade fazem parte desta lógica. É preciso, dentro desta visão, hoje hegemônica, capacitar o Rio de Janeiro - cidade com “vocação” turística e “imagem” primeira do Brasil no exterior - para competir

³³ Os termos referem-se aos centros urbanos que se desenvolvem em áreas periféricas e não urbanizadas, desempenham funções de moradia, serviços escritório e comércio, contrariamente aos tradicionais subúrbios americanos.

no mercado de cidades, pela captação de investimentos nacionais e internacionais. A gestão neoliberal da cidade é hoje pensamento predominante e tem efeitos concretos na morfologia das cidades, onde conceitos como revitalização, requalificação, (e também bairros planejados) encobrem o sentido original de apropriação do espaço urbano para as camadas mais afluentes da sociedade. Para VAINER (2000, p. 31)

“o planejamento dito estratégico pode não ser mais do que um eufemismo para gentrification... sem no entanto afirmar que sejam exatamente a mesma coisa – quem sabe a sua apoteose: uma cidade estrategicamente planificada de A a Z nada mais seria , enfim, do que uma cidade inteiramente gentrificada.”

A adoção do planejamento estratégico como modo de gestão da cidade supera o debate tradicional sobre as questões prementes da urbe, como crescimento desordenado, reprodução da força de trabalho, equipamentos de consumo coletivo, movimentos sociais urbanos, racionalização do uso do solo e elege a competitividade urbana como o cerne da problemática da cidade, pois é através do êxito nessa empreitada, que será garantido o investimento de capital, em tecnologia e na atração de novos negócios e indústrias. A cidade torna-se assim mercadoria e empresa e este *“projeto de cidade implica a direta e imediata apropriação da cidade por interesses empresariais globalizado se depende, em grande medida, do banimento da política e da eliminação do conflito e das condições de exercício da cidadania”* (VAINER, 2000, p.78)

Trata-se, pois, de no processo de “venda” da imagem da cidade como atrativa para o capital, eleger o marketing urbano ou “city branding” como elemento importante na detecção das “vocações” da cidade de modo a situá-las no mercado de maneira eficiente. O diagnóstico destes atributos consiste na criação de um sistema de representações e construções simbólicas elaborado a partir de imagens positivas que diferenciem o produto-cidade de seus competidores. (SAMPAIO, 2014, p.9) e na necessidade de se obter infraestrutura designada para o turismo, como hotéis, espaços para feiras e convenções, parques industriais e tecnológicos, comércio e segurança. O Rio de Janeiro, dada sua implantação geográfica, teria como atributos complementares, a praia, a natureza, as belezas naturais e a alegria de seu povo, apesar de, como expresso no Plano Estratégico, haver problemas

sociais como a “*forte visibilidade da população de rua*” (Plano Estratégico, p.50) (VAINER, 2000, p.82)

As cidades em competição, dentro do arcabouço teórico dos planos estratégicos, deve ser gerenciada como uma empresa e torna-se necessário instaurá-la como agente econômico que atua num contexto de mercado. E, como tal, deve agir estrategicamente no sentido de obter eficácia em suas ações.

A política neoliberal aplicada na gestão das cidades elege o turismo, sede de empresas e do capital imobiliário, que promove grandes projetos de renovação urbana, a construção de prédios icônicos desenvolvidos pelos “star architects” em projetos de museus e sedes corporativas construídos para tornar a cidade mais atrativa dentro dos parâmetros praticados pelo capital internacional. O processo de “brandificação” das cidades traz forte apelo visual e estético fabricando novas paisagens urbanas, além de promover valorização fundiária em benefício do setor imobiliário. (SAMPAIO, 2014, p.9). Para a implementação desta política torna-se necessária a utilização do mecanismo das parcerias público-privadas e da flexibilização de parâmetros construtivos a fim de tornar a cidade mais atrativa aos investimentos do setor imobiliário.

Em 2004, no segundo mandato do prefeito Cesar Maia, foi lançado o 2º Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, denominado *As Cidades da Cidade*, que se apresenta como desdobramento do plano anterior e busca estabelecer identidades e vocações para os diversos setores da cidade. O plano objetivava um modelo de ocupação para cada região de acordo com a identificação de suas diferentes potencialidades.

O 2º PECRJ já não mais foca na busca de uma “nova identidade para fortalecer a cidade e inseri-la de forma competitiva no cenário mundial”³⁴ mas deseja “indicar os caminhos em direção ao futuro desejável para cada região”³⁵. Neste sentido a cidade foi recortada em 12 regiões.

Coube à Barra da Tijuca ser nomeada como “a fronteira de expansão da cidade” e assinala que apesar de ser a menor região da cidade em população, os dados demográficos indicavam que foi a que mais cresceu no município, na década

³⁴ PECRJ-2004, p.9

³⁵ Idem

de 1990, cerca de 44% já demonstrando que o setor imobiliário encontrava aí um mercado em vias de exploração com a implantação dos primeiros grandes condomínios fechados e o aumento da população favelada, fato não mencionado no texto. O maior aumento populacional ocorreu na segunda metade da década. O bairro que apresentou maior aumento populacional do município foi o Itanhangá: 47%., nessa mesma época surgiram as favelas de Rio das Pedras e Muzema, na mesma região, provavelmente daí a razão para tamanho crescimento, indicando o crescimento da demanda por mão-de-obra para as construções em curso.

Foi também no final dos anos de 1990 que se deu o primeiro lançamento imobiliário da Carvalho Hosken na região da Barra Olímpica, o Rio2. Naquela época a região era de parca urbanização e quase ausência de infraestrutura de comércio, serviços e mobilidade. A produção do espaço na Barra da Tijuca pelo setor imobiliário no início da década de 2000 ainda se encontrava focada na grande disponibilidade de terrenos junto à orla e nas margens da BR-101, hoje Av. das Américas.

O objetivo central do 2º PECRJ assinalava que a Barra da Tijuca estaria “vocacionada” a ser “um pólo de negócios focado no turismo, lazer e serviços e um modelo de preservação ambiental”³⁶ e indica uma série de propostas que se mostraram em consonância com os interesses do setor imobiliário e, de uma maneira geral, com os rumos que a ocupação da região demonstrou ao longo dos anos seguintes. Em seguida enumeraremos algumas dessas propostas:

- 1- Definição e divulgação dentro e fora do país do “produto Barra”
- 2- Revisão do projeto da orla marítima
- 3- Criação de salas de teatro, parques temáticos
- 4- Ampliação da rede hoteleira com revisão da legislação
- 5- Revisão da legislação urbanística
- 6- Conclusão do PEU das Vargens
- 7- Fortalecimento dos mecanismos de ocupação irregular
- 8- Fiscalização dos sistemas de tratamento de esgoto dos condomínios
- 9- Macrodrenagem para a bacia de Jacarepaguá
- 10- Implantação do Parque Municipal do Grumari

³⁶ Idem, p.63

- 11- Melhorias nos serviços de mobilidade urbana
- 12- Implantação de transporte via lacustre
- 13- Alargamento da Estrada dos Bandeirantes
- 14- Construção de um terminal Rodoviário no Riocentro

Grande parte das propostas recomendadas para a Barra da Tijuca referem-se também à região da Barra Olímpica, demonstrando assim a influência do setor em criar condições para ocupação desta área de acordo com o discurso sobre a identidade da Barra da Tijuca se estender à Barra Olímpica, ainda que esta estivesse na sua origem administrativamente ligada à Jacarepaguá ou a seus sub-bairros. (Fig nº 19)

Os planos estratégicos surgem no contexto de um longo processo de estagnação econômica vivido pelo Rio de Janeiro com a falta de investimentos em infraestrutura, fuga de capitais e empresas, problemas de segurança, crescente favelização e obsolescência da área portuária. Sua implementação, no entanto, pressupõe que o poder público deixe de investir nos setores públicos básicos e volte seus investimentos para onde se viabilize a atuação do empresariado e de investimentos voltados para o “público externo”. Trata-se de um instrumento de ordenamento futuro da cidade na qual se elegem áreas a serem beneficiadas, criando novas centralidades, requalificando áreas degradadas e atuando de forma localizada, em comum acordo com os interesses manifestados pelo capital financeiro-imobiliário. (SAMPAIO, 2014, p.10)

A conjuntura social e econômica que se configurou no capitalismo contemporâneo, marcada pela agenda neoliberal e pelo advento de um regime de acumulação com predominância do setor financeiro encontra desdobramentos na escala das cidades. Neste sentido, as políticas urbanas passaram a ser norteadas por uma lógica pragmática e empresarial, desviando-se de seus objetivos de provimento de compromissos fundamentados na justiça social.

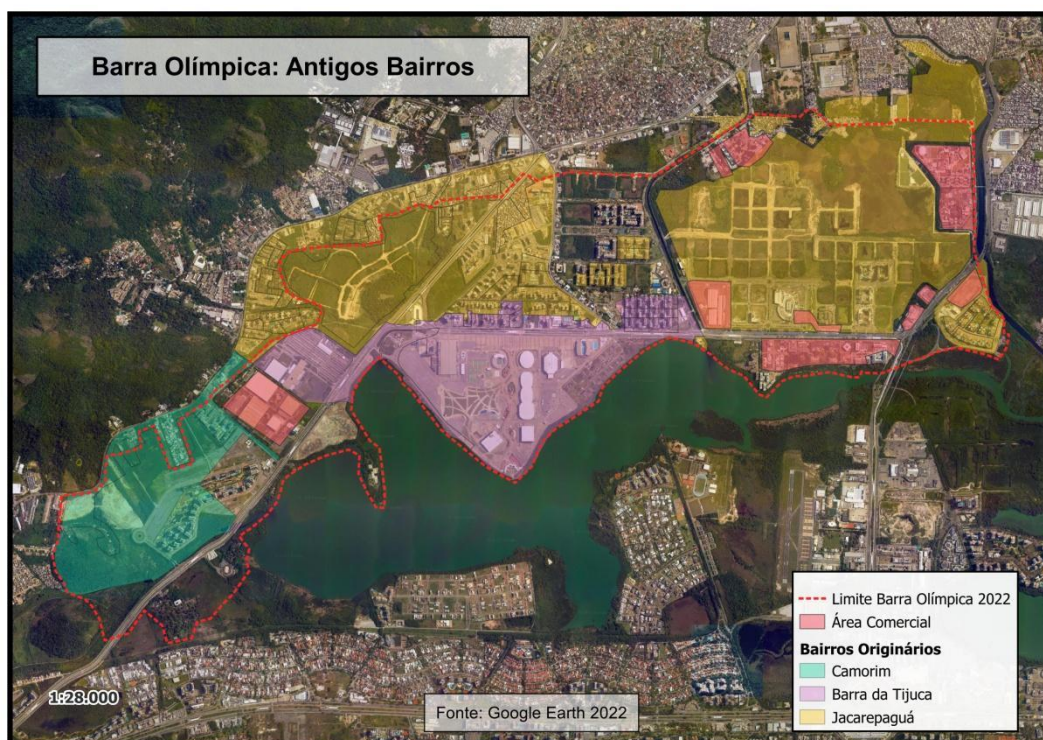


Figura 19: Mapa indicando os antigos bairros que formaram a Barra Olímpica
 Fonte: Google Earth – elaborado por Marcos Casemiro - março de 2024

Je suis l'espace où se suis

Noël Arnaud, 1950

5.2. O evento olímpico e a “Barrificação” da porção Sul de Jacarepaguá

A escolha da cidade do Rio de Janeiro como sede do evento olímpico de 2016 desencadeou um processo que vinha sendo gestado há quase cinco décadas. O momento parecia ter chegado finalmente para realizar, de maneira plena, a tão aguardada interiorização da urbanização da Barra da Tijuca, para além do eixo Leste-Oeste (Av. das Américas) e da faixa litorânea. A escolha do antigo autódromo como sede principal do evento, a localização da Vila dos Atletas através da construção do gigantesco empreendimento imobiliário denominado Ilha Pura, além da utilização das instalações do centro de convenções Riocentro para a competição em algumas modalidades, fizeram da região o que o setor imobiliário agora chamava de Barra Olímpica, o principal “hub” dos Jogos Olímpicos de 2016. Para que tal empreendimento fosse a termo, o poder público nas suas diversas instâncias, mobilizou enormes quantias na implantação de PPPs que empreenderiam as obras

infraestruturais necessárias para a adequação deste espaço urbano. Estas se deram, como já visto, na construção das vias de BRT, Transolímpica e Transcarioca, na construção do Parque Olímpico propriamente dito, na construção da Vila dos Atletas/Ilha Pura.

A demanda por infraestruturas na reestruturação do espaço urbano da metrópole amplia a importância da participação das empreiteiras neste processo pois, a produção e gestão desta infraestrutura é parte importante do negócio imobiliário-financeiro e de sua relação com as diversas formas de regulação e intervenção estatal no espaço.

“a partir de novos arranjos público-privados protagonizados pelas grandes empreiteiras, as infraestruturas ganham relevância nesses negócios ao promoverem a intensificação da produção de valor, a diversificação nas formas de captura de rendas e a ampliação dos processos de capitalização assegurando o aumento do preço dos imóveis.”

Rufino e Wehba (2021, p. 170)

Nesta conjuntura, as empresas do setor imobiliário e de infraestrutura encontram nas políticas públicas relacionadas ao espaço da metrópole um campo favorável para valorização do capital. Passo seguinte na produção de infraestruturas se dá através da privatização e concessões públicas, como é o caso da Transolímpica, operada pelo consórcio Via Rio formada pelas empresas CCR, Invepar.

A ação do poder público se mostra fundamental no processo de transformação da área central-norte da Baixada de Jacarepaguá, também sob a ótica da legislação edilícia, pois a flexibilização dos parâmetros construtivos na região foi produzida de modo a atender uma demanda do consórcio Odebrecht/Carvalho Hosken no que concerne o aumento do gabarito de altura das construções que se encontravam dentro do perímetro do PEU das Vargens.

Em 27/10/2009, foi promulgada em tempo recorde pela Câmara Municipal a lei complementar (LC) 104/09, também chamada de PEU das Vargens que criava novas regras de ocupação para os bairros mais a oeste da Baixada de Jacarepaguá, região que ainda guardava fortes características rurais e que vinha, fortemente sentindo a pressão da especulação imobiliária.

Os parâmetros construtivos estabelecidos pelo PEU das Vargens vieram ao encontro dos interesses do setor imobiliário na ocupação da região e esta se intensificou a partir de sua promulgação. Cardeman (2021, p. 107) nos diz que no período entre 2009 e 2014 já se podia perceber as transformações ocorridas principalmente nos setores mais ao leste do perímetro do PEU, com o adensamento das construções e o aumento de gabarito de altura. Esta região é justamente essa onde há interseção entre o perímetro do PEU e o da Barra Olímpica, onde ocorria o processo de forma mais acelerada.

A promulgação deste decreto em regime de urgência pelo legislativo municipal coincide com a escolha do Rio de Janeiro como sede das Olimpíadas, ambos ocorreram em 2009. Foi imediata a reação de urbanistas, geógrafos e ambientalistas e da sociedade civil, devido a não discussão de seu conteúdo e as ameaças que tal lei impunha a uma área de grande fragilidade ambiental.

As normas urbanísticas constantes no PEU das Vargens previam um adensamento incompatível com as peculiaridades geográficas de uma região sujeita à inundações dada sua proximidade com o Maciço da Pedra Branca e carente de infraestrutura de saneamento. O aumento do potencial construtivo acarretaria a impermeabilização do solo, agravando as condições naturais de escoamento das águas advinda dos morros, que encontram nas planícies alagadiças sua área de drenagem. (SAMPAIO, 2014, p.81)

Com as pressões surgidas da sociedade civil o prefeito Eduardo Paes suspendeu temporariamente as licenças de construção na região do PEU, exceto nas áreas do Parque Olímpico e Vila dos Atletas, criando uma AEIA (Área de Especial Interesse Ambiental). A decisão chegou tarde, pois dentro do prazo de vigência da lei (de 2009 a 2013) já havia sido aprovada uma grande quantidade de

empreendimentos imobiliários, inclusive aqueles situados na região da Barra Olímpica, como o Ilha Pura.

MAPA PEU DAS VARGENS/APA SERTÃO CARIOCA E REVIS CAMPOS DE SERNAMBETIBA

LEGISLAÇÃO ATUAL

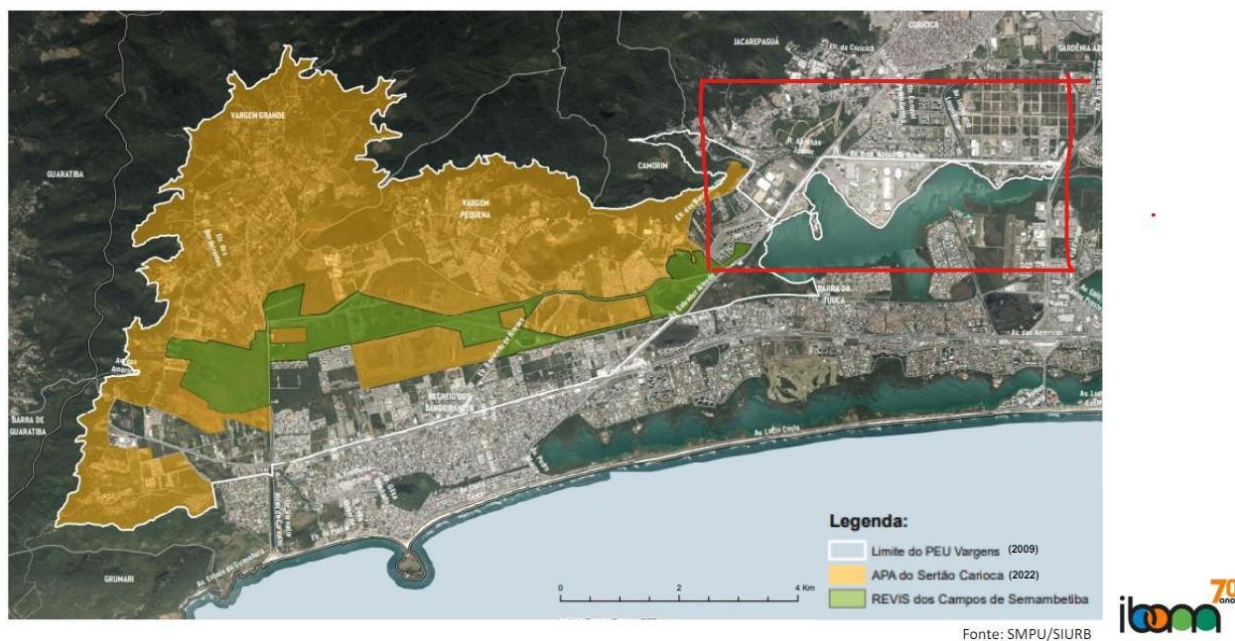


Figura 20: Mapa indicando o perímetro do PEU das Vargens em branco; a área da APA Sertão Carioca em amarelo e em verde a área do REVIS dos Campos de Sernambetiba; em vermelho está indicada a área da Barra Olímpica

Fonte: SMPU / SIURB com intervenção de Lilian Sampaio

Em 2022 é aprovado o Decreto Rio nº 50 de 18 de março que estabelece o zoneamento de proteção ambiental da APA Sertão Carioca criada pelo decreto Rio nº 49.695 de 2021 que busca mitigar os danos potencialmente irreversíveis do PEU das Vargens. Em 18 de março de 2022 é promulgado o Dec Rio nº 50.413 que cria o Refúgio de Vida Silvestre (REVIS) dos Campos de Sernambetiba, que busca salvaguardar parte remanescente das planícies alagadas da Baixada de Jacarepaguá. A área de interseção entre o PEU das Vargens e a Barra Olímpica, como o Ilha Pura e a porção sul da Av. Abelardo Bueno são consideradas como ZRM s – Zonas Residenciais Multifamiliares, já estando, portanto, inseridas dentro de uma morfologia de urbanização plena (Fig nº 20).

Desde que o COI anunciou em outubro de 2009 a escolha da Barra da Tijuca como principal sede do evento olímpico, imediatamente toda a região agregou maior valor de venda. Tomando como exemplo o condomínio Minha Praia, pertencente ao programa MCMV e situado na Av. Salvador Allende, segundo pesquisa divulgada pela Ademi, o metro quadrado que em 2008 valia 3 mil reais, já em 2010 havia sofrido um aumento da ordem de 30%, chegando a custar três mil e

novecentos reais. Jacarepaguá, situado mais ao norte do Parque Olímpico, também observou alta, o metro quadrado passou de dois mil trezentos e cinquenta reais em 2007 para três mil e quinhentos reais. Hoje o preço do metro quadrado neste mesmo condomínio é de oito mil e oitocentos reais, uma valorização de 375%³⁷. *“Aquele área da Barra é onde ainda existe terreno e já virou símbolo das Olimpíadas no Rio.”*...disse Rogério Chor, presidente da Ademi, lembrando que outras regiões tem pouca oferta *“não há mais para onde crescer, só ali e no Porto é possível criar no entorno uma minicidade, com serviços para quem decidir morar nessas áreas. Isso agrega valor aos locais”*³⁸.

5.3. Barra Olímpica vira bairro

No dia 17 de novembro de 2022 foi aprovada pela Câmara dos Vereadores a lei nº 7.646 que institui o bairro barra Olímpica. De acordo com o texto apresentado, o novo bairro, situado entre a porção norte da Barra da Tijuca e a porção sul do bairro de Jacarepaguá, se dará a partir da subdivisão dos bairros Barra da Tijuca, Camorim e Jacarepaguá e contará necessariamente com as áreas do centro de convenções Riocentro, Ilha Pura, Parque Olímpico, Rio2, Cidade Jardim e Centro Metropolitano, além de glebas ainda desocupadas na Av. Salvador Allende e contíguas à Vila do Pan, a delimitação também agrega a favela da Asa Branca, ali estabelecida desde os anos de 1980 e plenamente consolidada. (Fig nº 21)

³⁷6- anúncio site [HTTPS://www.imoveis.trovit.com.br](https://www.imoveis.trovit.com.br) – ref AP2657 – acesso em 07/04/2024

³⁸[HTTP://www.oglobo.globo.com/politica/com-as-olimpiadas-barra-ficara-ainda-mais-valorizada](http://www.oglobo.globo.com/politica/com-as-olimpiadas-barra-ficara-ainda-mais-valorizada) 27/11/2010

DELIMITAÇÃO DO BAIRRO BARRA OLÍMPICA



Figura 21: Mapa indicando os limites do bairro Barra Olímpica
Fonte: PL nº 807/2010

A justificativa apresentada pelos vereadores, Carlo Caiado (DEM), Tânia bastos (Republicanos) e Dr. Carlos Eduardo (PDT) e pelo ex-vereador Tio Carlos (Solidariedade), que assinam o projeto de lei aponta a importância do evento olímpico de 2016 para a cidade e que, portanto “...a presente iniciativa, pretende registrar indelevelmente os Jogos Olímpicos da Cidade do Rio de Janeiro, que certamente se constituirão em um dos mais memoráveis Jogos Olímpicos de toda história desse grandioso evento mundial”. O projeto de lei foi apresentado pela primeira vez em 2010 e gerou acirrada polêmica na Câmara, além de moções de apoio e manifestações contrárias apresentadas pelas comunidades locais. Naquela época o projeto foi aprovado e posteriormente tendo sido vetado pelo prefeito Eduardo Paes, posteriormente teve seu veto derrubado. Não encontramos a justificativa do prefeito para tal veto.

Aos argumentos a favor do projeto de lei apresentados por moradores de condomínios da região apontavam a necessidade de criação do bairro pela existência de uma “*unidade identitária dentro de uma vizinhança que tem interesse em comum*”³⁹, além de invocar uma desordem administrativa em que, ora as

³⁹ Moção de apoio da Associação de Moradores da Rua Aroazes datada de 13/04/2022 e anexada ao PL no site da Câmara de Vereadores – acesso em 24/04/2023

edificações eram consideradas pertencentes à Curicica, Camorim, ou Jacarepaguá, ora Barra da Tijuca.

Houve também manifestações favoráveis por parte do setor imobiliário expressas pelo CEO da Carvalho Hosken, Luiz Fernando de Carvalho, que comemorava a aprovação como “*mais uma forma de reconhecer a importância que a Barra tem para o Rio. E nós estamos muito felizes por fazer parte dessa história porque o Rio2, o Centro Metropolitano e a Ilha Pura compõem os primeiros e únicos bairros planejados dessa nova Barra Olímpica*”, chamando atenção para este novo produto imobiliário pós-condomínio fechado, denominado “Bairro Planejado”, que encontra sua maior expressão na Barra Olímpica.

Manifestações contrárias ao projeto de lei expostas num abaixo-assinado⁴⁰ evidenciam a preocupação dos moradores com o “aumento de carros e obras imobiliárias na região”, acrescentando que “*fere a alma e a história dos moradores desses locais... somos bairros que tem em si uma rica história de resistência, como a permanência da agricultura familiar, comunidades remanescentes de quilombolas e de pescadores e a mata da Pedra Branca que nos nutre e embeleza*” o texto também diz “*Não somos apêndices da Barra!*”. Há também a preocupação por parte dos moradores com a possibilidade de aumento dos valores do IPTU, uma vez que, ao se acrescentar o nome “Barra” à região, esta venha a ter o preço da terra equiparado à barra da Tijuca “original”. Essa polêmica nos parece manifestar visões bastante diversas sobre o lugar, onde os moradores tradicionais se ressentem das transformações recentes ocorridas em seu entorno em contraposição à população afluyente, chegada de outros bairros – na sua maioria provenientes de Jacarepaguá e zona norte, segundo informações fornecidas pelos corretores - em busca dos ares modernos da vizinha abastada Barra da Tijuca.

A criação do bairro barra Olímpica é a consumação de um longo processo que, como já vimos, teve seu início na década de 1960 com a apresentação do plano de Lucio Costa para a região. Este episódio inaugura o início da mobilização das forças do setor imobiliário que anteviam na Barra da Tijuca a última grande fronteira de ocupação da cidade formal com “vocação” para atender as camadas médias e altas. Em contrapartida, Jacarepaguá, com sua grande área territorial e

⁴⁰ Petição divulgada pela Avaaz postada em 17/11/2014 e atualizada em 14/04/2015

hoje subdividido em 10 outros bairros, já havia quase perdido sua fisionomia agrícola da época dos engenhos e sesmarias e apresentava um crescente processo de urbanização. O índice de desenvolvimento humano do bairro no ano 2000 era de 0,769, 104º colocado entre as 126 regiões analisadas. Em contrapartida, a Barra da Tijuca despontava em 8º lugar com IDH 0,959⁴¹. A região de Jacarepaguá testemunhava a instalação de indústrias e via o surgimento de conjuntos habitacionais⁴², loteamentos legais e clandestinos, tornando-se uma região com características múltiplas construída a partir de morfologias urbanas diversas.

A construção do “*landbank*” da Carvalho Hosken, adquirido e mantido desde os anos de 1960, previa seu desenvolvimento e comercialização destinados às camadas médias e altas. Desde o princípio essa foi a opção declarada de seu presidente tornada pública em diversas ocasiões. Segundo noticiado na mídia brasileira⁴³, a partir de comentários sobre sua entrevista ao jornal britânico The Guardian publicada em 4 de agosto de 2015, para ele, mal interpretada pela imprensa local em que afirmava que o Ilha Pura se tornaria moradia de “*uma nobre elite*”, Carlos Carvalho acrescenta que “*Ilha Pura não poderia arranhar este destino que tem sido dado à região. Por esta razão, ela precisava ser moradia de nobre, não moradia de pobre*”

A remoção da favela Vila Autódromo, localizada junto ao Parque Olímpico, em área agora pertencente ao consórcio Rio Mais e no “coração” dos terrenos da empreiteira é exemplo marcante da política da empresa de manutenção de suas terras a salvo de invasões. No entanto, resiste ainda no bairro a favela Asa Branca, com cerca de 8.000 em números de 2016 e cerca de 1800 habitações⁴⁴.

Para o entendimento da dinâmica de ocupação da Barra Olímpica propomos a leitura na qual o processo de instituição do bairro revela-se como resultante de um território em disputa onde a dinâmica de dominação deve ser entendida também em

⁴¹ <https://www.data.rio/documents/58186e41a2ad410f9099af99e46366fd/about> acesso em 10/04/2014

⁴² A Cidade de Deus é o maior deles, construída nos anos de 1960, pela Cohab-GB e financiado pelo BNH para abrigar os moradores removidos de favelas da zona sul como a Praia do Pinto (Leblon); Parque da Gávea; Ilha das Dragas (Lagoa), parque do Leblon, catacumba (Lagoa) e Rocinha.

⁴³ [HTTPS://exame.com/negocios/dono-de-empreiteira-se-torna-13a-pessoa-mais-rica-do-Brasil-](https://exame.com/negocios/dono-de-empreiteira-se-torna-13a-pessoa-mais-rica-do-Brasil/) publicado em 25/08/2015

⁴⁴ Revista RioOnWatch em 16/08/2016- acesso em 17/04/2023

seu aspecto simbólico e cultural. A região teve histórica e administrativamente submetida a um processo de urbanização vinculado à ocupação da zona norte do Rio de Janeiro, tendo seu território sido apropriado pelo aparato político-empresarial interessado em lhe dar destino diferente. O controle econômico político e social do espaço em questão manifesta-se num amplo espectro de práticas que vão desde as disputas históricas pela propriedade da terra na região, pelas sucessivas ações do poder público no sentido de legitimar o agora bairro com a morfologia atual e, principalmente, pelas estratégias engendradas pelo setor imobiliário, turbinado por sua associação ao capital financeiro, hoje hegemônico na economia contemporânea.

Na história da expansão da malha urbana em direção à baixada de Jacarepaguá identificamos dois vetores principais com características sócio-culturais diversas: o primeiro, vindo da direção dos subúrbios da zona norte, como Cascadura e Madureira, que iniciam seu desenvolvimento com a inauguração da estação de Madureira, em 1890, como parte da implantação da EFCB- Estrada de Ferro Central do Brasil. É através da passagem entre os maciços da Pedra Branca e Tijuca, onde se forma um “corredor” em direção à Baixada de Jacarepaguá pela R. Candido Benício – antes Estrada de Jacarepaguá, situada na região que até o início do sec. XX denominava-se Vale do Marangá – que dava acesso às terras do então “Sertão Carioca”⁴⁵. A predominância de sítios e chácaras assumiu paulatinamente uma conformação urbana, que assemelhava-se aos subúrbios tradicionais da cidade do Rio de Janeiro. Este é o território de ocupação urbana mais antiga da baixada de Jacarepaguá. Mas ainda antes que a região se adensasse, já existiam a Estrada dos Bandeirantes, que serpenteando ao pé do maciço da Pedra Branca, ligava Guaratiba a Jacarepaguá.

Também a estrada do Joá, que faz ligação entre S. Conrado e a chamada Barrinha, ao pé da Pedra da Gávea; e as estradas de Furnas e canoas, que descem do Alto da Boavista.

O segundo vetor de expansão urbana em direção à Barra da Tijuca, bem mais recente, vai se dar pela extensão da zona sul carioca, com a inauguração do

⁴⁵ Referência ao livro de Magalhães Corrêa editado em 1936 pelo IHGB, onde retrata a vida na baixada de Jacarepaguá.

complexo infraestrutural do Joá⁴⁶, cujo início da construção deu-se em 1968 , que permitiram as condições definitivas de acesso dos bairros da orla da zona sul em direção à Barra , transformando-se em eimento-chave para a expansão em direção à zona oeste.

“servindo de base não apenas para a construção material da expansão do setor imobiliário, mas também para a construção de imaginários sociais e novas formas urbanas... a obra do Elevado do Joá representa essa construção de promessas que se amparam em infraestruturas para criar possibilidades de vida de prestígio”
Águeda (2023, p.186)

Assim, as camadas médias e altas animadas por sucessivas campanhas na mídia, encontram na orla da Barra um prolongamento “natural” das praias da zona sul, com a promessa de uma vida longe da “desordem urbana” que se instalava nos bairros já densamente povoados da orla tradicional.

Entretanto, até meados dos anos 2000, a acelerada expansão da malha urbana na Barra da Tijuca, especialmente ao longo da orla e do eixo da Av. das Américas, não encontrava reflexo expressivo na região da barra Olímpica, que continuava com suas vastas extensões de terra sem ocupação. Somente mais tarde, com a inauguração da Linha Amarela em 1997, que no dizer de Carlos Carvalho foi “*como o Rio Nilo*” que permitiu a “irrigação” da área da Barra Olímpica que se deu a integração desta região com a Barra da Tijuca, zona norte e região central. Em 2016, a implantação das vias Transolímpica e Transcarioca colocaram definitivamente a Barra Olímpica no “mapa da cidade” possibilitando a plena ocupação pelo setor imobiliário dentro do projeto acalentado há décadas por Carlos Carvalho. (Fig nº 22)

⁴⁶ A primeira estrutura do elevado teve início em 1968 e concluída em 1971, tendo sua duplicação sido executada como parte das obras para as Olimpíadas de 2016.

IMAGEM DA EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO DO BAIRRO BARRA OLÍMPICA



Figura 22: Imagem indicando a evolução da ocupação entre 2010 e 2022. Ao centro em 2010 ainda há o antigo autódromo, o Centro Metropolitano quase sem ocupação, acima do autódromo, a ocupação por condomínios já é notada e o Rio 2 implantado; não há o Ilha Pura. Em 2022, o terreno do Ilha Pura já mostra as edificações; o Parque Olímpico implantado e o Centro Metropolitano já indica ocupação junto à Av. Abelardo Bueno. No alto, à esq, nota-se o adensamento no entorno do perímetro do bairro.

Fonte: Google Maps elaborado por Marcos Casemiro. Em março de 2024

Esta dinâmica dupla manifestada pelos principais vetores de expansão da malha urbana em direção à baixada de Jacarepaguá é representativa e definidora dos modos de apropriação material e simbólica desta parte da cidade, na qual por um lado, a orla surge como extensão da zona sul e por outro, manifesta-se processo diverso, vindo da zona norte, que vai desenvolver o bairro de Jacarepaguá, com aspectos econômicos e sociais bastante distintos daqueles que se estabelecem na zona litorânea. A porção central-norte da Baixada de Jacarepaguá passaria então a “disputar” dois distintos modelos de urbanização – o primeiro, ao norte replicando a morfologia dos subúrbios tradicionais e o segundo, ao sul, concebido sob o marco da paisagem urbana modernista.

A criação do bairro Barra Olímpica acontece no bojo de um debate de longa data sobre as reais fronteiras entre os bairros Camorim, Curicica, Barra da Tijuca e Jacarepaguá, no que diz respeito à localização administrativa dos inúmeros condomínios estabelecidos na região. Com o impulso que o setor imobiliário recebe após o evento olímpico e a conseqüente multiplicação de bairros planejados e outros condomínios, o debate sobre a localização dos empreendimentos expressa na discordância entre o que se via escrito nos carnês de IPTUs e o que era vendido no mercado, se acirra. A querela sobre os empreendimentos pertencerem à Barra, ou não, se estende pelas redes sociais, onde os moradores da Barra da Tijuca “tradicional” afirmam que aquela área não faz parte do bairro.

A construção de inúmeros empreendimentos no perímetro da barra olímpica traz consigo a afluência de novos moradores oriundos de camadas médias ascendentes vindas, em sua maioria de bairros da zona norte e oeste, que buscam, num movimento em direção à maior proximidade com a orla, um impulso de mobilidade social com seu novo endereço. Segundo o vereador Carlo Caiado ⁴⁷, autor do projeto de lei que deu origem ao bairro, havia forte demanda dos recém-moradores de terem inscrito em seus carnês de IPTU o nome Barra da Tijuca, numa demonstração que vai de encontro às suas aspirações de ascensão social.

A criação do novo bairro vem atender aos interesses de grande parte de seus novos habitantes, fato que se confirma também pelos nomes dados aos vários condomínios ali instalados que adotam “Barra” ou “Praia” em seus títulos assim

⁴⁷ Em entrevista concedida à Julia O'Donnell, Mariana Cavalcanti e Lilian Sampaio

batizados como estratégia de vendas, criando a impressão de que se localizam na barra da Tijuca ou perto da orla, como : Beach Plus, Barra Dreams, Barra Mais, Villas da Barra, Jóias da Barra, Barra Quality, dentre outros.

Vale destacar que em sua nova condição administrativa a região poderá vir a ter seu preço equiparado à sua vizinha rica mais ao sul. Quando de uma de nossas visitas ao condomínio Ilha Pura e em conversa com corretores, estes indagados sobre o bairro em que o empreendimento se localizava, a resposta obtida foi que ali “*era praticamente Barra da Tijuca*”, demonstrando que o alargamento dos limites da Barra naquela direção se insere num processo maior em que o mercado busca otimizar a extração de renda através da valorização fundiária desta porção norte da Baixada de Jacarepaguá. O preço médio do metro quadrado na Barra da Tijuca, era de R\$ 10.162,00 contra cerca de R\$ 6.000,00 na Freguesia, em Jacarepaguá (dados da Ademi em 2018). Estudos mais recentes da SECOVI⁴⁸ indicam que o valor do metro quadrado para venda de imóveis é maior na Av. do Pepê (na orla) com R\$ 19.063,00, seguida da Av. Lucio Costa (também na orla) com R\$ 16.617,00 e pelo empreendimento Península com R\$ 12.199,00; em quarto lugar vem o Ilha Pura, na Barra Olímpica, com R\$ 8.979,00 os dados são de 2021.

O esforço empreendido pelo aparato político-empresarial no sentido de qualificar esta área da Baixada de Jacarepaguá para as camadas mais abastadas demonstra um claro movimento em direção à produção de um território com configuração material e social homogênea e segregada de seu entorno, apresentando fronteiras agora definidas pelo limite do bairro que não por acaso, praticamente coincide com os limites das propriedades da Carvalho Hosken Engenharia. (Fig nº 23)

Ali se vê um espaço urbano desprovido de diversidade, seja ela formal, urbanística ou social. A homogeneidade é a marca deste espaço, que dispõe de preferências estéticas peculiares, onde predomina o gosto pelo neoclássico, com acabamentos em mármore, frontões, pés-direitos avantajados e majestosos portões de ferro de gosto mais afeito ao *kitsch*, demonstrando a influência da cultura norte-americana. Essa inclinação estética presente nos pórticos de entrada e portarias dos edifícios, traduz uma série de metáforas, indicando que a arquitetura cria outros

⁴⁸ Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais do Estado do Rio de Janeiro.

significados sociais para além de suas funções práticas. São marcas e signos que supostamente denotam distinção e exclusividade, referências provenientes de uma estética globalizada que expressa valores de uma cultura hegemônica derivada do neoliberalismo.

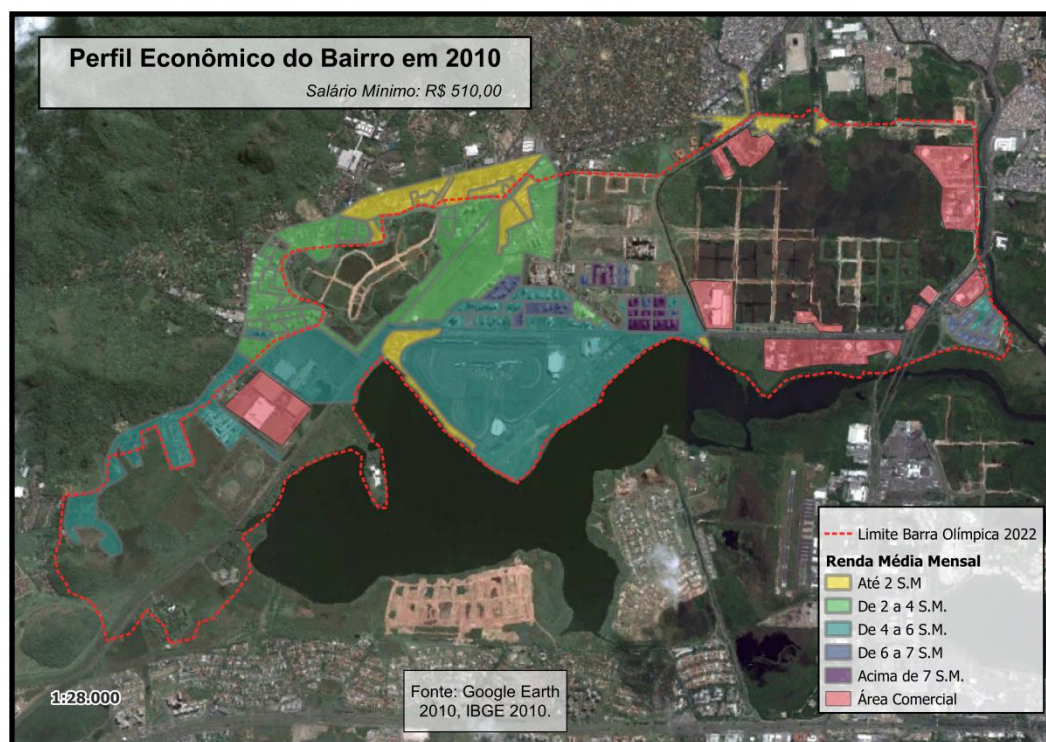


Figura 23: Imagem indicando o perfil econômico dos moradores em 2010. Em roxo, moradores de perfil econômico mais alto aparecem os condomínios Rio2 e Cidade Jardim, ainda no seu início, além de outros condomínios contíguos a eles, em amarelo, estão as áreas cujos moradores pertencem às camadas mais pobres: a favela Vila Autódromo na beira da lagoa e Asa Branca, juntamente com demais favelas de Curicica no alto à esquerda; Centro Metropolitano e Ilha Pura ainda não estavam implantados. Nota-se que as áreas com faixa de renda entre 2,5 e 4 salários min., exceto Asa Branca e Vila Autódromo (que foi removida) encontram-se na área externa ao perímetro do bairro.

Fonte: Google Maps elaborado por Marcos Casemiro. Em março de 2024

Neste capítulo examinamos como os planos estratégicos e a gestão neoliberal da cidade, através de arranjos político-econômicos, encontram sua materialização na região em estudo, impulsionando o desenvolvimento em certas áreas da cidade em detrimento de outras. O evento olímpico é interpretado como fazendo parte dessa lógica, na qual a cidade é feita mercadoria numa relação direta entre a produção do espaço urbano, sua configuração espacial e a reprodução do capital. O projeto de lei que cria o bairro Barra Olímpica surge como coroação de um processo iniciado há décadas que tem por objetivo estabelecer o domínio desta parte da cidade pelas camadas mais abastadas da população.

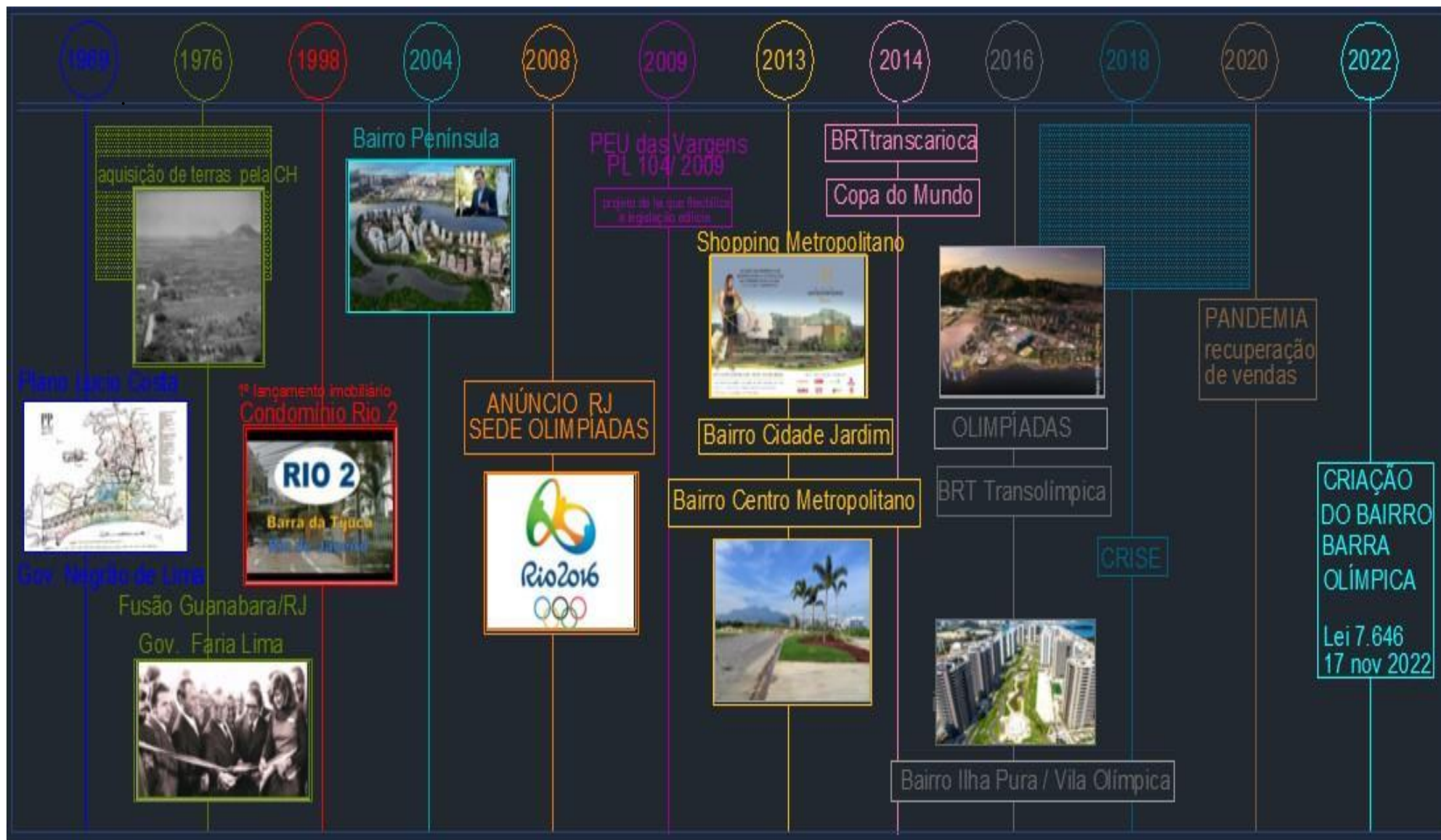


Figura 24: Linha do tempo entre 1969, quando do plano Lucio Costa até 2022, quando da promulgação da lei nº 7.646

6. O fundador e a empresa



Figura 25: Carlos Carvalho em frente ao mapa da Barra da Tijuca em seu escritório
Autor: Jonathan Watts / The Guardian – 4/ago/2015

6.1. Os primórdios

O presente capítulo se baseia nas informações contidas na biografia de Carlos Carvalho e na história da empresa fornecidas pelo jornalista Henrique Caban (1941-2023), então assessor de imprensa da Carvalho Hosken Engenharia, que em 2014 estava preparando a biografia do presidente da empresa. O título da publicação seria O Desbravador.

Não podemos pensar em nos debruçarmos sobre a história da Carvalho Hosken Engenharia sem que voltemos nosso foco também para seu fundador e agora ex-CEO da empresa, Carlos Carvalho. (Fig nº25) O engenheiro Carlos Carvalho, que fundou e comandou a empresa durante sete décadas e é hoje quase centenário e teve desde o começo sua existência vinculada à área onde viria a desenvolver a maior parcela de seus empreendimentos, a Baixada de Jacarepaguá. Carvalho nasceu na Rua Candido Benicio, Campinho, bairro de Jacarepaguá em maio de 1924. Seu pai, Nestor, foi alto funcionário da Central do Brasil, numa época em que as ferrovias constituíam a base logística para o transporte de pessoas e mercadorias no país. A Estrada de Ferro Central do Brasil- EFCB era a estatal que detinha as linhas que levavam ao Porto do Rio de Janeiro, que àquela altura rivalizava com o de Santos para o escoamento das mercadorias produzidas no país. O então Distrito Federal era a segunda maior cidade da América do Sul, atrás apenas

de Buenos Aires, e produzia mais de cinquenta por cento do PIB brasileiro. O processo de crescimento urbano da cidade era intenso e as ferrovias eram os principais vetores que conduziam a expansão urbana ao longo de suas linhas e no entorno das estações.

Carlos Carvalho frequentou seu primeiro colégio na Praça Seca, também em Jacarepaguá, e nos fins de semana, seu pai, adepto de caminhadas, levava o filho para percorrer trilhas na Baixada de Jacarepaguá. Os caminhos eram quase desertos com casas esparsas, riachos e lagoas que configuravam uma paisagem ainda agreste. Mais tarde, a família mudou-se para Todos os Santos e Carlos, bom aluno que era, fez o curso secundário como aluno interno do Colégio Pedro II, no Campo de S. Cristóvão.

Sua formação de engenheiro teve início em 1943 e se deu na antiga Escola Politécnica, hoje Faculdade de Engenharia da UFRJ. O primeiro emprego foi como desenhista técnico da Central do Brasil, preparando-se para fazer carreira na mesma empresa do pai, como era seu desejo. Na segunda metade dos anos de 1940, Carlos Carvalho ainda estudante de engenharia, foi trabalhar na IRFA - Indústrias Reunidas de Ferro e Aço- empresa dedicada à fundição de trilhos a serem utilizados na remodelação da antiga malha ferroviária. Tempos depois, foi proposto a Carlos Carvalho que constituísse uma empresa que viesse a trabalhar como subcontratada da IRFA. Já engenheiro, ele convidou um colega de turma para se associar a ele nesta empreitada. O colega chamava-se Jacques Eduardo Bastos Hosken, era 1951. Assim nascia a Carvalho Hosken Engenharia.

Na vida pessoal, seu primeiro casamento se deu com Ana Maria, filha de um importante político ligado a Getúlio Vargas, Amílcar de Menezes, militar, diplomata e governador nomeado do Acre, onde aconteceram, com grande pompa e circunstância, os festejos do casamento. Desta união resultaram os dois primeiros filhos de Carlos Carvalho, Carlos Frederico (1952) e Ana de Fátima Menezes de Carvalho (1953). Sob a influência do sogro muito bem relacionado, teve a oportunidade de conhecer figuras importantes da política, da vida social e outras esferas de poder no país na época. A convivência com sua mulher lhe inspirou a formação de uma coleção de arte importante, parte desta, inclusive foi colocada em comodato como adorno nos jardins e portarias de seus empreendimentos, como no condomínio Península e no Hotel Hilton.

A empresa executava obras de galpões de grande porte para oficinas de manutenção, além de estruturas para novos prédios, pontes metálicas e viadutos para as vias férreas que encontravam-se em processo de adequação para acompanhar a evolução tecnológica necessária à atualização do sistema ferroviário. Entretanto, com a entrada no mercado das gigantes norte-americanas General Electric e General Motors para ocupar espaços na reconstrução das redes ferroviárias e o acelerado crescimento urbano da cidade do Rio de Janeiro, a Carvalho Hosken sinalizava que construir edificações além da arquitetura industrial poderia se tornar também um bom negócio. Juntamente com as sucessivas crises dos primeiros anos do governo Vargas, adveio o ocaso do setor ferroviário brasileiro, os trens perdiam mercado para o transporte rodoviário. Nesta conjuntura Carlos Carvalho já buscava novos horizontes de negócios. Enquanto seu sócio Jaques Hosken se movimentava no mercado varejista fazendo pequenas obras de residência, Carlos ainda cuidava das grandes estruturas em Santíssimo até que em 1954, a história da empreiteira no mercado de edificações se inicia com um edifício misto de quatro andares na Rua Campos da Paz, 63, no bairro do Rio Comprido.

Em agosto de 1954, com o suicídio de Vargas, segue-se uma crise política que joga no marasmo a economia e, principalmente as empresas fornecedoras do governo. Com a eleição de Juscelino Kubitschek em 1956, encerra-se o projeto ferroviário e as portas são abertas para a indústria automobilística. A IRFA patina e a tentativa de Carlos Carvalho de voltar a produção da empresa para carrocerias de caminhão não é aprovada pela diretoria, sob o argumento de que ali era uma fábrica de locomotivas exclusivamente. Como resultado, ele se demite e transfere sua empresa para a Av. Churchil, 109, no centro da cidade.

A Carvalho Hosken hesita em entrar no mercado de Brasília, naquele momento campo promissor de trabalho para empreiteiras, e graças a seus contatos políticos desde a época de Getúlio Vargas, executa algumas obras no Rio Grande do Sul, como uma ponte rodoferroviária sobre o Rio Passo Fundo, o prédio da alfândega em Santana do Livramento, fronteira com o Uruguai, a ponte do Arroio Dilúvio em Porto Alegre, a canalização do Arroio Piola, o edifício do Instituto de Pesquisas Biológicas, o Palácio da Justiça, o Tribunal de Contas, a cadeia da prisão Provisória, os armazéns de silos em Carazinho, Santa Bárbara e a ponte sobre o Rio Juruí. Ainda no Rio Grande do Sul, foi contratado a executar uma obra do governo

federal, um conjunto habitacional do IPASE (Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Servidores).

Com a inflação do fim dos anos 1950, a Carvalho Hosken enfrentou tempos tumultuados, pois apesar de ter muitas obras em andamento, encontra dificuldades de recebimento, sofre grande pressão dos fornecedores e não tem reajustamentos nos recebíveis. Os contratos ficam onerosos com a inflação e os preços da construção civil disparam. O sócio Jaques Eduardo Bastos Hosken não aguenta a pressão e sai da sociedade. O ex-sócio vende sua metade no negócio e constitui uma firma dedicada à fabricação de postes de cimento para a Light. Dali em diante a empresa passa a ser chamada internamente de Carvalho, apesar de manter seu nome original.

Carlos Carvalho inicia sua nova fase abrindo filiais em 15 estados e expande seus negócios auxiliado por contatos feitos com a ajuda de seu sogro que, de íntimo amigo de Getúlio, estendia a amizade a João Goulart, então vice-presidente de JK. Carlos Carvalho assimilava os bons relacionamentos de Amílcar Dutra de Menezes tanto na área sindical (responsável pelos institutos de aposentadoria e pensão), como também nos setores empresarial e político.

Em abril de 1960, a nova capital foi inaugurada e aos poucos toda a administração federal transferiu-se para Brasília, mas as autarquias e estatais continuavam ainda no Rio. O antigo estado da Guanabara, que se converteu em cidade-estado, tinha seus limites iguais aos do antigo Distrito Federal e mantinha uma situação econômica boa, pois acumulava receitas tributárias das instâncias estaduais e municipais. Carlos Lacerda elegeu-se governador pela UDN e imediatamente dá início a um grande plano de obras tendo como seu secretário de obras o engenheiro Marcos Tamoio, que havia sido colega de Carlos Carvalho na escola de engenharia. Marcos Tamoio, que era funcionário público do Distrito Federal, fora também engenheiro-chefe da Divisão de Túneis da prefeitura. Os dois estabeleceram sólida amizade.

Com a eleição de Jânio Quadros, foi aberto espaço para outras construtoras que não haviam participado das obras de construção de Brasília, assim a Carvalho Hosken ganhou algumas concorrências para obras de infraestrutura na cidade construindo duas pontes, uma sobre o Riacho Fundo e outra sobre o rio Guará além

de alguns prédios da administração pública. Carlos Carvalho operava no espaço político da UDN de Jânio Quadros sem perder lugar junto à sua clientela sindicalista ainda ligada ao antigo getulismo, comandado pelo vice-presidente João Goulart.

Carlos Lacerda, da UDN, que governava o estado da Guanabara, buscava se posicionar no espaço dos gestores de cidades e havia contratado, em 1964, o importante urbanista grego Doxiadis, para fazer um plano urbanístico que garantisse a viabilidade econômica da cidade. Doxiadis representava uma alternativa diferente aos conceitos modernistas, empregados em Brasília por Lucio Costa, os quais considerava superados. O Plano de Doxiadis previa a orientação dos vetores de crescimento da cidade a partir de três eixos internos sob os quais se esperava que a cidade viesse a crescer, a saber: o eixo interno norte-sul formado pela Av. Brasil, o eixo de orientação Leste-Oeste que ligava a área industrial de Santa Cruz à Zona Central e o eixo que promovido pelo crescimento dos bairros da Penha, Madureira e Jacarepaguá (hoje retomado em parte pelo corredor Transcarioca) (Fig nº26). Neste plano denominado *Plano de Desenvolvimento Urbano a longo prazo para o Estado da Guanabara*, a Barra da Tijuca era considerada área a ser preservada para “recreação”, no entanto, já havia a previsão para um sistema de túneis que ligaria a Zona Sul à Barra. Alguns anos mais tarde, Lucio Costa, contratado para fazer um plano para a região, viria a propor a criação de eixos ortogonais internos de crescimento da cidade, cujo o ponto de confluência se daria na Barra da Tijuca. (Fig nº 27).

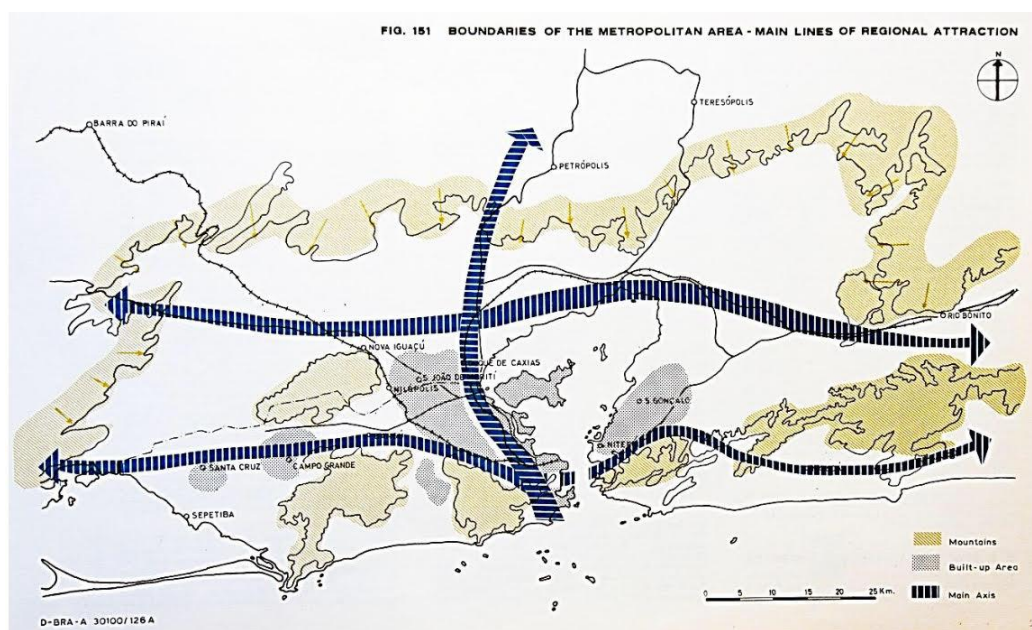


Figura 26: Master plan for the year 2000 - Plano Diretor Doxiades- principais eixos de crescimento da cidade –

Fonte: A Cidade, O Urbanista, O Plano – um estudo para a Guanabara por Doxiades de Juliana Oakim Bandeira de Mello.

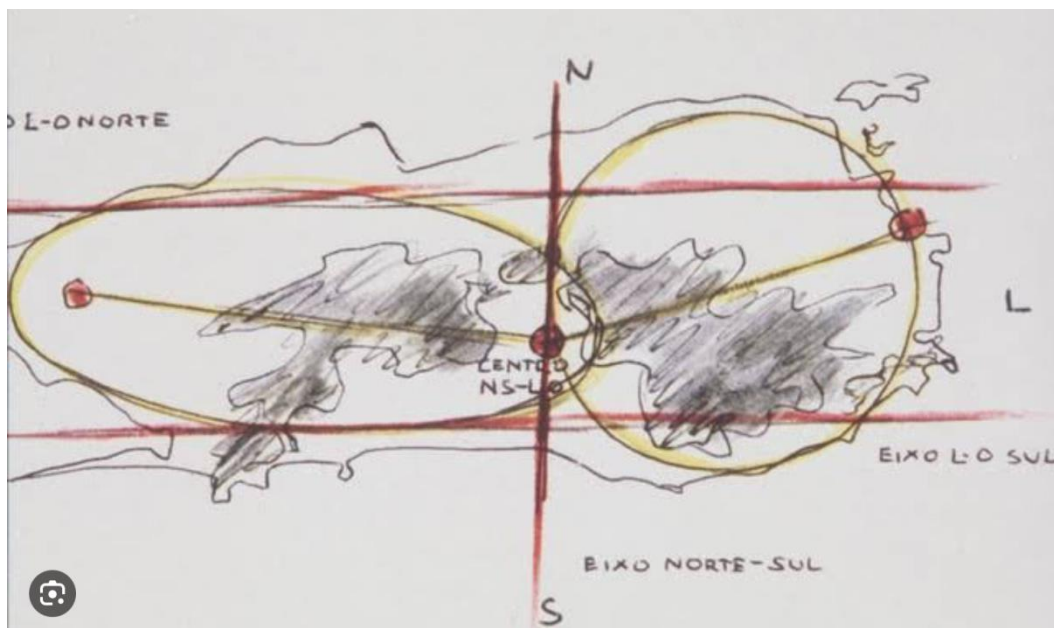


Figura 27: Eixos Plano Lucio Costa, onde o Centro Metropolitano na barra da Tijuca seria ponto central do município do Rio de Janeiro.

Fonte: O Globo em 23/06/2019 – acessado em 20 /01/2022

Quando do golpe de 1964, a Carvalho Hosken encontrava-se em meio a um processo de crescimento, a empresa desenvolvia projetos para o governo federal, com obras de um conjunto habitacional em Brasília e havia vencido uma concorrência para a construção de edifícios nas superquadras. A empresa havia se mudado para uma nova sede na Av. Rio Branco, 37 e comprado um galpão industrial em Campo Grande para fabricação de componentes para as obras, como portas, janelas, etc... Todos os projetos e obras foram paralisados de um dia para o outro. Mas, ainda em 1964, o presidente militar Castelo Branco nomeia a ex-vereadora udenista pelo Rio de Janeiro, Sandra Cavalcanti como presidente do Banco Nacional da Habitação (BNH) que seria o órgão operador do Sistema Financeiro da Habitação, programa governamental que previa o financiamento de moradias para as camadas menos abastadas. Sandra Cavalcanti era amiga de Carlos Carvalho e a partir da segunda metade da década de 1960, a Carvalho Hosken já havia retomado o impulso com empreendimentos espalhados por todo o território nacional alimentado pelas obras do BNH. A empresa tinha no final da década de 1960 quarenta obras espalhadas por quinze estados, o que requeria uma logística complicada em um país com infraestrutura precária agravada pela irregularidade de

pagamentos do setor público e a percepção de que os contratos com o governo cada vez mais exigiam favorecimentos e pagamentos fora da folha. Carlos Carvalho toma a resolução estratégica de concluir os contratos em curso e encolher a empresa para concentrar-se num espaço menor, controlável para otimizar custos e resultados. Ele decidira concentrar seus esforços no Rio de Janeiro, cidade que estava com o setor de construção civil aquecido com a construção da ponte Rio-Niterói, além das inúmeras edificações que se erguiam com os financiamentos do BNH.

6.2. A opção pela Barra da Tijuca e o “imbróglio” fundiário

Carlos Carvalho conhecia bem a Barra, pois desde a infância caminhava com o pai na região, mais tarde de automóvel e até de sobrevôo por ocasião do levantamento aerofotogramétrico da Baixada de Jacarepaguá feito pelo projeto RADAM⁴⁹. A partir das imagens aéreas do município, Carlos Carvalho entendeu que não havia dúvidas de que a cidade cresceria em direção à Baixada de Jacarepaguá. Com a nomeação de Francisco Negrão de Lima em março de 1966, o empreendedor imobiliário Mucio Athayde, convence o governador e seu secretário de obras, Raimundo de Paula Soares, a aprovarem a construção dos túneis e a via elevada pelo litoral, o Elevado do Joá. Também foi obra de Múcio Athayde persuadir Negrão de Lima a contratar o arquiteto e urbanista Lucio Costa para elaborar o Plano Piloto para a Barra. Em 1969, Lucio Costa é contratado e em 1972 completaram-se as obras de interligação da Barra da Tijuca com a Zona Sul através da auto-estrada Lagoa- Barra. Estava aberto o caminho para a exploração da Barra pelo setor imobiliário.

No início da década de 1970, com o Plano de Lucio Costa entregue, começaram a chegar à justiça as primeiras demandas pelas terras da região. A situação caótica das documentações com títulos precários, documentos duvidosos afastavam os interessados, nas palavras de Carlos Carvalho:

⁴⁹ O Projeto RADAM foi operado entre 1970 e 1985 no âmbito do Ministério das Minas e Energia, foi dedicado à cobertura de diversas regiões do território brasileiro por imagens aéreas de radar, captadas por avião. O Projeto inicialmente dedicava a fazer o sensoriamento remoto da Amazônia, tendo depois se estendido para todo o território nacional.

“Em meus estudos, vi que o grande problema da Zona Oeste era a situação fundiária. Embora as áreas estivessem registradas no Primeiro Ofício, reconhecendo titulações de origem, os litígios eram generalizados. Esse processo estava em segunda instância na Quinta Câmara da Justiça fluminense há quinze anos e acumulava setenta volumes. Era uma loucura. Havia apelações e recursos de todos os lados e jeitos. ”

Não havia advogados que atuassem tanto na Quinta Câmara, como no Primeiro Ofício que conhecessem a questão na sua inteireza, todos aqueles consultados o desaconselhavam a adquirir o que fosse naquela região sob pena de ver a documentação ser contestada em série. A empresa correria o risco de ter uma questão judicial em cada unidade vendida, pois sempre haveria a possibilidade de haver uma apelação ou recurso, que em última instância recairia sobre o comprador final. Era muito grande o risco.

Mas, enquanto investia na análise da situação jurídica da Barra, ele observava os movimentos do empresário Múcio Athayde, que apesar de haver conseguido as licenças para construção de um grande empreendimento enquadrado no plano de Lucio Costa, denominado Centro da Barra, com projeto de Oscar Niemeyer, viu-se às voltas com uma decisão judicial que outorgava a propriedade a outra pessoa (Fig nº 28). Mucio Athayde não suportou a quantidade de contestações na justiça daqueles que já haviam adquirido os imóveis e interrompeu o empreendimento, tendo sido decretada a falência de sua empresa em 2005. O projeto original de Oscar Niemeyer consistia em 76 torres residenciais cilíndricas de 36 pavimentos com áreas de comércio, lazer e serviços. Foram construídas três torres, das quais apenas duas foram concluídas e ocupadas, restando um esqueleto hoje quase em ruínas.

Para que não se repetisse o acontecido com Múcio Athayde, Carlos Carvalho estudou bem a situação e concentrou seus esforços na compra de terrenos que pertencessem a proprietários idosos, “ *pessoas com mais de 70 anos de idade, já sem esperanças de construir naqueles terrenos* “. Dentre as glebas adquiridas nessa ocasião encontra-se a fazenda da Restinga, área desprezada por ser longe da orla. Nesta localidade hoje encontra-se o Península, empreendimento de maior sucesso da empresa.



Figura 28: Maquete Oscar Niemeyer para o Centro da Barra, depois Athaydeville
 Fonte: www.bafafá.com.br – acesso em 15/08/23

A primeira grande aquisição da Carvalho Hosken na região se deu em 1973, num trecho de 500 m. entre o mar e a Lagoa de Sernambetiba, pertencente à família Giorgio de São Paulo.

Carlos Carvalho associou-se a outros profissionais do mercado imobiliário, os arquitetos Slomo Wenkert e Sergio Dourado enquanto reduzia cada vez mais as operações de empreitada de obras de obras públicas e investia na compra de terras na Barra. Entretanto, a empresa fazia empreendimentos no centro da cidade, onde ergueu dois prédios conhecidos, o Orly e o Le Bourget, que compõem o Centro Empresarial Charles de Gaulle, no entorno do aeroporto Santos Dumont. O empreendimento teve início em 1977 e foi inaugurado em 1982.

A fusão dos estados da Guanabara com o do Rio de Janeiro, levada a cabo pelo governador Faria Lima (1974-79) trouxe consigo a necessidade de composição das questões judiciais que se entrelaçavam entre as duas unidades da federação. Uma dessas questões era a das titulações de terra na Barra da Tijuca, onde Carlos Carvalho se dedicava a adquirir terrenos com muito bons preços, entre 5 a 10 dólares por m². Assim, adquiriu terrenos do espólio do Banco de Crédito Móvel, em poder de Holophernes de Castro e de Pasquale Mauro. Além de outros, geralmente pertencentes a idosos, e preparou-se para as contestações judiciais. Em fins de 1974, no entanto, completou-se o entendimento entre as cortes dos dois estados, entre os poderes judiciários de Niterói e do Rio de Janeiro, com o julgamento de todos os processos. Prevalecia o que já estava registrado, invalidando

escrituras antigas que alimentavam recursos e apelações. Nas palavras de Carlos Carvalho:

“Realmente julgaram todas as questões pendentes e, contra a expectativa geral, deram uma sentença ao processo da Quinta Câmara, dando nome aos bois. Condenaram tudo o que estava errado. Havia um advogado que foi nomeado relator desse processo que conhecia bem as questões e decidiu aprovar, reconhecendo os registros de imóveis como registros bons. E todas aquelas discussões que eram alimentadas por outros interesses, como a posse de Raul D’Ávila Goulart,⁵⁰ foram consideradas criminosas...A essa altura eu conhecia bem o rendilhado das áreas da Barra. A notícia veio em 23 de dezembro de 1974. Saí atrás das outras áreas que eu já tinha apalavradas. Achei que tinha que fazer isso correndo”

Ele sabia que quando fosse publicado no Diário Oficial, após o recesso do judiciário, e o mercado tomasse conhecimento, haveria uma corrida para aquisição dos terrenos.

“Então eu corri na frente. Comprei todas as terras. Em 1975, meti o pé no acelerador. Nem os proprietários de terra se deram conta do que tinha acontecido. Não tinha ninguém acompanhando o julgamento do processo. Comprei como se estivesse na situação anterior. Nem olhei para trás. As pessoas diziam que eu estava maluco despejando dinheiro daquela maneira mas, eu estava convencido que na hora que se tomasse conhecimento da decisão da questão judicial, tudo mudaria. E na verdade, aconteceu. Comprei 10 milhões de metros quadrados na região da Barra. Alguns meses depois, aquelas áreas valiam 10 vezes mais. O pessoal era realmente muito lento. Aí começa a história da Barra da Tijuca. “

Com as obras da Ponte Rio-Niterói e da via elevada São Conrado- Barra em curso havia o debate entre os empreendedores do setor imobiliário se o principal vetor de expansão da cidade se daria em direção à área oceânica de Niterói, do outro lado da baía de Guanabara ou à Barra da Tijuca. Para a Carvalho Hosken não restava mais dúvida que a nova fronteira estava na Zona Oeste do Rio de Janeiro.

A dimensão das glebas existentes na baixada revelou a necessidade de adotar novos parâmetros para ocupação das áreas, em que se tornava necessário fornecer condições de “habitabilidade” especiais, dado que sem uma estrutura agregada de esporte e lazer, os empreendimentos teriam dificuldade de se colocar

⁵⁰ Raul d’Ávila Goulart era um professor de matemática que foi beneficiado com uma decisão judicial polêmica que lhe outorgava a propriedade de quase toda a Barra da Tijuca, inclusive as áreas do empreendimento Athaydeville de Mucio Athayde.

no mercado. Estava lançado o embrião daquilo que mais tarde viria a ser chamado de “condomínio fechado” e que mais tarde seria a marca registrada da produção do espaço na região. A parceria de Carlos Carvalho e Slomo Wenkert com Sergio Dourado⁵¹, ampliou os horizontes da empresa, pois este ex- estudante de arquitetura que derivou para a área comercial, dedicando-se a vendas, implantou novas técnicas de gestão, introduzindo o marketing como integração das áreas de produção e vendas. O marketing tornou-se elemento fundamental para o sucesso dos empreendimentos na Barra, que com urbanização não consolidada e infraestrutura precária, dispunha de poucos atrativos além da praia e da paisagem. A parceria com o arquiteto Slomo Wenkert teve como primeiro resultado a construção do Itanhangá Hills, composto de 4 blocos e apartamentos entre 150 e 250 m²., situada na região hoje conhecida como “Barrinha”, ao sopé da Pedra da Gávea.

Na vida pessoal, Carlos Carvalho seguia sua trajetória social no convívio com o chamado “high society” carioca dos anos de 1970, e já separado de sua primeira esposa, casa-se com a miss Brasil 1965, Maria Raquel Andrade em 1973. Com o novo casamento, passa a viajar para o exterior, onde visita empreendimentos urbanísticos na Europa, America do Norte e Ásia. Foi em Paris que conheceu o recém-inaugurado empreendimento do novo bairro La Défense, de onde tirou o modelo para o Península. Mas foi em Singapura que ele primeiro viu o que chamou de “desenvolvimento urbano”, em que enfocava o mercado imobiliário de maneira mais ampla, incorporando o conceito de valorização da área e entorno como um todo, e não apenas da edificação. O casamento com Maria Raquel Carvalho resultou em mais dois filhos, Carlos Fernando, nascido em 1973 e Carlos Felipe em 1978, sendo este o CEO da empresa desde 2021. Carlos Carvalho só entregou o comando da empresa aos 97 anos de idade.

Foi na década de 1970 que, morando no Joá e passando todos os dias pela Av. Niemeyer, via a encosta do Morro Dois Irmãos sendo tomada pelas favelas do Vidigal, que surgiu o conceito Alto Leblon (nome sugerido por Sergio Dourado) onde desenvolveu os empreendimentos Quintas e Quintais e Maxi Leblon no Alto

⁵¹ Sergio Dourado foi proprietário de uma corretora de imóveis Sergio Dourado Empreendimentos Imobiliários, que teve grande proeminência no mercado imobiliários carioca nos anos de 1970, no Rio de Janeiro, foi citado por Tom Jobim : “*A gente só vê Sergio Dourado/Onde antes se via o Cristo Redentor*” na música Carta do Tom. O empresário também é citado na música dos Tits *Nome aos Bois*, pelas controvérsias relacionadas à especulação imobiliária~.

Leblon e Village S. Conrado, em São Conrado. O Alto Leblon é a região do bairro com o mesmo nome que tem sua ocupação para camadas de alta renda na encosta do mesmo morro em que se localiza a favela do Vidigal.

A inauguração do Hotel Nacional com projeto de Oscar Niemeyer, no início dos anos de 1970, traz a São Conrado uma fase de valorização imobiliária. A inauguração do Túnel Zuzu Angel, antes Túnel Dois irmãos, inaugurado em 1971 e posteriormente, em 1982 do shopping São Conrado Fashion Mall também contribuem decisivamente para a viabilidade do empreendimento. A presença da favela, que já ocupava grande área na encosta do morro da antiga fazenda da Rocinha era um problema, mas não um impedimento. Carlos Carvalho, em 1975, associou-se às Organizações Globo e a Sergio Dourado e lançou, ainda como construtor, o empreendimento Village São Conrado, composto de nove blocos de apartamentos de luxo. O sucesso de vendas se deu com a campanha de marketing desencadeada por Sergio Dourado e o empresário Roberto Marinho, que não entrou no negócio com dinheiro nem patrimônio, mas que possibilitou a publicidade através de espaço no jornal e na televisão, novidade para a época. Havia ainda a promessa de remoção da favela da Rocinha, ali estabelecida desde os anos de 1930, plano que existia desde a época de Carlos Lacerda, nunca posto em prática. A existência da favela no bairro representava para os empreendedores um grave fator negativo para a venda a clientes de alta renda. No entanto, mesmo sem a remoção da favela o negócio prosperou, a campanha publicitária utilizava uma foto como base do desenho do empreendimento e as imagens da favela eram eliminadas.

A política econômica comandada por Mario Henrique Simonsen mudou o eixo do aporte de recursos para o setor da construção civil, fazendo com que a Caixa Econômica Federal passasse à esfera do Ministério da Fazenda, enquanto o BNH, então responsável pelo financiamento da moradia era vinculado ao Ministério do Interior. Para a Carvalho Hosken, a entrada da Caixa Econômica era boa notícia, pois geria os recursos polpudos da caderneta de poupança. Nessa fase, o BNH se ocupava dos financiamentos de habitação social, enquanto a Caixa “*dava sinais de que seus financiamentos seriam destinados a partir da classe média, tendendo à alta*”, segundo Carlos Carvalho. Ainda, segundo ele, a Caixa precisaria de clientes com capacidade de pagamento para as aplicações de longo prazo, fossem empresas ou pessoas de alta renda. Esse era o público que a Carvalho Hosken almejava para

os projetos na Barra da Tijuca. Assim se deu o financiamento para a construção do Itanhangá Hills e do Atlântico Sul, empreendimento de alto luxo localizado na orla da Barra da Tijuca, com 50 mil m² de área, composto por 6 blocos, todos com vista para o mar. Os jardins foram projetados pelo escritório de Burle Marx.

Ao analisar com mais apuro o Plano Piloto de Lucio Costa, Carlos Carvalho, que havia comprado terrenos para desenvolver projetos imobiliários e também para renegociar, percebeu a importância de suas áreas e, ao invés de eventualmente vendê-las, decidiu que deveria dar uma abordagem, não apenas imobiliária, mas urbanística aos seus projetos. Toda a área central norte da Barra da Tijuca, hoje Barra Olímpica, deveria ser guardada em estoque, para no momento oportuno ser paulatinamente colocada no mercado. O território já estava demarcado. Quase quatro décadas se passaram para que viessem as Olimpíadas e as condições finalmente fossem dadas para a mercantilização da área. Na fala que se segue, o empreendedor revela sua intenção em desenvolver a área onde havia adquirido a maior parte de seus terrenos como um projeto único.

“Se vender, alguém vai me pagar barato. Se pagar pouco, vou perder o controle do que vai ser feito naquela área. No fim, terei que disputar o mercado com ele. Se eu entrar nessa liça, crio uma competição que não será sadia. Meu projeto perde a unidade, não posso mais fazer um plano para ir valorizando a área na medida em que for intervindo nela. Vou sempre depender do que o outro vai fazer. Por exemplo: se ele estiver com pressa para obter resultados e vier com preços baixos, terei de esperar que termine a construção e complete suas vendas. Isso será demorado para mim. Passei a ter a preocupação de eu mesmo fazer as intervenções, valorizando as terras porque entendia que ali surgiria uma nova cidade. Eu acredito que a Barra da Tijuca tem a chance de ser uma das cidades mais bonitas do mundo.”

6.3. Carlos Carvalho X Lucio Costa

Ainda que os empreendedores imobiliários na Barra usem com frequência a assinatura do urbanista autor do Plano Piloto para Barra da Tijuca como grife capaz de multiplicar vendas, as relações entre o setor imobiliário e Lucio Costa não se deram sem embates. Como superintendente da Sudebar⁵², cabia a Lucio Costa estabelecer as regras para implantação de seu plano que de início, estabelecia

⁵² Superintendência de Desenvolvimento da Barra da Tijuca – organismo criado para implantar e fiscalizar o Plano de Lucio Costa para a Barra da Tijuca.

diretrizes gerais que careciam de definições a serem estabelecidas posteriormente. As disputas se davam, segundo Carlos Carvalho, pela falta de critérios claros na aprovação dos projetos e as autoridades municipais não emitiam licença de construção sem a autorização da Sudebar. A baixa densidade de ocupação dos terrenos e os gabaritos propostos eram considerados pouco atraentes para a viabilidade econômica dos empreendimentos. Nas palavras de Carlos Carvalho:

“Eu me pergunto: como é que se faz o plano de uma cidade seguindo a vontade de um só homem? Não houve estudo econômico, não se soube quanto iria custar. Não passava de um desenho. Nunca se estudou a possibilidade de um plano viário. Implantou-se simplesmente um sistema rodoviário. E o que de fato aconteceu? Lucio apegou-se ao desenho do Plano Piloto e decidiu que um sistema viário e demais aproveitamentos seriam resolvidos circunstancialmente à medida que a Barra fosse se desenvolvendo “

As discussões foram parar na justiça, quando a construtora que tinha vários projetos aprovados e a Sudebar embargou as iniciativas, mesmo com a interferência a favor de Carvalho feita por Matheus Schneider, secretário de planejamento nomeado pelo então prefeito Israel Klabin (1979-80). Diante das inúmeras controvérsias, o governador Chagas Freitas (1979-1983) criou uma comissão formada por associações de empresários, sindicatos e jornalistas, de onde saiu o Decreto-lei 3046 de 27 de abril de 1981, que tratava do uso do solo, do parcelamento das áreas e normas edilícias para a construção. Logo depois, diante daquilo que considerava desvirtuamentos de seu plano para a Barra da Tijuca, Lucio Costa pediu demissão e declarou em uma entrevista “ *Nem tenho lembrança de ter sido criador desse projeto*”. Carlos Carvalho ganhou as questões na justiça e teve de volta suas aprovações anteriormente cassadas.

Uma grande polêmica entre Carvalho e Lucio Costa também se deu em torno da ocupação do Península, uma área com 780 mil m² dentro da Lagoa da Tijuca, local antes denominado Sacão e Saquinho. Carvalho defendia o adensamento da área para viabilizar economicamente sua ocupação, sonhava que a região seguisse os moldes adotados do La Défense, em Paris, dividindo-se a área construída com parques, ruas e prédios. Lucio Costa tinha opinião diferente, previa para a área um condomínio de residências individuais, com trezentos lotes. Para Carvalho, cada uma das unidades não custaria menos de 1.5 milhão de dólares em valores da época e o preço para manutenção de ruas e infraestrutura alcançaria

custos astronômicos. Não haveria compradores, pois o preço poderia vir a ser compatível às áreas supervalorizadas da zona sul, mas na Barra não haveria mercado. A área, para Carvalho, ficaria aberta a invasões e favelização. Hoje no Península estão edificadas cerca de 70 prédios com ocupação de 8% do terreno. Na visão de Carvalho, o Península é como Cingapura, um país um pouco maior do que a Barra, onde os prédios de mais de 40 andares estão em centro de terreno e a ocupação verticalizada permite à população transitar e desfrutar de lazer. Em um ponto Carvalho e Lucio Costa concordavam: os empreendimentos deveriam se desenvolver em glebas, e não em pequenos lotes. Este perfil fundiário, que se perpetuava desde os primórdios da Barra da Tijuca se manteve e impediu a entrada no mercado de empreendedores de menor porte, o que em última instância foi um dos fatores geradores do advento dos condomínios fechados que campeiam na Barra da Tijuca.

6.4. Marketing de luxo como estratégia de vendas

A opção definitiva da Carvalho Hosken em eleger como público-alvo de seus empreendimentos as camadas de média/alta rendas se deu por ocasião da crise enfrentada pelo país entre o final dos anos de 1970 e início dos anos 1980, quando, com a elevação da inflação e dos juros bancários com a consequente crise no SFH⁵³, houve um incremento na inadimplência dos mutuários do Sistema. Na percepção de Carvalho, seriam aqueles com maior renda os que demorariam mais tempo para sentir os efeitos da crise. Como estratégia para esses tempos, a empresa pôs em andamento uma inédita e agressiva política de marketing a ser conduzida em parceria com Sérgio Dourado. Tratava-se de um procedimento que ainda não era utilizado pelo mercado imobiliário, pois, segundo Carvalho, naquela altura anunciava-se o lançamento imobiliário pela imprensa escrita e logo após 30 dias os anúncios eram retirados de cartaz, com a suposição de que o produto poderia ser percebido pelo público como “encalhado”. Pois, a campanha publicitária produzida para o lançamento do condomínio Atlântico Sul, na Av. Lucio Costa, na orla da Barra da Tijuca empresa lançou mão de novos instrumentos, foram usados recursos imagéticos que se referiam ao luxo, exclusividade e distinção, com mulheres elegantes, carros importados e ambientes sofisticados, despertando no eventual comprador o desejo de pertencimento àquela paisagem. A campanha publicitária foi premiada. No sentido de reforçar o aspecto “luxo para poucos”, Carvalho decidiu por utilizar seu patrimônio pessoal de obras de arte⁵⁴ para ornamentar os jardins e portarias dos empreendimentos, assim como na ambientação dos chamados “apartamentos decorados”, fórmula ainda inédita no mercado encontrada para demonstrar as possibilidades de uso e disposição de mobiliário dentro dos apartamentos, facilitando a visualização do imóvel pronto. No caso do lançamento do empreendimento Atlantico Sul, foram contratados seguranças e museólogos para dar conta de vigiar e explicar as obras de arte expostas no apartamento decorado. Normalmente, a visitação de possíveis compradores para os lançamentos

⁵³ Sistema Financeiro da Habitação- mecanismo de financiamento imobiliário criado pelo Governo Federal para facilitar o acesso ao financiamento da construção, aquisição ou reforma de imóveis, visando a redução do déficit habitacional foi criado em 1964 através da lei 4.380. Seu financiamento se dá através de recursos da Caderneta de Poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço FGTS.

⁵⁴ Carlos Carvalho é colecionador eclético de obras de arte e foi frequentador ativo de leilões, onde adquiria obras de diversas procedências e estilos.

imobiliários era de até 100 pessoas por fim de semana, no caso do Atlantico Sul foram contabilizadas 1500 visitas. A campanha perdurou por seis meses e o projeto tornou-se marca da empresa para o lançamento de seus empreendimentos. Em 2013, no lançamento de um condomínio de alto luxo⁵⁵, num dos últimos terrenos disponíveis do Península, além dos apartamentos decorados, foi organizada uma exposição de arte chinesa do acervo pessoal de Carlos Carvalho, que contou com a visita de 15 mil pessoas. Também ali aconteceu a edição anual do evento Casa Cor Rio, mostra de decoração, voltado para o público de alta renda, com lançamentos de produtos, mobiliário e novas tendências para o setor.

6.5. O governo Brizola na visão da empresa

A eleição de Brizola para o comando do Rio de Janeiro (1983/87 e 1991/94) representou tempos difíceis para a manutenção do estoque de terras da Carvalho Hosken, pois, apesar de haver contribuído para sua campanha ao governo do estado e de ter havido alguma convivência com o político gaúcho na época da fábrica de locomotivas (IRFA), quando Brizola era secretário de Viação e Obras Públicas do Rio Grande do Sul em 1954, foram muitos os embates para garantir as defesas das terras e de seu projeto pessoal de desenvolvimento da Barra da Tijuca. O programa habitacional desencadeado pelo governo Brizola denominado “Cada Família Um Lote” previa a possibilidade de desapropriação de terras particulares, e a Zona Oeste, especialmente a Baixada de Jacarepaguá, com sua grande disponibilidade de áreas livres, representava uma clara ameaça para integridade fundiária de suas terras guardadas há tempos em estoque para futuros lançamentos. Com a crise no sistema de financiamento e o setor imobiliário paralisado, restava à Carvalho se dedicar “*a defender suas áreas das invasões e fazer valer nos tribunais seus direitos de proprietário...Ganhei ações na Justiça que me dão o direito àquelas áreas... A Barra da Tijuca era uma área valiosa mas, com o surgimento do populismo, em 1983, corria o risco de não desenvolver. Ou, pior ainda, se transformar num bolsão de pobreza, área dominada por favelas. As invasões geravam currais eleitorais, e os políticos as incentivavam*”. Seus principais desafetos nesta questão eram os deputados Mauricio Azedo e Carlos Alberto de Oliveira (Caó), ambos do

⁵⁵ Condomínio FontVieille com apartamento de até 800 m² tem o preço do m² sendo vendido atualmente a R\$ 11.400,00.

PDT, partido de Brizola, respectivamente à época Secretário Municipal de Desenvolvimento Social e Secretário do Trabalho e da Habitação. Data desta época o surgimento das favelas na região de Curicica (SAMPAIO, 2013), área contígua às terras da empresa. Foi nesta conjuntura que Carvalho viu na organização dos moradores de seus condomínios em associações uma alternativa para garantir a “habitabilidade” de seus empreendimentos. Na visão da empresa, já não bastava a instalação de quadras esportivas, escolas e demais equipamentos, se fazia necessária a criação de associações de moradores para gerenciamento das áreas comuns, ruas e praças (públicas). Carvalho explica que no condomínio Parque das Rosas, situado na Av. Dulcídio Cardoso na beira do Canal de Marapendi, que já era um “minibairro”, não foi criada previamente uma associação de moradores que cuidasse dos espaços públicos, o que gerou o avanço de lotes sobre a via de pedestres, desvirtuando o projeto urbanístico original. No início essas associações visavam apenas impedir alterações no projeto original, mas com o tempo viu-se que a legislação sobre os condomínios contemplava apenas a gestão de cada prédio, sem considerar o formato do conjunto de condomínios com várias unidades integradas num único empreendimento. A solução encontrada foi a criação de outra entidade jurídica que tivesse jurisdição sobre o conjunto simultaneamente, um condomínio geral que também passou a se responsabilizar pela preservação, manutenção e segurança de áreas públicas “ *que iam além dos espaços comuns da cada unidade, mesmo nos casos em que as ruas e praças fossem vias públicas. Para a prefeitura, até hoje é um conforto* ”. A partir da implementação deste expediente, ruas, praças e importantes acessos públicos foram fechados com portões e seguranças que, quando não impedem totalmente a passagem de pedestres, usuários e motoristas, os desestimulam a utilizá-los. Esse procedimento veio a ser adotado por toda a Barra da Tijuca e, para algumas lideranças locais, foi fundamental o papel de Carlos Carvalho no desenvolvimento do associativismo e do estímulo à organização da sociedade civil neste sentido. Hoje em todos os empreendimentos da Carvalho Hoskené o contrato de conduções obrigatórias, tanto dos demais sócios construtores, como também com os clientes compradores dos imóveis. Todos devem acatar as determinações do projeto construído e os moradores devem se incluir nas associações e respeitar os regulamentos internos impostos; as áreas públicas são mantidas pelos moradores, sem ônus direto para a Prefeitura: jardins,

praças, esculturas de valor artístico e financeiro⁵⁶, pertencem à cidade, mas quem arca com a sua manutenção são os moradores. Tal projeto de organização já começara nos conjuntos do Alto Leblon, sofisticaram-se no Parque das Rosas e tornou-se padrão em todos os empreendimentos posteriores da empresa.

Sua atuação como expoente da sociedade da Barra também é reconhecida pelos seus pares quando forneceu material e serviços para a construção do quartel do 31º Batalhão da Polícia Militar, além da entrega de câmeras de segurança para monitoramento de ruas; a doação de carros, motos e bicicletas para policiamento equipando guardas de Polícia Militar e da Guarda Municipal. Mas, a maior campanha de mobilização de moradores, segundo Carvalho, foi a remoção da favela Via Parque, às margens da Lagoa da Tijuca, atrás do Barrashopping, local onde hoje se encontra o Parque Ambiental Professor Mello Barreto. A invasão numa área de preservação ambiental já contava 241 barracos, quando nas palavras de Carvalho “*a população se organizou para defendê-la.*” Para abrigar os moradores após a remoção, foi construída uma vila com 400 casas de alvenaria em Curicica no valor de dois milhões de dólares. Ainda segundo Carvalho, o desmonte da favela foi a maior “ação comunitária” do bairro em toda sua existência.

“Centenas de moradores (da cidade formal) foram para a rua de madrugada para pressionar as autoridades a não recuar, fazendo valer uma decisão que determinava a remoção daquele aglomerado. Enquanto voluntários e funcionários municipais iniciavam a retirada dos moradores, grupos ligados aos políticos que controlavam o lugar procuravam impedir a ação. Para garantir a mudança, uma força policial comandada pelo coronel da PM, Francisco Duran, reforçada por voluntários civis organizados pela Associação Comercial, estava pronta para barrar ações de retardamento que eventualmente fossem promovidas a fim de impedir o desmonte dos barracos.”

“Se havia qualquer crise ou tensão, era artificial, provocada por agitadores ligados a políticos interessados em manter o status quo, pois a maior parte da população favelada aceitava retirar-se pacificamente e mudar-se para as casas novas que lhe eram oferecidas, com documentação de propriedade. Deixavam um barraco infecto que não lhes pertencia para ganhar um imóvel novo e seguro... Além disso, sabia-se que um juiz daria ao amanhecer um mandado de segurança interrompendo a remoção. Não havia tempo a perder. Com a cobertura da Polícia Militar, os moradores entraram na favela e neutralizaram a ação dos agentes

⁵⁶ As esculturas são pertencentes ao acervo pessoal e cedidas em comodato.

políticos, concluindo a mudança antes da chegada da ordem judicial. A favela foi extinta e a área de preservação restaurada”

O presidente da Associação Comercial e Industrial da Barra da Tijuca (Acibarra), o ex-senador Ney Suassuna, morador da Barra desde 1971 fez um balanço dos benefícios da ação considerando que com ela permitiu-se que o BarraShopping se viabilizasse sem temor de furtos de carros nem assaltos a fregueses, também permitiu a despoluição da Lagoa da Tijuca, além da pavimentação do caminho que leva à Península (área onde a Carvalho Hosken iniciava seu empreendimento de luxo). Ainda no esforço de viabilizar seu empreendimento, Carvalho contratou especialistas, técnicos em meio ambiente, em ciências hídricas, biólogos especializados em fauna e flora e revitalizou a área com a colocação de barreiras e telas para impedir a chegada de poluição da Lagoa para a área do entorno da Península, sobretudo nas áreas da Lagoa da Tijuca denominadas Sacão (localizada entre o BarraShopping e o Península) e Saquinho (área da lagoa da Tijuca entre a Península e a Gleba F, também pertencente à Carvalho Hosken, mas ainda não empreendida).

“Mapearam as espécies em extinção e mediram o dano causado pela ocupação irregular. Organizou um grupo de trabalho que revitalizou essas áreas. Mandou fazer, pela Acibarra, exames da água e pesquisas de poluição, de acordo com as melhores técnicas. Quando o Península foi reconstruída, não se suportava o mau cheiro, a mosquitada era um Deus nos acuda. Hoje, mesmo no verão, mal se sente o odor.”

O advogado Kleber Machado, morador da Barra desde 1985 e presidente da ONG Barra Alerta lembra-se dos embates com os ambientalistas militantes, liderados pelo ativista Alfredo Sirkis, que depois se tornou quadro político do Partido Verde. Reconhecendo seu trabalho em prol da despoluição da Lagoa da Tijuca, se tornou amigo, da empresa tendo inclusive, sua esposa sido responsável pela edição de um livro financiado pela Carvalho Hosken sobre o Península. Para Carvalho, o esforço para recuperar a Península e sua natureza primitiva é parte importante do negócio imobiliário, onde os resultados do desenvolvimento urbanístico global e integrado de uma área ou de um bairro, asseguram o melhor rendimento do solo urbano.

6.6. Crises e o fiasco do Rio 2

Carlos Carvalho conta que enfrentou muitas crises ao longo de sua trajetória, mas recorda que aquela que começou ainda no fim do governo Figueiredo (1979/85), com a extinção do BNH em 1986 e se estendeu ao longo do governo Sarney (1985/90) e adiante, foi o tempo de maior provação para o setor da indústria da construção civil como um todo e também para sua empresa. Em 1989 o sistema, que já entrara em colapso iminente desde a liquidação do BNH, desmoronou com a paralisação de qualquer aporte financeiro para o setor. Os mutuários estavam, na sua maioria, inadimplentes, dado o aumento exponencial de suas dívidas nominais e advindos dos efeitos perversos de dois planos econômicos fracassados: o Plano Cruzado, em 1986 e o Plano Bresser, em 1987, ambos com mudanças de moeda, maxidesvalorizações e economia combalida. Nesse momento Carvalho optou por uma gestão conservadora *“Eu converti a Carvalho Hosken, que era uma construtora dinâmica, numa empresa patrimonialista”*. E se preparou para defender seu patrimônio imobiliário. Nesse turbilhão, seu sócio em diversos empreendimentos, Sergio Dourado foi à bancarrota. Mas, a disputa jurídica com o Banco do Brasil acerca de um empréstimo tomado no exterior anos antes, apoiado pelo então ministro da fazenda Mario Henrique Simonsen, foi o problema maior, pois a questão sobre os valores a serem pagos pela empresa estavam em desacordo com o depto. de câmbio do Banco que exigia, numa mudança de regras, o pagamento com a inclusão da variação do dólar incorporando as duas maxidesvalorizações da moeda ocorridas. Na negociação, Carvalho ofereceu a Gleba da Península como parte do pagamento, a qual foi avaliada em 5 milhões de dólares, valor contestado pelo proprietário. A ação na justiça durou seis anos, ao final deu ganho de causa a Carlos Carvalho. Em 2003, Carvalho foi procurado pelo Banco do Brasil e se reconciliou com a instituição reconhecendo uma dívida de 25 milhões. Em 2012 recebeu a visita de diretores do Banco do Brasil que, durante conversa informal, sugeriram que fosse enviada uma carta ao BB historiando a relação comercial do passado para uma total reconciliação de negócios. Para o empresário, a batalha judicial com o BB foi um dos episódios mais dramáticos de sua vida empresarial. Ainda sobre a crise, Carvalho diz:

“Diminuí a empresa e passei a trabalhar com outras companhias que ficavam responsáveis pelo negócio. Eu não tinha participação direta, recebendo minha parte em unidades, para

pagar o terreno. Não entrava na operação porque poderia levar o negócio a uma situação difícil, e daí advir o descrédito. Era mais seguro e prudente operar por meio de terceiros. A firma tinha um patrimônio grande, mas sua ação era restrita. Com isso fui caminhando até acertar com o BB. Mas passei a ter uma postura empresarial: não ter mais uma companhia tão grande e converter a Carvalho Hosken numa empresa patrimonial. ”

Para os estrategistas da época, essa atitude (patrimonialista) era um retrocesso, mas a posse da terra deu à Carvalho Hosken lastro para superar a crise que destroçou a indústria de construção leve. (A construção pesada passou a fazer obras no exterior, principalmente África, Ásia e depois, América do Sul, trabalhando com financiamentos dos órgãos internacionais). No princípio secaram as fontes internas; logo a seguir, as dívidas em dólar deram o tiro de misericórdia em todo o setor da construção civil.

Neste período de turbulência, mais um problema se anunciou: um dos maiores projetos da empresa, denominado Rio2⁵⁷ - ou seja, um segundo Rio de Janeiro- cuja construção estava a cargo da Encol⁵⁸, abre falência em 1999 deixando um canteiro de obras inacabado, dívidas enormes e dois mil compradores ao relento. A Carvalho Hosken havia entrado no negócio com o terreno, sem se responsabilizar pela obra, mas com a bancarrota da Encol, teve de assumir a continuidade da obra e a renegociação com cada um dos compradores lesados, sob pena de ver seu primeiro projeto na região ir por água abaixo, arruinando seus planos de desenvolvimento da área acalentados desde o fim dos anos de 1970. Neste empreendimento Carvalho inaugura o modelo “bairro planejado” utilizado até hoje, pois para ele, o Rio2

“não dava para vender no papel, no folder de propaganda ou apenas na publicidade. A pessoa tinha que chegar lá e ver não só a maquete, mas a rua, a praça, a ciclovia. Era um lugar tão distante que realmente tinha que encantar o visitante: gastar com paisagismo... Foi ele quem levou água, esgoto e luz para aquela região. ”

O filho, Carlos Fernando, estima que 40% do valor de uma obra são investimentos em benfeitorias, que farão parte do patrimônio comum do

⁵⁷ O empreendimento Rio 2 foi o primeiro a ser implantado nos moldes de uma ocupação planejada do espaço urbano, localizado onde hoje é a Barra Olímpica, em 1990, a região era distante, com urbanização escassa, sem transporte, nem infraestrutura, tendo apenas o autódromo da cidade (desativado para as corridas de Fórmula 1) na sua frente.

⁵⁸ Encol, grande empresa construtora de Goiás, de propriedade de Pedro Paulo de Souza, tinha atuação em todo o país.

condomínio ou terão de ser repassados para a municipalidade, como no caso de praças, jardins de ruas e outras áreas públicas.

Quando a Carvalho Hosken anunciou que seria construído um novo projeto urbano para abrigar de 30 a 40 mil pessoas na região da Barra da Tijuca, ninguém acreditou. O Rio2 seria apenas um primeiro empreendimento. Outros viriam para ocupar toda uma área formada pelo arco das avenidas Abelardo Bueno e Salvador Allende. À boca pequena, duvidava-se da viabilidade de tal projeto. Carlos Carvalho pretendia urbanizar toda uma grande região de sua propriedade, ainda composta por outros projetos denominados Outeiro e Ilha Pura, às margens da Lagoa de Jacarepaguá. Também pensou em fazer um centro metropolitano num lugar que se considerava apenas um lamaçal, uma enorme área úmida, solo de turfa, mas nada inviável para a construção. Nos dizer de Carlos Fernando, atual CEO da empresa e filho de Carlos Carvalho:

“Os compradores do Rio2 queriam estar mais perto da praia e não tinham condições de ir para a Zona Sul. Era gente que ganhara dinheiro e vivia no subúrbio, ou mesmo em Laranjeiras, catete e até Copacabana, oriundos de bairros antigos e abandonados pelo poder público. Viviam em meio a muita sujeira, acossados por assaltantes e cercados por favelas. No Rio2 encontravam um espaço atraente, com segurança, escola municipal e um colégio particular dos Irmãos Maristas.”

As obras abandonadas pela falência da Encol contavam com setenta blocos e um número enorme de mutuários. Com os rumores do desmoronamento da construtora, Carvalho não mediu esforços para salvar o projeto, pois havia o risco de que a bancarrota levasse junto o seu patrimônio. Naquela altura ainda não havia a lei de Patrimônio de Afetação, um dispositivo que protege incorporadores no mercado de incorporação imobiliária.⁵⁹ Por fim, O presidente da Encol assinou a rescisão do contrato entre as empresas e a Carvalho Hosken assumiu todo o passivo da Encol no Rio2, pois para a empresa, os eventuais escombros desse

⁵⁹ A Lei 10.931 de 2004 estabelece um novo parâmetro de regulação entre os agentes do mercado imobiliário, aumentando a segurança jurídica nos negócios do setor. O Patrimônio de Afetação constitui um patrimônio segregado do patrimônio geral do incorporador que será exclusivamente vinculado à satisfação dos direitos dos adquirentes das futuras unidades autônomas e demais credores da determinada incorporação imobiliária. Assim, o patrimônio afetado não se comunica com os demais bens do patrimônio do incorporador, respondendo tão somente pelas dívidas e obrigações vinculadas a determinada incorporação imobiliária. (Fonte: Aspectos básicos do Patrimônio de Afetação, da Sociedade de propósito Específico (SPE) e da Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Sinduscon-mg.org.br- acessado em 20/10/2023)

empreendimento pioneiro na região comprometeria o preço da terra na áreas adjacentes, *“tanto pelo mau aspecto, como por uma invasão de favelados, criando uma vizinhança indesejável.”* Dando continuidade ao projeto, associou-se a outros construtores, como a Calçada e a Dominus, alterou o projeto e negociando com os compradores lesados, conseguiu financiamento para levar a obra até o final. Hoje o Rio2 é empreendimento consolidado e a Carvalho Hosken faz atualmente o lançamento do último lote disponível em parceria com a construtora Patrimar, denominado Grand Quartier. (Fig nº 29)



Figura 29: Placa da obra do lançamento do último terreno disponível no Rio2 denominado Grand Quartier com o slogan “O estilo de vida carioca do Rio2 vai ganhar um toque de sofisticação parisiense”.

Foto: Lilian Sampaio em 19/10/2023

Separado da ex-miss Maria Raquel, Carlos Carvalho conheceu em 1997 Heliana Lustman, nascida em 1952, então arquiteta da prefeitura e filha de um engenheiro do setor de construção Abraham Slama Lustman, com quem se casou e vive até hoje, são dela as palavras que se referem à ocupação da Gleba F, com 957 mil m², localizada na margem direita da Av. Ayrton Senna, próximo a Península e ainda sem ocupação: *“A Gleba F vai ter prédios comerciais só na entrada. Será totalmente residencial. Maravilhosa, uma Península maior.”* Com projeto assinado pela FEU Arquitetura e masterplan de autoria da Slomo Wenkert, prevê a

construção de 70 blocos de apartamentos e um campo de golfe. Além da Gleba F, a Carvalho Hosken também é proprietária da Gleba da Pedra da Panela com 1.575.000 m², monumento natural tombado pelo Inepac que se situa na outra margem do canal de ligação entre as lagoas da Tijuca e Jacarepaguá, a pedra que dá nome ao terreno é marco natural importante na Baixada de Jacarepaguá. A pedra e seu entorno imediato são área non aedificandi e foram doados à prefeitura, o restante permanece sem ocupação. Esta gleba tem como característica ser vizinha da favela de Rio das Pedras, que se desenvolveu nos anos 80, e como tantas outras na Baixada, à medida que aumentava a demanda por mão-de-obra na região. É conhecida pelo seu tamanho, hoje dispõe de 5 colégios municipais, uma creche municipal, um colégio estadual, duas clínicas da família e dois EDIs. Com mais de 55.000 moradores, Rio das Pedras foi o local onde se estabeleceu uma das primeiras milícias no Estado do Rio de Janeiro⁶⁰. Dada sua localização e acesso, esta área, quando for desenvolvida, deverá ter uma ocupação destinada a um perfil de consumidor mais afeito à classe média/média baixa. (Fig nº30)

⁶⁰ Fonte: Wikifavelas.com.br- acessado em 20/10/2023



Figura 30: Localiza a Península, a Gleba F em relação ao Centro Metropolitano e a favela Rio das Pedras. A Pedra da Panela está marcada em vermelho.

Fonte: Google Maps com intervenção de Lilian Sampaio - acessado em 21-10-2023- escala indicada

Juntamente com sua atividade empresarial, Carvalho é também incentivador da arte e cultura na Barra da Tijuca, tendo em 1985, cedido o terreno do Ilha Pura para que Roberto Medina fizesse o primeiro festival internacional Rock in Rio. Nas palavras de Medina, “*É dele (Carlos Carvalho) uma parte importante no sucesso do Rock in Rio.*” O festival, para Carvalho, foi importante para criar uma tradição cultural na Barra da Tijuca, projetando-a como centro de entretenimento para o Brasil e o mundo, uma vez que o Rock in Rio é atualmente um dos maiores eventos de música popular do planeta, com mais de 6 milhões de internautas conectados à sua rede. Por seu apoio, foi agraciado com a Guitarra de Ouro como benfeitor da música internacional. Foi também, durante certo tempo mecenas da extinta Orquestra Filarmônica da Barra da Tijuca, e, em várias oportunidades, ofereceu concertos e recitais ao público carioca. Seguindo na sua prática de gerar valor através da arte, o lançamento do empreendimento Atlantico Sul, de alto luxo,

situado na orla, contou com a exposição de obras de arte de seu acervo pessoal, tendo como objetivo mobilizar para a região aqueles que não frequentavam a Barra da Tijuca, um público apreciador de arte e cultura. O plano era livrar o bairro da fama de reduto de novos-ricos ou desgarrados e emergentes, para Carvalho essa impressão era limitada por seus primeiros habitantes. Ney Suassuna, presidente da Acibarra diz que no começo *“chegavam famílias de segunda geração entre aspas: marido que largou mulher, mulher que deixou o marido. Vinham fazer nova vida, atraídos pelos preços mais baratos ou um recanto distante do passado.”* Ou então pessoas procedentes da Zona Norte, pois a região apresentava apartamentos baratos nos condomínios Nova Ipanema e Novo Leblon, projetos que já traziam consigo a idéia de um novo estilo de vida, uma espécie de *american way of life*.

Na visão de Carlos Fernando Carvalho, atual CEO da empresa, o surgimento da Barra da Tijuca edificada, com todos seus conceitos harmonizados e sinérgicos, pode ser considerado o projeto mais singular do mercado imobiliário brasileiro, tendo encontrado similares apenas nos emirados da península Arábica, pois não há urbanista que detenha a propriedade de tamanhas terras contíguas numa zona urbana de alto desenvolvimento, como é no Rio de Janeiro, pois caso fosse um empresário comum bastaria construir as edificações, doar as áreas públicas para a prefeitura e pronto. Mas Carlos Carvalho é um visionário, sua preocupação é não apenas com o aspecto financeiro, mas sobretudo, social. *“É difícil encontrar alguém que tenha como ele um volume de áreas num centro urbano. Tirando os emires de Dubai, Abu Dhabi e Catar, que são reis e donos de tudo, não conheço outro proprietário. Claro, a não ser grandes fazendeiros em terras longínquas.”*

O presente capítulo teve por intenção fazer uma exposição da trajetória profissional e algo pessoal do empresário Carlos Carvalho a partir dos escritos do jornalista Henrique Caban (1941-2023), assessor de imprensa da empresa por ocasião das entrevistas⁶¹ que obtivemos com o empresário nos anos de 2015/2016. É nossa opinião que as duas dimensões, pessoal e profissional, se confundem, e explicam sua história, pois o fundador da empresa, agora afastado de sua direção e quase centenário, a comandou por sete décadas, testemunhando e sendo sujeito de grande parte da história recente de nosso país. Carlos Carvalho é inegavelmente um

⁶¹ Entrevistas dadas às professoras do CPDOC-FGV Mariana Cavalcanti e Julia O'Donnel, além de Lilian Amaral de Sampaio

expoente do empresariado brasileiro e como tal presenciou e sobreviveu às diversas intempéries da economia e política pelas quais nosso país atravessou. Como maior proprietário de terras urbanas no município, é o principal protagonista privado na produção do espaço de nossa metrópole. E, para o bem e para o mal, fez a Barra da Tijuca, ou grande parte dela, à imagem e semelhança da elite de nosso país.

7. Os bairros planejados e glebas em estoque

BAIXADA DE JACAREPAGUÁ

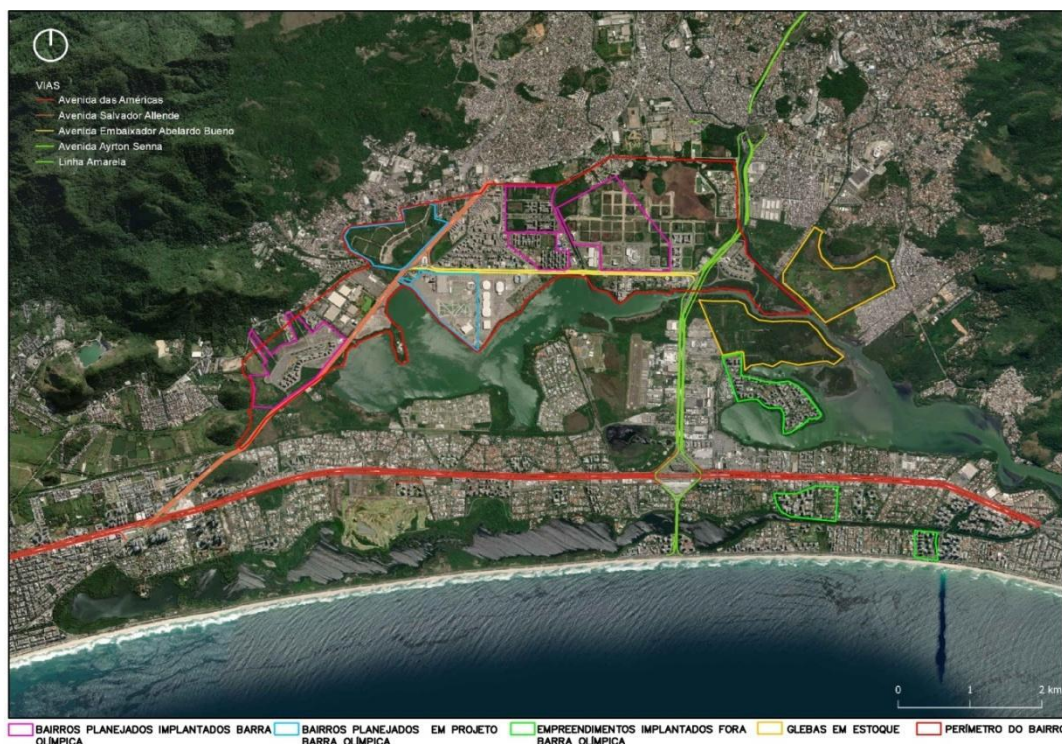


Figura 31: Localização das glebas e empreendimentos dentro e fora do perímetro da Barra Olímpica - nas cores magenta e azul / nas cores amarelo e verde escuro empreendimentos e glebas fora da Barra Olímpica linha cor laranja Av. Salvador Allende / linha cor amarela Av. Abelardo Bueno / linha cor verde clara Linha Amarela./ na linha vermelha horizontal Av. das Américas

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio – jan 2024

Neste capítulo abordaremos os empreendimentos da Carvalho Hosken situados dentro do perímetro da Barra Olímpica (Rio2, Cidade Jardim, Ilha Pura e Centro Metropolitano) assim como as glebas no bairro que ainda se encontram em estoque para lançamento de futuros empreendimentos (Morro do Outeiro e Lagoa da Barra). Consideramos relevante adicionarmos as glebas em estoque fora do perímetro estrito do bairro, porém localizados nas suas proximidades (Pedra da Panela e Gleba F); e também alguns empreendimentos na Barra da Tijuca já implantados desde os anos de 1980 que julgamos relevantes para o entendimento do processo de ocupação da região (Península, Parque das Rosas e Atlântico Sul). (Fig nº 31)

“Bairro Planejado é a concepção de um amplo empreendimento que compreende área residencial, área comercial, espaços de lazer e serviços, construído a partir de um projeto urbanístico com cada detalhe. Sua principal característica é a **centralidade**. Através dela cumpre-se o grande objetivo do bairro planejado:

que seus moradores e visitantes tenham acesso a tudo que precisam no dia a dia sem precisar se deslocar até outro ponto da cidade ou até mesmo a cidades vizinhas”

Informe publicitário da Legano Bairro Cidade-RS⁶²

O texto acima, produzido por uma empresa do setor imobiliário do Rio Grande do Sul, ilustra o sentido do que é por eles denominado o “novo urbanismo”, onde a ênfase é dada na criação de centralidades autônomas do contexto urbano circundante, ali todas as facilidades encontradas num centro urbano tradicional estão à disposição de seus moradores, sem que haja necessidade de interação do morador com o restante da cidade. Este produto imobiliário é a morfologia urbana dominante na Barra Olímpica, onde o conceito de centralidade é desenvolvido tanto na escala intramuros- de cada um dos empreendimentos da região - como também na escala do agora bairro, onde equipamentos como shopping centers, prédios corporativos, escolas e hotéis apontam para o desenvolvimento de um território com características econômicas, sociais, culturais e morfológicas distintas dos bairros ao redor.

Em seguida analisaremos alguns empreendimentos mais recentes implantados pela Carvalho Hosken dentro do perímetro da Barra Olímpica- Ilha Pura, Rio2, Cidade Jardim e Centro Metropolitano- cada um deles representando um determinado contexto histórico no momento de sua construção e apresentando especificidades diversas- também examinaremos as duas glebas ainda sem uso que compõem o *landbank* da empresa dentro do bairro e que ainda estão em fase de projeto ou aguardando o momento propício do mercado para terem seus projetos desenvolvidos e comercializados, como é o caso do Morro do Outeiro e Lagoas da Barra, este segundo recebido da municipalidade como contrapartida pela construção do Parque Olímpico e que corresponde cerca de 50% de sua área original. Fora do perímetro da Barra Olímpica e situados na Barra da Tijuca, investigaremos mais duas glebas que fazem parte do estoque de terras da empresa nas quais parece haver maiores dificuldades para seu desenvolvimento, seja por sua localização, por questões ambientais ou de legislação, a Pedra da Panela e a Gleba F. Também o Península, situado na Barra da Tijuca será investigado dada sua característica de ser o principal exemplar da empresa na implantação deste produto imobiliário denominado Bairro Planejado, lançado em meados da primeira década

⁶² [HTTPS://leganobairrocidade.com.br](https://leganobairrocidade.com.br), acesso em 19/01/2024

dos anos 2000, é destinado a um público de média/alta renda e preço de seu metro quadrado construído é o maior dentre os bairros desenvolvidos pela empresa até o momento. Para complementar, faremos uma breve análise de mais dois empreendimentos da empresa na Barra da Tijuca, o Atlantico Sul, destinado às altas camadas construído na orla em meados dos anos de 1980 e o Parque das Rosas na Av. Dulcídio Cardoso que abriga o mais novo lançamento imobiliário da Carvalho Hosken e o primeiro desde que seu fundador deixou o comando da empresa, ambos situados na faixa entre a orla, Av. Lucio Costa e a Av. das Américas.

7.1. Bairros planejados implantados

“A humanidade ainda não conseguiu criar um modelo urbano que não seja o de “fortalezas”. É tempo de inventar outra pólis: em vez de operar na paisagem, devemos nos confundir com ela“
Ailton Krenak, primeiro indígena na Academia Brasileira de Letras – www.archdaily.com.br em 16/10/2023

7.1.1. Ilha Pura, uma promessa de centralidade no processo de reestruturação urbana

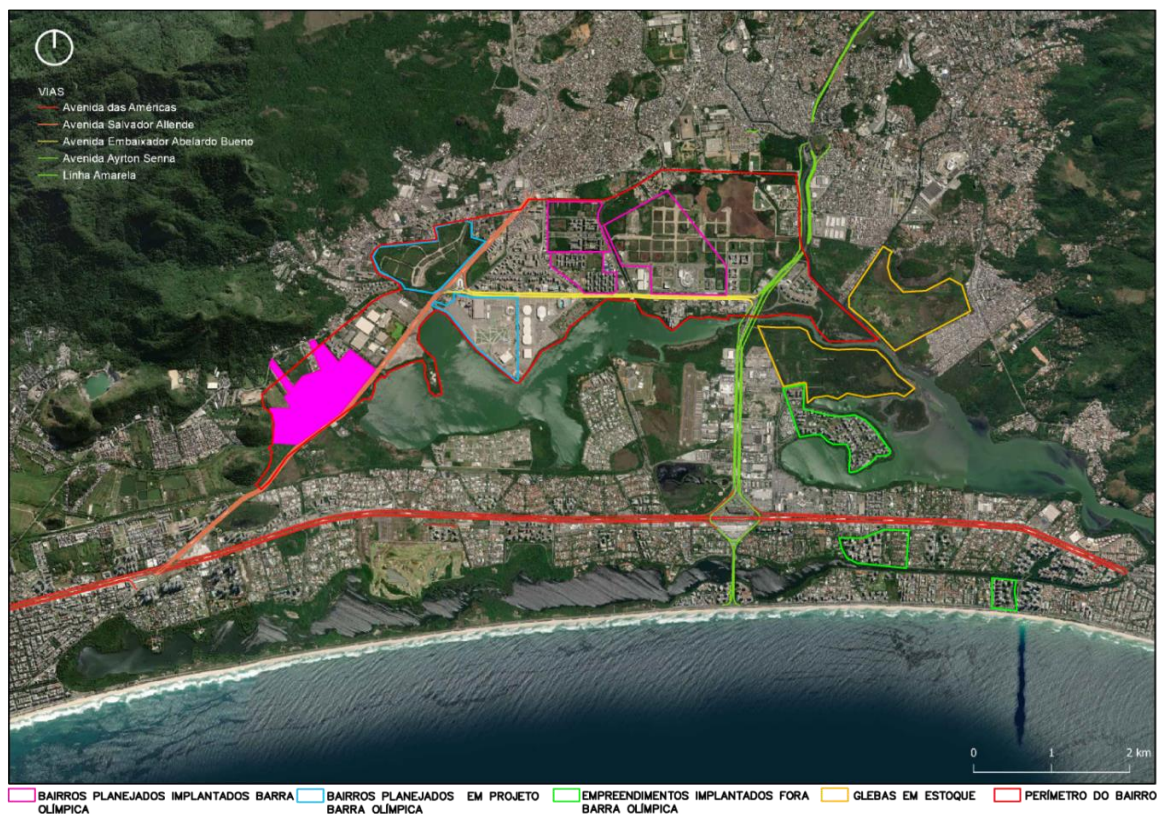


Figura 32: Localização Ilha Pura cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde Linha Amarela – escala indicada

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio

“O lugar perfeito para a vida acontecer”, assim foi apresentado ao público, num grande evento de mídia o mais novo bairro planejado empreendido pela Carvalho Hosken Engenharia em consórcio com a Odebrecht. Era julho de 2014, os preparativos para as Olimpíadas estavam a todo vapor e o Ilha Pura era mais um dos equipamentos olímpicos na Baixada de Jacarepaguá, destinado a abrigar os cerca de 18.000 atletas que participariam do evento, o mote “Vila dos Atletas e Olimpíadas” era o principal chamariz para despertar na mídia a atenção para esta região que foi agraciada com o maior volume de investimentos por parte do poder público para o evento. (Fig nº 32)

Para promover a venda das primeiras unidades, iniciou-se uma intensa campanha por rádio, televisão e mídias impressas. Um luxuoso estande de vendas recebia os interessados com uma maquete de 165 m², segundo os corretores, a maior já feita na América Latina. Tratava-se de um ambiente ostentoso, explicitando a que público se destinava, garçons servindo champanhe e acespipes e nas telas um filme

narrado por Fernanda Montenegro, envolvia os espectadores numa atmosfera de encantamento, marcada pelo desfile de deslumbrantes paisagens aéreas da Barra da Tijuca. Ao lado do estande, um mirante convidava os visitantes a uma nova experiência: “*Venha conhecer a Barra por um novo ângulo*”. Mas não foram apenas os atributos paisagísticos que garantiram destaque do Ilha Pura na mídia local, construído para abrigar a Vila dos Atletas, o empreendimento nascia com pedigree olímpico, despontando como sinal da materialização de muitas expectativas e disputas em torno de um Rio de Janeiro futuro (CAVALCANTI, O’DONNELL, SAMPAIO, 2019).

Composto inicialmente por 31 torres de 17 pavimentos, numa área total de 800 mil metros quadrados onde são utilizados neste primeiro momento apenas 200 mil m², dos quais 72 mil m² são destinados a um parque público. Da gleba original, restam ainda 620 mil m² divididos em três áreas, uma à margem da Av. Salvador Allende, em frente ao que já está edificado, outro que dá acesso pela Estrada dos Bandeirantes e um terceiro também na Salvador Allende em direção à orla, junto ao Morro do Cantagalo, monumento natural tomado pelo Inepac.

Fazendo valer uma estratégia largamente utilizada pela empresa, quando do lançamento do empreendimento é apresentado ao mercado apenas uma fração do projetado no *masterplan*, uma vez tendo sido comercializada esta primeira etapa, e conseqüentemente, obtido a elevação do preço da terra em virtude de sua ocupação, outros condomínios dentro do mesmo empreendimento serão lançados no mercado, com preços majorados. (Fig nº 33). Desse modo, vemos como os agentes do setor imobiliário e financeiro estabelecem estratégias para a produção de novos espaços de reprodução do capital, exercendo influência definitiva no mercado, no preço dos imóveis e nas decisões sobre os investimentos públicos e privados, pois este, o capital, precisa permanentemente, produzir e reproduzir a cidade por meio da criação de espaços de maneira a possibilitar sua circulação.

Antes da promulgação da lei que implementou o bairro Barra Olímpica, este empreendimento encontrava-se situado no entroncamento dos bairros de Camorim, Jacarepaguá e Barra da Tijuca, área de ocupação ainda pouco adensada, mas que sentiu, sem demoras o efeito dos grandes investimentos públicos e privados no contexto dos eventos olímpicos. Num raio de poucos quilômetros foram erigidas cerca de quinze instalações destinadas a receber 23 modalidades esportivas, além

de significativas melhorias no sistema de mobilidade urbana, com a implantação dos BRTs Transolímpica e Transcarioca, além da construção de hotéis, centros comerciais e outros condomínios de menor porte. Diretamente beneficiado pela mudança da legislação edilícia, que através do PEU das Vargens⁶³ permitiu o afrouxamento do gabarito de altura naquela região, passando de oito pavimentos originais para os atuais dezessete pavimentos, aumentando seu potencial construtivo de forma significativa. Destinado às camadas médias, na sua maioria provenientes de bairros da Zona Norte e Oeste, ou mesmo da vizinha Jacarepaguá, os moradores encontram na Barra Olímpica um caminho intermediário para a Barra da Tijuca ou para mais perto da orla.

Situado em terreno ao lado do Riocentro, na Av. Salvador Allende, o Ilha Pura se localiza no epicentro da região que reuniu os maiores investimentos públicos e privados no contexto da preparação da cidade para os Jogos Olímpicos de 2016. A opção por trazer este equipamento para a Barra da Tijuca como sede da Vila dos Atletas em detrimento do local anteriormente projetado, o Porto Maravilha⁶⁴, põe em evidência a opção do poder municipal, a cargo do prefeito Eduardo Paes, antigo “prefeitinho da Barra”⁶⁵, pelo lucrativo mercado imobiliário que despontava na região, criando esta nova centralidade urbana. Inúmeros lançamentos, fossem residenciais ou hoteleiros, estavam em curso e se anunciavam como integrantes da já então nomeada Barra Olímpica, todos eles na esteira dos eventos olímpicos e dos investimentos alocados na região para infra-estrutura.

⁶³ O PEU é um instrumento da municipalidade que objetiva estabelecer regras de ocupação para determinadas áreas da cidade que mantém características de similaridade. Segundo definição da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), trata-se “*de um conjunto de regras norteadas por políticas e ações definidas para orientar o desenvolvimento físico-urbanístico de um conjunto de bairros vizinhos com características semelhantes*”. Seus parâmetros devem seguir as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor da Cidade, dentre suas principais atribuições estão a definição de limites que regulam a intensidade de uso e ocupação do solo; o estabelecimento de padrões de volumetria e das condições de edificação, além da indicação de áreas com restrição de adensamento em função da capacidade de infraestrutura básica.

⁶⁴ Porto Maravilha situado na zona central da cidade também passava por uma grande operação urbana, com a derrubada de um viaduto (viaduto da Perimetral), abertura de avenidas, reforma de praças e construção de inúmeros empreendimentos imobiliários. Inicialmente a prefeitura havia designado esta área para abrigar a Vila dos Atletas, num empreendimento que posteriormente seria comercializado para funcionários municipais menos graduados

⁶⁵ “Prefeitinhos” como eram chamados os superintendentes das administrações regionais da cidade. A Superintendência da Barra da Tijuca é a AP-4.1 e a de Jacarepaguá, AP4.2

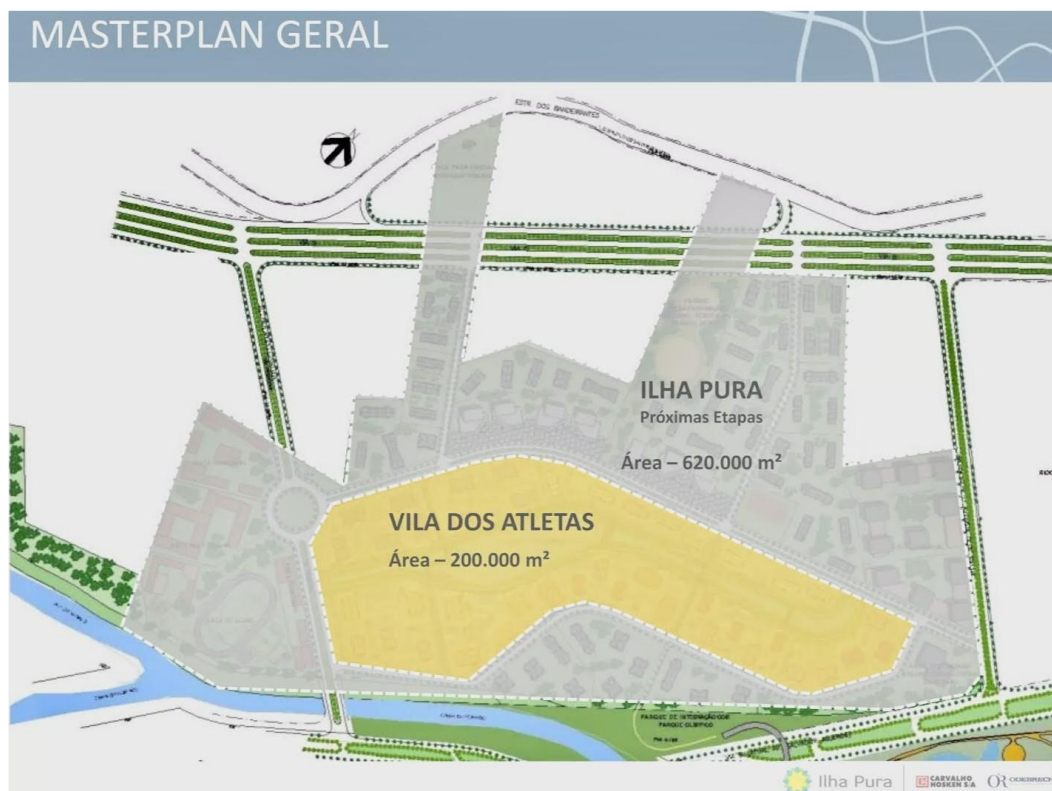


Figura 33: Masterplan Geral do Ilha Pura, onde em amarelo aparece a área ocupada pelas 31 torres já edificadas.

Fonte: [HTTP://www.carvalhohosken.com.br](http://www.carvalhohosken.com.br) – acesso em 20 /01/2021.

O projeto do Ilha Pura foi o mais ambicioso já projetado pela Carvalho Hosken, pois o lançamento num mesmo momento de 31 torres no mercado da Barra da Tijuca, ainda que o setor se encontrasse aquecido naquele momento, mostrava-se como um movimento arrojado, considerando que a região já contava com inúmeros outros empreendimentos em curso. Informações obtidas através de funcionários graduados da empresa dão conta de que Carlos Carvalho teria, num primeiro momento rejeitado a proposta, por considerar que o mercado seria incapaz de absorver tamanha quantidade de unidades habitacionais a um só momento. Os temores de Carlos Carvalho, experiente conhecedor do mercado da região desde há muito, se mostraram premonitórios.

Não obstante este empreendimento diferir dos demais da região dada sua escala e seu “pedigree” olímpico, houve falta de apetite do mercado para absorver tamanha quantidade de imóveis. Acreditavam os empreendedores Carvalho Hosken e Odebrecht que abrigar a Vila dos Atletas seria o mote de venda garantidor de seu sucesso, no entanto a expectativa não se materializou, pois com a crise econômica que se avizinhava, foram comercializados apenas cerca de 15% dos imóveis nos

primeiros anos após seu lançamento. A crise que assolaria o Brasil e o Rio de Janeiro em especial a partir de 2016 já se desenhava no horizonte. O setor imobiliário desacelerou com a diminuição da oferta de créditos tanto para o consumo, como também para produção, aliado às denúncias de corrupção envolvendo a Odebrecht que resultaram na paralisação de obras e demissão de pessoal, forçando uma queda de preços. O fracasso de vendas originou uma série de protestos por parte dos poucos compradores, que se sentiram lesados por haverem adquirido imóveis com preços de metro quadrado equivalente ao empreendimento Península⁶⁶ e que se encontravam na condição de proprietários de um empreendimento que seguia ano após ano sem que houvesse um incremento nas vendas. Segundo informação contida no site G1 Rio por Matheus Rodrigues em 12/08/2019, das cerca de 3.600 unidades, foram vendidas apenas 512. O preço do metro quadrado foi reajustado para R\$ 7.500,00, um valor 25% menor daquele pretendido quando de seu lançamento em 2016. Após inúmeras ações na justiça, alguns moradores obtiveram ganho de causa para reaver os valores investidos como nos informa grupos nas redes sociais que tratam do assunto.⁶⁷ Passado o pior da crise e apesar dos juros altos, o preço do metro quadrado dos imóveis no Ilha Pura foram parcialmente recompostos e hoje giram em torno de 10 mil reais por m², segundo informações de um corretor da empresa.

Nascido de uma parceria público-privada entre o consórcio Carvalho Hosken e a Odebrecht Engenharia com a prefeitura municipal tendo a frente Eduardo Paes, político com sua base eleitoral original na Barra da Tijuca, a escolha da região da Barra da Tijuca foi cercada de alguma polêmica, uma vez que os prédios inicialmente destinados a este fim localizavam-se em outra área favorecida por um grande projeto de requalificação urbana junto ao centro histórico denominado Porto Maravilha. As obras já se encontravam em estado avançado e sua localização no entorno da rodoviária, representavam um “projeto âncora” para a ocupação habitacional da região. Após o evento olímpico, as unidades deveriam ser vendidas, através de financiamento, a funcionários de baixo escalão da prefeitura, dando início a uma ocupação de média/ baixa renda na região portuária.

⁶⁶ O empreendimento Península, também empreendido pela Carvalho Hosken, localizado entre o Barra Shopping e a Av. Ayrton Senna é o empreendimento da construtora de maior sucesso de vendas, onde o preço do metro quadrado se encontrava na faixa de R\$ 10.000,00, preços da época.

⁶⁷ Na rede social Facebook há o grupo Ilha Pura – Verdade:compradores lesados

A área destinada a este empreendimento, junto ao Morro do Pinto é historicamente ocupada por uma população de baixa renda, ainda em grande parte herdeira da mão-de-obra trabalhadora no porto. Segundo informações obtidas através das entrevistas com Carlos Carvalho, quando indagado da razão da mudança da localização da Vila dos Atletas, nos foi dito que, após uma série de estudos de viabilidade econômica, a prefeitura havia chegado à conclusão que público-alvo pretendido “*não teria renda suficiente para obter financiamento para compra dos imóveis*”. Daí ter surgido a opção da transferir este equipamento para a região da Barra da Tijuca favorecendo diretamente seu maior proprietário de terras.

A Carvalho Hosken era a proprietária do terreno do Ilha Pura e responsável pelo projeto de urbanização, o chamado *masterplan*, a Odebrecht seria a responsável pela execução das obras com um financiamento de 2,4 bilhões de reais levantados junto à Caixa. À prefeitura caberia toda a infraestrutura subterrânea, a pavimentação das ruas, saneamento básico e fornecimento de eletricidade, através da concessionária Light. Posteriormente, no envolvimento com as denúncias de corrupção no âmbito da Operação Lava-Jato⁶⁸ e à crise que se sucedeu, a Odebrecht se tornou inadimplente junto à Caixa e a Carvalho Hosken se viu obrigada a adquirir a parte de sua consorciada, tornando-se sua única proprietária, sob pena de ver seu empreendimento naufragar completamente. O fracasso de vendas do Ilha Pura afetou todo o mercado imobiliário de médio/alto padrão na região, e somente em 2020, com o advento da pandemia que, segundo informações dos corretores no local, as vendas das unidades encontraram alguma recuperação. A empresa fez recentemente o lançamento de um novo condomínio dentro do empreendimento.

O consórcio formado pela Carvalho Hosken, empresa de atuação local com a então gigante do setor da construção civil Odebrecht – grupo econômico com capital aberto na Bolsa de Valores, no mercado imobiliário desde 1944 e uma das 25 maiores empresas de construção internacional – é apenas um daqueles firmados pela Odebrecht por ocasião dos eventos olímpicos. O Comitê Popular da Copa nos dá conta da presença desta empresa juntamente com a Andrade Gutierrez, Camargo Corrêa e OAS nas obras de reforma do Maracanã, da construção do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), das obras da Transolímpica e Transcarioca, da Linha 4 do

⁶⁸ Operação desencadeada pela PF (Polícia Federal) a partir de 2014 que visava apurar esquemas de corrupção envolvendo empreiteiras, políticos e a Petrobrás entre 2014 e 2021

metrô e da reforma do aeroporto internacional Tom Jobim. O consórcio firmado tinha por objetivo a formação de uma parceria público-privada que surgia da necessidade de realizar obras de grande porte em infraestrutura e transportes sem que houvesse a necessidade imposta pela legislação de efetuar licitações ou concessões. A parceria com a Odebrecht se desenvolve na esteira de uma série de grandes obras executadas através de PPPs adotadas entre o setor imobiliário e o poder público por ocasião dos eventos olímpicos, onde a Caixa e o BNDES aparecem como principais financiadores, com 10,5 bilhões de reais, seguidos pela prefeitura com 10,4 bilhões de reais e pelo governo do Estado com 8.7 bilhões de reais (ROLNIK, 2015, p.350).

A parceria firmada entre essas duas empresas é demonstrativa de como a hegemonia política e econômica define um circuito de acumulação urbana formado por agentes econômicos do setor imobiliário, proprietários de terras, empreiteiras e concessionárias de serviços urbanos e pode ser considerado como um dos principais elementos explicativos da trajetória de formação e configuração da metrópole do Rio de Janeiro na contemporaneidade. (RIBEIRO, 2015). A influência política e econômica desses dois grupos no contexto das transformações urbanas ocorridas na metrópole na última década evidencia a capacidade destes em fazer prevalecer decisões favoráveis a seus interesses diretos, tendo em vista a apropriação do grande volume de recursos financeiros, materiais, políticos e simbólicos dispendidos na ocupação deste território.

O malogro nas vendas do Ilha Pura nos mostra que a estratégia adotada pelas grandes empresas de capital aberto do setor imobiliário na sua coligação com aquelas de atuação local nem sempre não obtém o sucesso esperado. O superdimensionamento do empreendimento e posterior encalhe das vendas demonstrou um erro de avaliação da capacidade do mercado local pela absorção das mercadorias ofertadas. A diretriz adotada pelas empresas do setor imobiliário com ações na bolsa de valores e grande capacidade financeira é a de associar-se a empresas de menor porte com inserção eficiente na escala local, mais conhecedoras do mercado nas suas regiões e detentoras do capital fundiário. No caso do Ilha Pura esta estratégia se mostrou incapaz de gerar o lucro esperado. A derrocada da Odebrecht após as denúncias de corrupção por ocasião dos processos da Operação

Lava-Jato, foi a pá de cal para a retirada da empresa de seus investimentos na região, tendo a Carvalho Hosken assumido o passivo da Odebrecht neste empreendimento.

Ainda que o Ilha Pura tenha se mostrado um “case” de insucesso, o que verifica-se no setor imobiliário como tendência hegemônica é a crescente participação do capital financeiro no setor, visto que esta associação mostra-se como um importante elemento para reprodução do capital investido na produção imobiliária, ao permitir o aumento da escala da produção, a antecipação do capital a ser investido e o pagamento parcelado pelo consumidor. (FAULHABER / SIQUEIRA, p.591, 2019). A reestruturação econômica do setor imobiliário com a entrada do capital financeiro garante um aumento exponencial do capital disponível para seus investimentos, fornecendo melhores condições junto à concorrência e aumentando a escala dos empreendimentos. A magnitude destes empreendimentos é medida através do seu VGV- Valor Geral de Vendas e é alcançado através da soma do valor potencial de vendas de todas as unidades de um empreendimento imobiliário. Não conseguimos obter os dados referentes ao VGV do Ilha Pura como um todo mas, segundo o Valor Econômico⁶⁹ em 2021, a Carvalho Hosken tem no seu planejamento um VGV para futuros lançamentos no bairro da ordem de R\$ 4,5 bilhões.

Do ponto de vista de crescimento da metrópole, entendemos que o Ilha Pura, assim como os demais bairros planejados da região, emergem como uma forma sócio-espacial que reforça uma tendência de desenvolvimento de centralidades autônomas (Fig nº34) desvinculadas do tecido urbano circundante, ou inaugurando ocupação em áreas antes desprovidas de urbanização, desse modo expandindo os limites da territoriais da metrópole de forma fragmentada e difusa. Essa estrutura espacial com características morfológicas próprias se materializa como uma manifestação da reestruturação econômica do setor imobiliário-financeiro que incorpora novos espaços urbanos dissociados entre si, com núcleos dispersos e habitantes fechados intramuros onde há a negação do espaço público como experiência de convívio com a alteridade, acarretando o empobrecimento da experiência urbana para seus habitantes. Essa dinâmica de produção de espaço urbano tem como lógica primeira a propriedade privada e a mercantilização do

⁶⁹ [HTTP://www.valor.globo.com](http://www.valor.globo.com) -Revista Valor Econômico – em 16/12/2021 – acesso em 28/11/2023

espaço da metrópole em que a concepção e a construção de espaços se dão primordialmente como valor de troca em detrimento de seu valor de uso.



Figura 34: Tapume da obra do empreendimento Ilha Pura
Fonte: Lilian Sampaio em 2015

7.1.2. Rio 2, a estreia no território

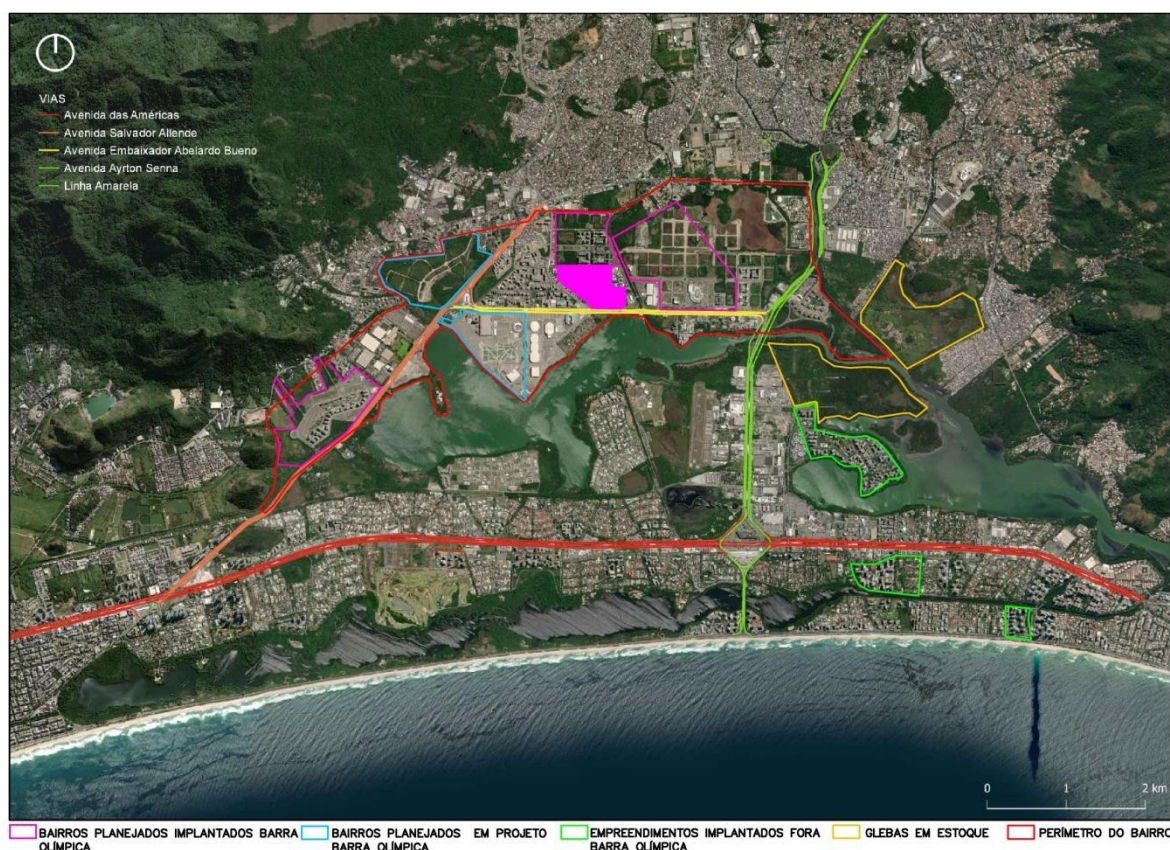


Figura 35: Localização Rio2 na cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde Linha Amarela.

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio- jan 2024

O empreendimento Rio2 foi o primeiro a ser implantado na região da Barra Olímpica, seu lançamento se deu através de uma parceria da Carvalho Hosken , dona da gleba com a Encol, grande empresa de engenharia goiana que decretou falência em 1999, deixando 710 obras inacabadas- entre elas a do Rio2- 23 mil desempregados e 42 mil clientes sem os imóveis que haviam adquirido. A falência da Encol causou tamanho abalo no mercado imobiliário na época que, para recuperar credibilidade, o modelo de construção e incorporação foi reformulado de modo a garantir mais segurança aos investidores, fossem eles do setor imobiliário, como também aos seus clientes. A mudança no modelo de construção se deu a partir da instituição da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação, que determina que os bens referentes a uma obra tem finalidade específica, não podendo ser utilizados pela incorporadora para outro fim, ou seja, à incorporadora passa a ser vedado o uso de recursos de uma obra para ser utilizado em outras. A instituição desta lei conferiu

mais segurança ao mercado imobiliário, além de reservar o pagamento de menos imposto aos empreendimentos que aderem ao Regime de Afetação, variando de 4% para incorporações comuns até 1% para os alguns casos do Programa Minha Casa Minha Vida.⁷⁰ (Fig nº 35)



Figura 36: Rio2 na época de sua construção. Acima dos prédios, o antigo autódromo; ao fundo, a Pedra da Gávea no maciço da Pedra Branca; na área verde à esquerda o Centro Metropolitano ainda sem nenhuma ocupação.

Fonte: Revista Rio2 – disponível em [HTTPS://www.grupocoruja.com/rio2](https://www.grupocoruja.com/rio2) acesso em 02/01/2024

As obras de construção do Rio2 tiveram início em 1994, em 1999, quando a Encol decretou falência, a Carvalho Hosken assumiu as obras para finalizar o empreendimento que se localizava numa área até então desocupada. (Fig nº36) O lema “*Segurança, lazer e mobilidade*” que consta no site da empresa resume as principais preocupações para sua comercialização. Em fins do sec. XX, o crescimento da Barra da Tijuca ainda explorava os terrenos disponíveis na orla ou entre a orla e a Av das Américas; a Linha Amarela havia sido aberta em 1999 e o Autódromo da Cidade, local onde posteriormente foi construído o Parque Olímpico, ainda se encontrava em funcionamento- não mais para as corridas de Fórmula 1- mas para campeonatos de motovelocidade. O centro de convenções Riocentro já se

⁷⁰ Fonte: [HTTP://www.urbe.lab](http://www.urbe.lab) acesso em 02/01/2024

encontrava em funcionamento e as favelas da região cresciam com o “boom” imobiliário que se desenrolava na região sul da Baixada de Jacarepaguá. A região das Vargens ainda guardava seu aspecto rural, com pequenos sítios e chácaras onde se desenvolviam atividades agrícolas ou casas de fim de semana. Poucos ônibus passavam pela Av. Abelardo Bueno, principal artéria da região, que liga a Linha Amarela à Av. Salvador Allende.

O empreendimento tem 600 mil m² e abriga hoje 4.447 apartamentos com cerca de 18 mil moradores distribuídos em 24 torres. Quando implantado, a Carvalho Hosken ainda não havia desenvolvido a idéia do produto imobiliário hoje denominado “bairro planejado”, mas, dado seu afastamento dos equipamentos urbanos da Barra e de Jacarepaguá, falta de infraestrutura, de comércio, transportes e lazer, foi concebido com os equipamentos esportivos, comércio local, escola e forte esquema de segurança. O paisagismo foi projeto de Roberto Burle Marx. O Rio2 foi a 1ª experiência com a implantação de uma associação de moradores do empreendimento como um todo, além das sindicaturas de cada um dos condomínios. Essa associação de moradores, mantida através de pagamento de taxa mensal por parte dos moradores, é responsável pela manutenção das áreas comuns, inclusive das áreas públicas, arruamento e paisagismo, além de transporte em ônibus exclusivo para o centro da cidade, BarraShopping, metrô e praia. Este modo de gestão que incorpora a manutenção particular de áreas públicas com projetos de paisagismo, iluminação das ruas, sinalização, manutenção e limpeza é largamente adotado em todos os empreendimentos da Carvalho Hosken e outros condomínios da Barra da Tijuca com a anuência do poder público municipal, o que legitima na prática a privatização destes espaços e garante a manutenção de portões com segurança. O acesso a essas áreas não é expressamente vedado ao público em geral, no entanto, a existência de portões e segurança é fator intimidatório para a livre circulação nas vias. (Fig nº37) O argumento utilizado é a ineficiência da municipalidade na manutenção do espaço público, o que leva à desvalorização dos empreendimentos.

Ainda como reverberação do imbróglio judicial envolvendo a Carvalho Hosken e a Encol, o Tribunal de Justiça condenou a Carvalho Hosken a pagar cerca

de 123 milhões à massa falida da construtora como ressarcimento em relação à “eventual crédito na apuração de resultados”⁷¹.

A Carvalho Hosken tem um novo lançamento de condomínio denominado Grand Quartier no lote último lote disponível do Rio2 e aquele com a vista mais privilegiada do empreendimento, que não por acaso, foi deixado para ser comercializado por último, quando o preço do metro quadrado construído já alcança os 12 mil reais. Na placa de lançamento da obra consta propriedade do terreno e desenvolvimento urbano sob a responsabilidade da Carvalho Hosken e incorporação/construção e informações da Patrimar. O empreendimento será composto por 4 blocos com 69.620 m² de área construída e tem VGV projetado de 1,2 bilhão de reais, a conclusão da obra está prevista para 2026. A Patrimar Engenharia é parte do Grupo Patrimar, empresa mineira que atua na área de incorporação, construção e comercialização de habitações para, alta, média e baixa rendas. Em 2020 lançou mais de 730 milhões em VGV Em Belo Horizonte, Rio de Janeiro e interior de São Paulo. A Patrimar projetou abrir seu capital na Bolsa de Valores em 2020, mas desistiu, pois *“em função da pandemia, a precificação da empresa está aquém daquilo que a gente considera satisfatório. A empresa está num momento espetacular”*, diz o CEO Alex Veiga⁷². Ainda segundo Alex Veiga, *“em 2019, decidimos entrar no segmento de alto padrão no Rio de Janeiro e já temos um landbank lá formado, com projetos em fase final de aprovação...”* Em entrevista dada em 2021, Alex Veiga indica que a companhia pretende lançar empreendimentos com um valor geral de vendas (VGV) total de 11 bilhões no acumulado entre 2021 e 2024, o que equivale a algo em torno de 20 a 22 mil unidades. Os investimentos totais neste período devem girar em torno de 7 bilhões e se referem aos desembolsos para aquisição de terrenos e a realização de obras. Os recursos para suportar o crescimento da empresa virão de um conjunto de diferentes fontes, o que inclui a geração de caixa por meio das vendas de imóveis, tomada de financiamentos e captação de recursos via mercado de capitais.⁷³ Ainda que a Patrimar não disponha até o momento ações no mercado de capitais, a intenção de

⁷¹ Notícia obtida no blog Ancelmo.com de Ancelmo Góis em 18/01/2023 – acesso em 02/01/2024

⁷² Entrevista dada ao jornal O Tempo publicado em 11 de junho de 2021 –[HTTP://www.otempo.com.br](http://www.otempo.com.br) – acesso em 11/01/2024

⁷³ Entrevista dada pelo CEO da empresa Circe Bonatelli ao portal terra.com em 06/09/2021 – matéria denominada Patrimar prepara R\$ 7 bi em investimentos para dobrar de tamanho até 2024>

fazê-lo indica uma tendência das grandes empresas do setor imobiliário na aproximação com as finanças no sentido de alcançar a viabilidade econômica para grandes empreendimentos imobiliários (Rufino, Faustino, Wehba, 2021)



Figura 37: Fechamento de rua pública com guarita no Parque das Rosas, à esquerda vemos a placa identificando que o logradouro é público.

Fonte: Lilian Sampaio em dez 2023

7.1.3. Cidade Jardim e seus portais

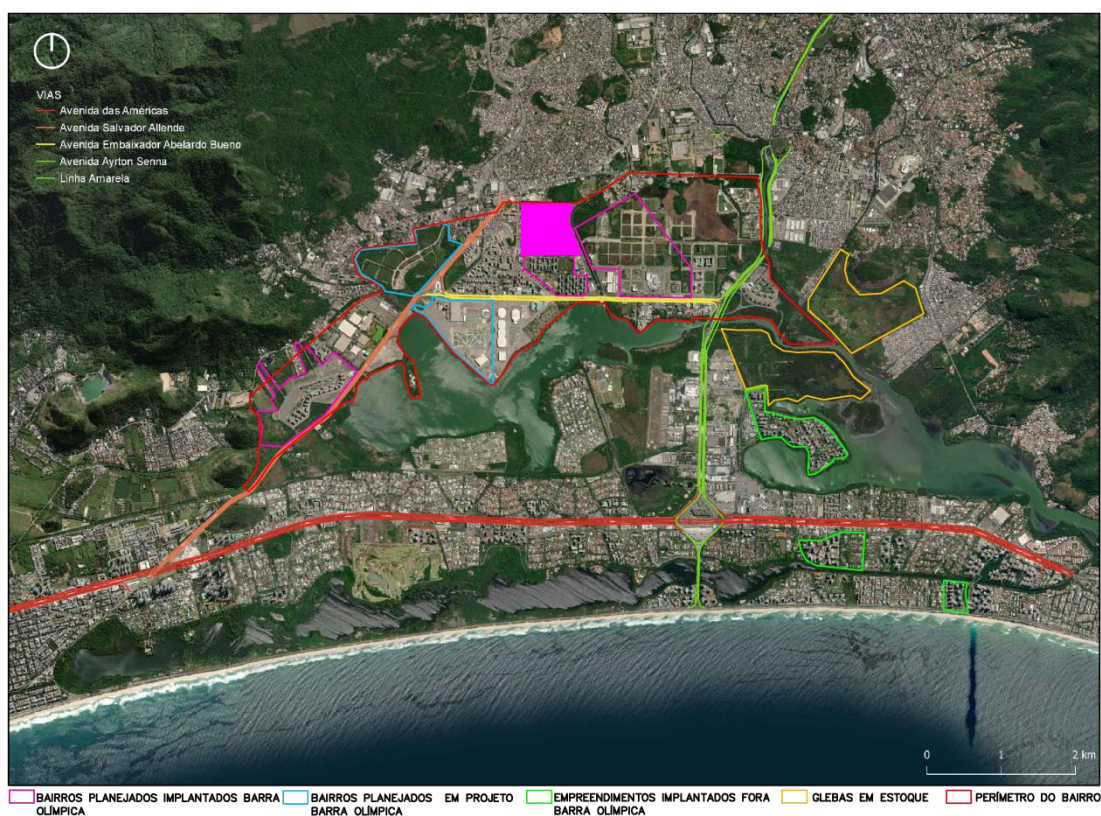


Figura 38: Localização Cidade Jardim na cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio em jan 2024

“Eu morava na Tijuca... agora, quando eu entro no portal do Cidade Jardim, para mim é outra cidade... não preciso sair daqui para outro lugar.” Assim define um morador local a sua relação com a nova moradia⁷⁴. A opção pela auto-segregação sócio-espacial não é nova nas cidades brasileiras, mas alcança patamares extremos na sociabilidade praticada nos bairros planejados, onde o mote de venda dos empreendimentos se baseia nos conceitos de segurança, exclusividade e auto-suficiência levando a um modo de vida de negação com relação ao restante do tecido urbano. A convivência exclusiva entre iguais parece ser uma vantagem sobre outros espaços de moradia e a existência de centros de comércio e serviços locais são fatores importantes para a realização dessa sociabilidade. A almejada exclusividade é também traduzida sob a forma de portões de ferro majestosos que ornamentam as duas entradas (públicas) do empreendimento, bem como as entradas de cada um dos condomínios que compõem o Cidade Jardim (Fig nº39 e 40),

⁷⁴ Entrevista dada ao site da Carvalho Hosken sobre o empreendimento Cidade Jardim www.carvalhohosken.com.br/bairrosplanejados/cidadejardim

evidenciando, a intenção de instituir uma diferenciação espacial com relação ao seu entorno, especialmente do bairro de Curicica, Camorim e Jacarepaguá.



Figura 39: Portal de entrada do empreendimento Cidade Jardim.
Foto de Lilian Sampaio em 10/09/2022

O Cidade Jardim teve sua construção iniciada em 2009, coincidindo, não por acaso, com a escolha do Rio de Janeiro como sede das Olimpíadas de 2016. Sua área é de 512 mil m² e localiza-se em gleba contígua ao norte do Rio2; os dois empreendimentos se comunicam por vias internas. Como os demais bairros planejados da empresa, dispõe de equipamentos de lazer e serviços contando com 100 mil m² de jardins. Ainda restam cerca de 50% de lotes sem ocupação dentro do empreendimento, notadamente aqueles que localizam-se mais ao norte, nas cercanias da Estrada dos Bandeirantes, no limite do bairro Barra Olímpica com Jacarepaguá; e na direção da Rua Pedro Corrêa, ambas vias de movimento intenso, cujos lotes tem preço de mercado inferior àqueles localizados mais ao sul. O Cidade Jardim, antes da criação do bairro Barra Olímpica, situava-se no bairro de Curicica, em Jacarepaguá. A criação do bairro veio a suprir uma demanda de parte dos moradores que não se sentiam satisfeitos em terem seus IPTUs vinculados à Curicica, localidade ocupada por uma população de baixa/média renda.

Apropriando-se do nome que designa o modelo de cidade concebido por Ebenezer Howard em 1898⁷⁵, onde é desenvolvida a idéia do planejamento de cidades com a incorporação de elementos rurais, integrando áreas urbanas a espaços verdes; a Carvalho Hosken, numa interpretação livre das idéias da Ebenezer Howard, projeta mais este bairro planejado dentro do padrão da segregação espacial com a auto reclusão de seus moradores em enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000)⁷⁶ em espaços segregadores e homogeneizadores, mas com muitas áreas livres dotadas de paisagismo sofisticado, num arremedo do que seria a idéia original de cidade-jardim proposta pelo planejador urbano inglês.

A preocupação com a circulação de estranhos e não-moradores dentro do espaço do empreendimento é tema presente em todas as reuniões de condomínios na região e no Cidade Jardim, a questão alcançou os jornais ⁷⁷ com uma matéria que explicitava o descontentamento da associação de moradores local (ASCIJA) com a abertura da principal via do empreendimento, a Av. Vice-presidente José de Alencar, na sua extremidade oeste, o que permitiria que pedestres e automóveis estranhos ao local pudessem cruzar seu território entre as Rua da Imperatriz Leopoldina (antiga Rua do Urubu, antes da implantação dos empreendimentos da região), até então única via de acesso ao Cidade Jardim e a Estr. Cel. Pedro Corrêa, por onde passa o BRT Transcarioca. A via, que é pública e está prevista no Plano Lucio Costa era, até então, sem saída e controlada com quebra-molas e guarita. Para os moradores, a mudança poria em risco a “*paz diária*” e um abaixo assinado chegou a ser produzido para impedir a devolução da via para toda a população. O Cidade Jardim é composto por quatro residenciais (condomínios), com cerca de 12 mil moradores, maior que as cidades de Varre-e-Sai, Rio das Flores e Areal, municípios do estado do Rio de Janeiro. Perante o poder público, esta população é representada pela Ascija que recebe recursos por meio de mensalidades dos condôminos para manter áreas públicas e os serviços coletivos.

⁷⁵ A noção de cidade-jardim foi primeiro apresentada por Ebenezer Howard na Inglaterra através do livro *Tomorrow a Peaceful Path to the Real Reform* (1898), posteriormente desenvolvida no livro *Garden Cities of Tomorrow*. A concepção das cidades jardim envolveria a criação de uma série de pequenos núcleos que viessem a integrar simultaneamente os benefícios da ruralidade, bem como os da vida nas cidades.

⁷⁶ Referência ao termo cunhado por Teresa Caldeira em seu livro *Cidade de Muros, crime, segregação e cidadania em São Paulo*. Ed 34/Edusp

⁷⁷ Matéria de autoria de Fabio Teixeira e Lucas Altino no caderno Bairros do jornal O Globo em 03/03/2016- www.oglobo.com.br acessado em 10/10/2023



Figura 40: Portal de inspiração moura na entrada de um condomínio no Cidade Jardim.
Foto de Lilian Sampaio em 10/09/2022

O diretor da Ascija diz que foi pego de surpresa com a abertura do muro que separava o empreendimento da R. Pedro Corrêa, no entanto, Carlos Carvalho, consultado, confirmou que o projeto desde seu início previa a abertura da via para o público em geral ...” *Se considerarmos os aspectos legais, que todos temos a obrigação de cumprir, e a conveniência de terceiros, inclusive de alguns moradores da CJ. É evidente que a abertura facilita a circulação geral da área e não torna esta via um bem privado, embora tenha sido paga pela própria comunidade. A via é da prefeitura. ...*” A via foi aberta, hoje o pedestre ou motorista pode cruzar a principal via do empreendimento, não sem antes atravessar os imensos portais, que se não constituem um impedimento físico, continuam constituindo uma barreira simbólica. Contrário à abertura, Fortunato Mauro, membro da associação de moradores, acredita que a mudança desvirtua o que foi oferecido a ele na época em que comprou um apartamento no condomínio “*a via é pública, mas financiamos*

todas as benfeitorias feitas nela. Pagamos pela iluminação, pelos jardins. Se a rua for aberta, alguém vai ter que arcar com os custos” Esta discussão coloca em evidência o debate sobre espaços públicos e privados, uma vez que a legislação urbanística prevê a exigência de doação de uma porcentagem das terras loteadas em favor do município, que deverão ser destinados às vias oficiais, áreas institucionais e áreas verdes. Na Barra da Tijuca, o advento dos condomínios fechados e bairros planejados com sua demanda por segurança, ocasionaram a privatização com fechamento por guaritas de inúmeras vias públicas e a dificuldade implícita no acesso irrestrito da população às praças públicas dentro dos empreendimentos, situação esta que foi encontrada em todos os locais estudados. Uma vez que a manutenção destas áreas legalmente públicas é feita de forma privada, cria-se uma situação ambígua, onde a municipalidade, incapaz de gerir de forma adequada os seus espaços, delega ao setor privado esta tarefa, ao empurrar para o âmbito privado o Estado transfere responsabilidades sociais que são de sua competência.(DALMOLIN,ROSANELLI,2023) Por sua vez, o setor privado, que arca com os custos de implantação e manutenção destas áreas, vê a situação como benefício, uma vez que sem essa prática, seus grandes empreendimentos, que sempre serão atravessados por vias públicas ou que terão de efetuar a doação de extensas áreas ao poder municipal, veriam seu território desvalorizado diante da incapacidade da prefeitura em geri-los a contento, ou seja, a perspectiva de lucro é o fator impulsionador para a criação de praças e locais ao ar livre, dotados de paisagismo e amenidades, numa apreensão do espaço público como mercadoria.

7.1.4. Centro Metropolitano, do plano Lucio Costa à Barra Olímpica

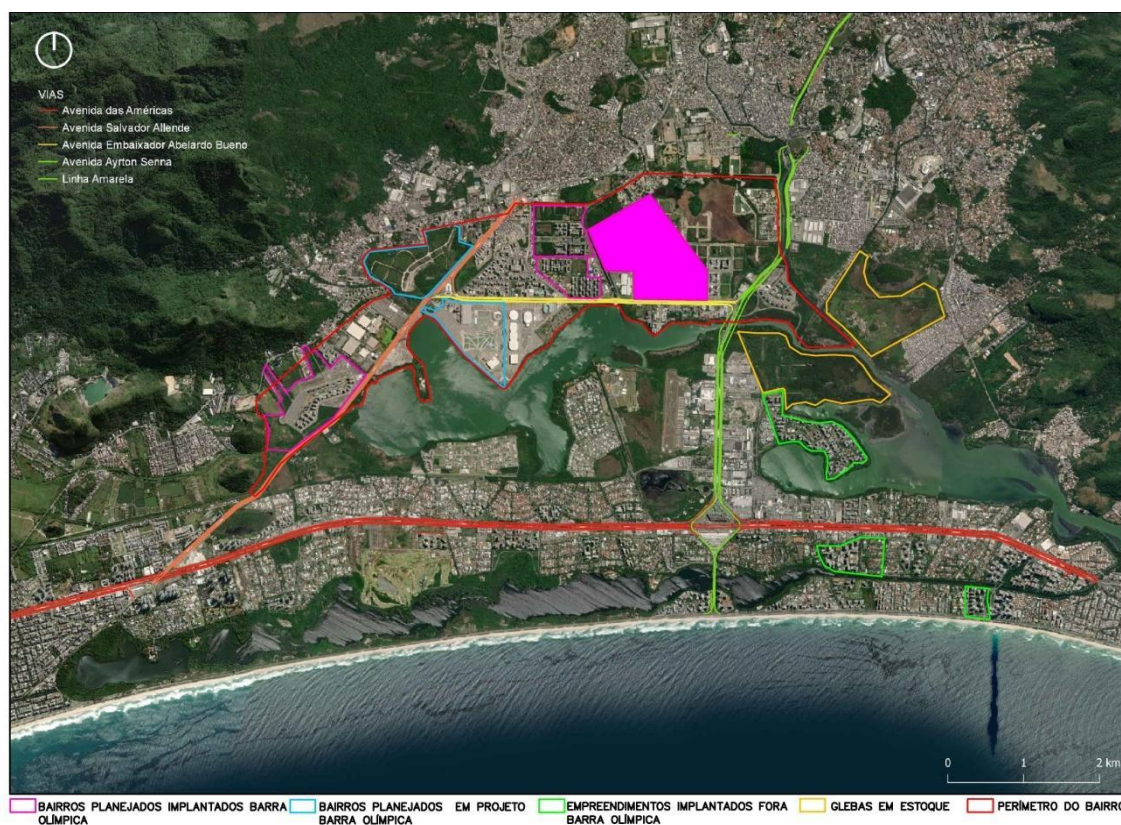


Figura 41: Localização Centro Metropolitano na cor magenta - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio em jan 2024

O arquiteto e urbanista Lucio Costa ao projetar seu plano para a Barra da Tijuca, o fez partindo da premissa de que esta área, dada sua posição geográfica central em relação ao município, estaria geograficamente “vocacionada” a desempenhar o papel de centro cívico e administrativo para onde se transfeririam todos os órgãos administrativos e burocráticos da prefeitura, inclusive o gabinete do prefeito. Assim, acreditava Lucio Costa, se inauguraria um novo centro como alternativa ao tradicional centro histórico da cidade e a Barra da Tijuca seria alçada à condição de uma “novacap” carioca como “consolação” pela perda da capitalidade do Rio de Janeiro. Em dezembro de 1969, o jornal O Globo publicou um anúncio sobre o Plano Piloto da Barra em que se lia, bem ao gosto da conjuntura política da época, “*É a nova Guanabara em ritmo de Brasil Grande*”⁷⁸.

O plano do novo centro naufragou, pois, ao contrário de Brasília, a terra pertencia a particulares e a área não foi desapropriada a tempo, alcançando logo em

⁷⁸ Anúncio publicado em 07/05/2014 em matéria de Fabio Teixeira.

seguida ao lançamento do Plano, preços muito elevados; o projeto para construção de torres com 210 m. de altura se mostrou inviável dada as condições do solo alagadiço e a proximidade do aeroporto de Jacarepaguá que impedia a construção em altura. O projeto do centro metropolitano foi definitivamente abandonado quando a municipalidade optou por alugar a sede administrativa da prefeitura num palacete na R. São Clemente, antes Embaixada do Reino Unido em Botafogo e o centro administrativo designado às secretarias de governo na Cidade Nova.

Lá se vão mais de três décadas desde que Lucio Costa, desgostoso, abandonou seu projeto utópico de ocupação da Baixada de Jacarepaguá, no entanto, apesar da desconstrução de seus parâmetros principais, aqueles responsáveis por seu desmantelamento, hoje simulam um “mea culpa” e se apropriam de seu nome, invocando-o como uma “grife” impulsionadora de vendas de seus empreendimentos, como demonstrado no órgão de imprensa local, porta-voz do setor imobiliário da região, a revista da ACIBARRA (Assoc. Comercial e Industrial da Barra da Tijuca). (SAMPAIO, 2014, p.106)

“Um dia um gênio criou um plano. Sabendo da imperfeição humana e do vício de destruir ao tentar construir, um homem buscou estruturar as ações futuras de outros homens ao intervir no ambiente urbano. O plano foi seguido em alguns aspectos e desdenhado em outros. Conclusão: Lucio Costa, seu autor, estava certo quando o concebeu, e nós, errados todas às vezes em que tentamos modificar sua concepção original ... A Acibarra sempre foi amiga do Plano, uma profunda admiradora de quem o criou, e não mediu esforços para que fosse respeitado, como também para amenizar os efeitos negativos de seus desvios... Hoje, em meio ao caos ambiental e ao crescimento desordenado, vemos que somos tão mestres das más ações como Lucio Costa foi das boas. E em respeito a este mestre, temos, afinal, que nos reunir para voltarmos ao caminho”.

Localizada nas terras da antiga fazenda Engenho d'Água, cuja sede ainda se encontra de pé no bairro Gardênia Azul, a área do Centro Metropolitano foi sesmaria pertencente à família Corrêa de Sá, depois Visconde de Asseca, no final do sec XIX tornou-se parte das terras de propriedade do banco de Crédito Móvel, sem ocupação alguma até que para ali fosse proposto um uso para a área dentro do Plano de Lucio Costa, esta se manteve com as características “primevas”⁷⁹ com que

⁷⁹ Plano Piloto para urbanização da baixada compreendida entre a barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá- Lucio Costa - Arquitextos –vitruvius 116.00, ano10,j an2010-vitruvius.com.br acessado em 17/01/2024

o urbanista descreve a natureza da Baixada de Jacarepaguá. Dos originais 4.5 milhões de metros quadrados, cerca de 66% foram doados à prefeitura sob a forma de grandes avenidas com largura de 25 a 50 m de largura. O parcelamento da área foi definido pelo Plano de Lucio Costa em grandes blocos a partir de dois eixos principais perpendiculares com 100 m de largura. (Fig nº42) O resultado deste loteamento foi a legalização de 88 quarteirões iguais com cerca de 16.000 m² cada um. O Plano previa a construção de torres de até 60 pavimentos, gabarito esse posteriormente reduzido para até 35 pavimentos devido ao cone de aproximação do aeroporto de Jacarepaguá. A área do centro metropolitano corresponde a 2.5 x o tamanho do bairro do Leblon e estima-se que sua população residente e flutuante poderá ser cerca de 160 mil habitantes após seu completo desenvolvimento, de acordo com dados constantes no site da Teruzkin Engenharia, proprietária de 19 dos 88 quarteirões. A Teruzkin avalia um VGV potencial de mais de 8 bilhões, com área de construção de 1.850.000 m²

A ocupação adotada pela Carvalho Hosken para o Centro Metropolitano, difere do formato bairro planejado praticado nas outras glebas da Barra Olímpica, pois todo o desenho do arruamento já havia sido definido no Plano de Lucio Costa. Dispondo de cerca de 1.4 milhão de m² da área original designada para Centro Metropolitano, a empresa ali construiu o Shopping Metropolitano e o Hotel Hilton Barra, considerados por Carlos Carvalho como “projetos âncora” para a viabilidade da região. Além do hotel e shopping Center, a Carvalho Hosken, até o momento, construiu apenas um condomínio corporativo em funcionamento, o Universe empresarial. A ocupação da área manteve-se estagnada desde sua construção, dado o excesso de ofertas de imóveis corporativos na Barra da Tijuca e a crise que se abateu sobre o setor imobiliário a partir de 2016. (FIG nº43). Segundo informações de corretores na área, apenas em 2023 foram alcançados 50% de ocupação nos prédios construídos, na sua maioria da Teruzkin Engenharia. Apenas uma pequena parte da área disponível do Centro Metropolitano encontra-se construída, restando ainda grandes extensões de terra na direção norte, de Jacarepaguá e da Estrada Arroio Pavuna. A tecnologia implantada nas edificações se apresenta como apelo de vendas, com iluminação pública de led, paisagismo com irrigação automatizada, monitoramento 24/24, hotel 5 estrelas e shopping center, além de transporte interno por meio de ônibus particulares, ações que também incluem arruamento e

sinalização pública e infraestrutura de água e esgoto, iniciativas que, por princípio se vinculam à esfera do poder público, são tomadas pela iniciativa privada em nome de um urbanismo dito moderno, redefinindo responsabilidades entre o governo e a sociedade civil onde a distinção entre as atribuições que cabem ao poder público e aquelas passíveis de serem desempenhadas pelo mercado se tornam fluidas (RODRIGUES, 2014). Não é à toa que Carlos Carvalho em uma entrevista à BBC⁸⁰ declara : “*Como é que você vai colocar pobre ali ?*”, deixando assim bem claro a quem se destina esta parte da cidade.

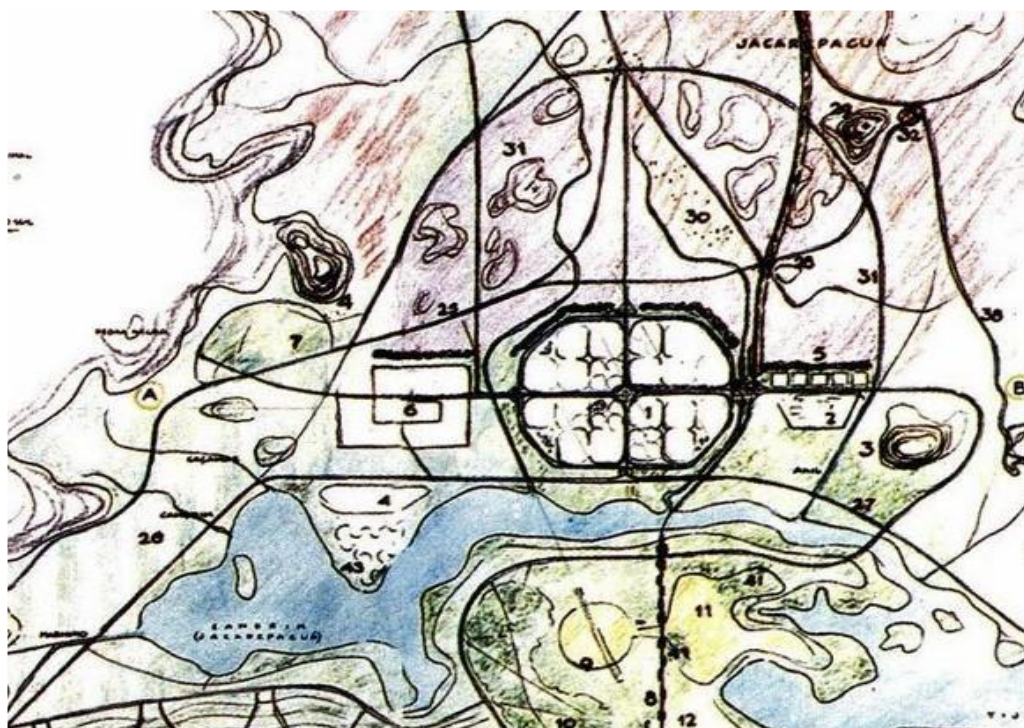


Figura 42: Detalhe mapa do Plano Lucio Costa, com octógono do Centro Metropolitano ao centro.
 Fonte: [HTTPS://www. blogs.oglobo.oglobo.com](https://www.blogs.oglobo.oglobo.com) – blog do acervo William Helal Fº em 23/06/2019 acesso em 18/01/2024

⁸⁰ Entrevista dada à BBc em 10/08/2015



Figura 43: Foto Centro Metropolitano sem movimento algum
Foto Lilian Sampaio em jan 2020



Figura 44: Reprodução de anúncio de jornal com estudo de volumetria projetada para ocupação do Centro Metropolitano

Fonte: www.globo.com/bairros - acesso em 12/03/2014

7.2. Bairros planejados em projeto

7.2.1. Lagoas da Barra, uma herança olímpica



Figura 45: Localização projeto Lagoa da Barra na cor azul - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio em jan 2024

A área do empreendimento Lagoa da Barra, é herdeira direta do evento olímpico na cidade, a aquisição desta gleba, que ocupa 600 mil m², cerca de 60 % da área original do parque, se deu como contrapartida da prefeitura para o consórcio RioMais formado pelas empreiteiras Carvalho Hosken, Odebrecht e Andrade Gutierrez, vencedoras numa licitação para a construção do Parque Olímpico. O consórcio foi o único a concorrer na licitação. O terreno era avaliado em 2016 por 850 milhões e a construção da PPP entre a prefeitura municipal e o consórcio RioMais envolveu a tomada de empréstimo de 1.397 bilhão para a execução de parte das instalações do parque. O empréstimo oferecido pela Caixa se deu por meio do Programa de Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento com prazo de pagamento de 20 anos. O valor tomado em empréstimo cobriria 70% do custo

previsto para cumprir sua parte na PPP, o restante seria financiado com recursos do consórcio.⁸¹

A ocupação da maior parte da área do Parque Olímpico recebidos pelo Rio Mais previa a construção de um empreendimento imobiliário denominado Lagoa da Barra. O projeto não foi adiante após as denúncias de corrupção contra a Andrade Gutierrez e a Odebrecht no âmbito da Operação Lava-Jato, o consórcio Rio Mais foi desfeito. A Odebrecht entrou em recuperação judicial e incluiu uma garantia de R\$ 745,3 milhões para pagamento da dívida, outras garantias são dadas pela Carvalho Hosken e Andrade Gutierrez.⁸² A Carvalho Hosken encontra-se ainda enfronhada em disputas judiciais com relação aos pagamentos dos empréstimos tomados da Caixa e a área está abandonada. (Fig 46)

A complexa arquitetura que se formou para execução desta, e diversas outras obras de preparação da cidade para as Olimpíadas, por meio de PPPs demonstram o *modus operandi* do que Rolnik (2015, p.351) denomina da nova versão do “complexo imobiliário-financeiro urbano”, composto pelo atores produtores do espaço urbano formados pelos 3 níveis de governo, a grande mídia, o empresariado através da Firjan, os velhos e novos incorporadores imobiliários, os fundos de pensão dos trabalhadores dos bancos públicos e os investidores estrangeiros. Os megaeventos esportivos mobilizaram um ambiente político e de opinião pública favorável a essas formas de entrelaçamento colocando-as “à margem do escrutínio democrático e burocrático do dia-a-dia da gestão pública” (ROLNIK, 2015, p.352) fortalecendo a idéia da constituição de um território apartado de seu entorno, construído e controlado sob a lógica da extração de renda e do incentivo ao consumo, gerido de forma paralela à gestão da cidade.

Em que pese a Carvalho Hosken não ter se vinculado à dinâmica da Bolsa de Valores, assim como outras grandes do setor imobiliário do Rio de Janeiro⁸³, seus consorciados Odebrecht e Andrade Gutierrez o são. E a partir de 2005 com o advento de novo ambiente regulatório e macroeconômico, grupos econômicos do setor de incorporação e construção imobiliária iniciaram ofertas públicas de suas ações na Bolsa de Valores. Após a abertura de capital, os grupos do setor imobiliário

⁸¹ Revista Exame de 02/06/2015 – acessado em 20/01/2024

⁸² Rodrigomatttos.blogosfera.uol.com.br em 03/07/2019 – acessado em 20/01/2024

⁸³ Exceção feita à João Fortes Engenharia

aumentaram seus investimentos de forma exponencial (FAULHABER e SIQUEIRA). Ocorreram muitas fusões e aquisições e com isso, a formação de grandes empresas com atuação em escala nacional, no entanto, para a eficácia de seus investimentos, esses grupos são induzidos a associarem-se a empresas de atuação na escala local, detentoras do capital fundiário, do poder de influência política juntos às municipalidades e conhecimento da temperatura dos mercados em suas regiões.



Figura 46: Reprodução de anúncio de jornal com estudo de volumetria do Consórcio Rio Mais para ocupação do Parque Olímpico pelo consórcio Rio Mais, à direita sob a legenda preta, vê-se uma fileira de prédios na área da antiga Vila Autódromo.

Fonte: [https:// www.oglobo.globo.com](https://www.oglobo.globo.com) – acesso em ago 2016

Na implantação do Parque Olímpico com a previsão da privatização de seu setor oeste, a Vila Autódromo, favela ali estabelecida desde os anos de 1970, foi removida. A remoção veio no bojo de uma série de outras remoções efetuadas pela Prefeitura para adequação da cidade aos eventos olímpicos. No entorno do Parque Olímpico outras favelas foram total ou parcialmente removidas, como parte da favela Asa Branca e Abadianas, além de trecho considerável da Vila União de Curicica (SAMPAIO, 2014) removidas em função da construção do BRT Transolímpica.

O surgimento da Vila Autódromo se dá como uma pequena colônia de pescadores que instalada às margens da Lagoa de Jacarepaguá. Ao longo do tempo,

com a deterioração das condições de salubridade da lagoa, sua ocupação cresce gradualmente e, de colônia de pescadores passa a ser uma favela fornecedora de mão-de-obra para os empreendimentos que se propagavam na Barra da Tijuca. Em 2012, contava com cerca de 3.000 moradores. Seu nome vem da proximidade da favela como antigo Autódromo Internacional Nelson Piquet, também conhecido como Autódromo de Jacarepaguá, demolido em 2012 para dar lugar à construção do Parque Olímpico.

Ainda que o processo de luta de seus moradores pela permanência no local tenha alcançado a mídia com mais visibilidade entre 2010 e 2015, a Vila Autódromo enfrentou tentativas de remoção desde a década de 1980. Durante esta década, com o autódromo ainda sediando corridas de Fórmula 1, a proximidade da favela com o equipamento incomodou a Confederação Internacional de Fórmula 1. Ela chegou a fazer um pedido à prefeitura em 1987 para que a favela fosse removida.

No início dos anos de 1990, o então governador Leonel Brizola deu concessões de uso dos imóveis aos moradores da Vila. Essas concessões foram renovadas por 99 anos pelo então governador Marcelo Alencar. Isso não impediu, no entanto, que a favela sofresse novas tentativas de remoção entre 1990 e 2000 e que esse processo tenha sido levado a termo em 2015. Os argumentos mobilizados para sua remoção se modificaram ao longo dos anos e giraram em torno da acusação de poluição da lagoa, da noção de área de risco e até mesmo de que seus moradores, não eram pessoas pobres, mas de classe média-alta.

O *masterplan*/plano urbanístico elaborado pela empresa norte-americana ganhadora do concurso internacional destinado a escolher o projeto do Parque Olímpico considerou em sua proposta a permanência da favela, mas mesmo assim a remoção foi efetivada debaixo de intensos debates pela mídia e mobilização dos moradores e entidades diversas, como o IAB. Somente após a quase integral remoção efetivada⁸⁴, foi divulgada pela mídia a parceria público-privada entre a prefeitura municipal e o consórcio Rio-Mais, dando maior sentido à insistência pela sua remoção; a Vila Autódromo situava-se no coração do conglomerado de glebas da Carvalho Hosken, agora robustamente reforçada com o ganho de mais de meio

⁸⁴ Das mais de 500 famílias que viviam no local, restaram apenas 20, que resistiram, segundo dados do <https://www.diariodorio.com.br>, em matéria de Felipe Lucena de 15/12/2021- acessado em 19/01/2024

milhão de metros quadrados composto pela anexação da área do ex-Parque Olímpico. A área a ser destinada ao Consórcio Rio-Mais é justamente sua porção oeste, onde se localizava a Vila Autódromo e situa-se entre as glebas do Morro do Outeiro, Ilha Pura e o *hub* de ligação entre a Av. Abelardo Bueno, por onde passa a Transcarioca e a Transolímpica, o Terminal Centro Olímpico. Com a remoção da Vila Autódromo, abriram-se espaços para os projetos imobiliários com edificações junto à lagoa de Jacarepaguá que tem o potencial de serem mais valorizados dada sua localização privilegiada. (FIG nº 16). As revisões efetuadas no projeto vencedor vieram a maximizar o preço dos terrenos. As mudanças no projeto original foram contestadas por advogados especialistas em licitações e concessões por desequilibrarem as finanças da PPP em favor das empreiteiras. Este reequilíbrio motivado pela alteração do preço dos terrenos, nunca foi feito, pois os mesmos continuaram a ser avaliados em 1.8 mil por metro quadrado, valor inferior a seu potencial de mercado. *”A modificação dos terrenos que ficarão com o grupo Rio Mais representam uma maior valia para o grupo contratado, altera a equação econômico –financeira e poderiam, sim, vir a alterar o equilíbrio contratual, demandando reequilíbrio”* disse a advogada Ana Hohmann, especialista em direito administrativo. Também Maria Sylvia di Pietro, ex-professora da USP com a mesma especialidade, considera que *“se você altera o projeto após a licitação, você muda as regras da concorrência. Se outra empresa soubesse que os terrenos seriam outros, talvez poderia ter disputado a licitação...a empresa que disputou sozinha foi favorecida”*.

A revisão do *masterplan* só foi formalizada em agosto de 2015 e o aditivo assinado transferiu ao consórcio a responsabilidade para a construção do centro de mídia em troca de uma autorização para a execução de uma obra diferente da prevista na concorrência. O Clube de Engenharia também se manifestou, pois, segundo seu presidente à época Pedro Celestino Pereira, com o atraso na formalização, a prefeitura dificultou a atuação dos órgãos de controle uma vez que se torna difícil fiscalizar uma obra sem que se saiba qual é o projeto a ser executado. Indagado sobre o assunto o prefeito Eduardo Paes defendeu as modificações visando atender as solicitações das empresas disse *“Se queremos ter o dinheiro do*

*ente privado, temos que atender os seus interesses. Estamos tranquilos quanto a isso. Atender o privado não é pecado”.*⁸⁵

O processo de gentrificação da área estava em curso, indicando que além das remoções efetuadas em função da instalação de infraestruturas de transporte, também ocorriam aquelas destinadas a um processo de transformação do conteúdo social desta área, e, como todo processo sócio-espacial, é levado a termo pela ação de vários agentes atuando na mesma direção, no caso, o poder público municipal, os proprietários fundiários, os incorporadores, construtores e o capital financeiro, todos visando a possibilidade de ganho com o investimento com a “barrificação”⁸⁶ desta região, inclusive a municipalidade, que antevê a possibilidade de maior ganho com arrecadação com a valorização da área.

⁸⁵ Fonte : WWW.olimpiadas.uol.com.br – de 13.04.2016 – acessado em 13/11/2023

⁸⁶ Termo utilizado pela autora para definir o processo que busca tornar a região como identificada com os padrões econômicos, sociais e culturais da sua vizinha mais abastada , a Barra da Tijuca.

7.2.2. Morro do Outeiro, o último elemento da nebulosa urbana



Figura 47: Localização projeto Morro do Outeiro na cor azul - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio em jan 2024

A gleba do Outeiro situa-se dentro do perímetro da Barra Olímpica, anteriormente bairro de Curicica, o acesso principal se dá pela Av. Salvador Allende, na altura da Av. Abelardo Bueno, ao lado do Parque Olímpico. Possui área de 1,5 milhão de m², que para efeito de comparação corresponde a um território maior que o bairro do Leblon na zona sul carioca. Segundo Carlos Felipe Carvalho, filho de Carlos Carvalho e atual CEO da empresa, trata-se de um projeto para os próximos 5/10 anos, uma vez que “a área já está madura para ser desenvolvida”⁸⁷. O plano é dar início às obras em 2024, na sua primeira fase, a ser implantada na Salvador Allende, a expectativa é que a construção alcance 1 bilhão em VGV (valor geral de vendas). A gleba é dividida em três partes separadas pela Av. Salvador Allende em frente à estação do BRT e pela Rua Abraão Jabour, contíguo ao terreno do centro de Convenções Riocentro. (Fig nº 47)

⁸⁷ Fonte: [HTTPS://oglobo.oglobo.com/blogs/capital/post/2022/09/o-novo-bairro-planejado-que-a-carvalho-hosken-vai-erguer-no-rio](https://oglobo.oglobo.com/blogs/capital/post/2022/09/o-novo-bairro-planejado-que-a-carvalho-hosken-vai-erguer-no-rio). Entrevista dada para Renan Setti do jornal O Globo em 22/09/2023- acessado no site da empresa www.carvalhohosken.com.br em 02/01/ 2024

Por ocasião das Olimpíadas de 2016, havia um projeto de utilização do terreno para a implantação da Vila da Mídia, o plano foi abandonado e transferido para a Zona Portuária, dentro do Projeto Porto Maravilha, outra área, junto ao centro histórico que também passava por um grande projeto de requalificação urbana. Ainda para Carlos Felipe, a região da Barra Olímpica será a “*nova Américas*”, numa alusão à Av. das Américas que já se encontra com grande parte de terrenos disponíveis esgotados.

A gleba do Morro do Outeiro tem seu limite norte, na direção da Estrada dos Bandeirantes encontrando algumas favelas estabelecidas e em processo de adensamento. São elas: Santa Maura, Pitimbu, Virgolândia e Abadianas. (Fig 48)

Com a futura implantação de um empreendimento no Morro do Outeiro, todas as glebas da Carvalho Hosken dentro da Barra Olímpica estocadas desde os anos de 1970, encontram sua designação. Ainda que reste grande quantidade de terrenos livres a serem ocupados dentro dos empreendimentos existentes, como é o caso do Cidade Jardim, Centro Metropolitano e Ilha Pura, esta será a última das glebas na região que ainda se encontra sem ocupação alguma. Assim, consolidação desta área dentro dos parâmetros de ocupação atuais está integralizada, confirmando uma morfologia urbana difusa, na qual o conceito de urbanização já não se mostra mais adequado (Fig nº 49).

Verifica-se na Barra Olímpica a predominância de uma forma de produção do espaço da metrópole em que a contigüidade, como lógica de crescimento da cidade, é substituída por outra dinâmica em que prevalece a dispersão urbana como parte de um processo de explosão-implosão da cidade. Dentro dessa lógica a região central da cidade tende a sofrer um processo implosão com um adensamento constante de atividades, pessoas e riqueza – vide a ocupação do Porto Maravilha, onde os antigos galpões portuários se vêem substituídos por grande torres corporativas e residenciais- ao passo que, nas franjas da cidade, se manifesta a tendência de explosão, em que a metáfora da nebulosa urbana é utilizada para ilustrar um processo de expansão por meio de centralidades dispersas, como que formadas por nebulosas, onde o tecido urbano se mostra descontínuo e espreado. Essa dinâmica é expressa como “*uma nova fase da história da urbanização na qual emerge com força o processo de metropolização do espaço*” (LENCIONI, 2017, p.150). Devemos atentar que a fragmentação urbana como morfologia dominante

na cidade formal, não indica uma inexistência de unidade, esta se dá a partir das inúmeras relações estabelecidas entre as suas partes.

“...sem a compreensão do entendimento preciso da palavra dispersão e de seu contraponto, a totalidade, cada fragmento em si comporia uma unidade, um ponto isolado...Tal raciocínio impossibilitaria perceber a idéia de conjunto e de limites de uma nebulosa urbana. A chave para se compreender os limites da dispersão está reside no exame da integração na dispersão. Só assim é possível compreender que só na aparência os fragmentos dão idéia de pontos isolados. Cada fragmento é fragmento de uma totalidade.” (LENCIONI, 2017, p.155)

Podemos dizer que a totalidade aqui se dá com a lógica comum que impulsiona essa dinâmica, e esta é dada pelo processo no qual o capital financeiro se apresenta como elemento estruturante desta forma do urbano.



Figura 48: Imagem feita a partir de foto aérea da localização da gleba do Morro do Outeiro; à beira da lagoa à esquerda, o Parque Olímpico; entre o Ilha Pura, indicado no alto, e o Outeiro está o centro de convenções Riocentro.

Fonte: www.carvalhohosken.com.br- acesso em 20/11/2023



Figura 49: Masterplan/Plano urbanístico para ocupação da gleba do Morro do Outeiro, o terreno está dividido em 3 partes, pela Av. Salvador Allende (via diagonal à direita) e pela Rua Abraão Jabour (embaixo); embaixo à esquerda o estacionamento do Riocentro.
Fonte : www.homefy.com.br – acesso em 03/01/2024

7.3. Glebas em estoque

7.3.1. Gleba F

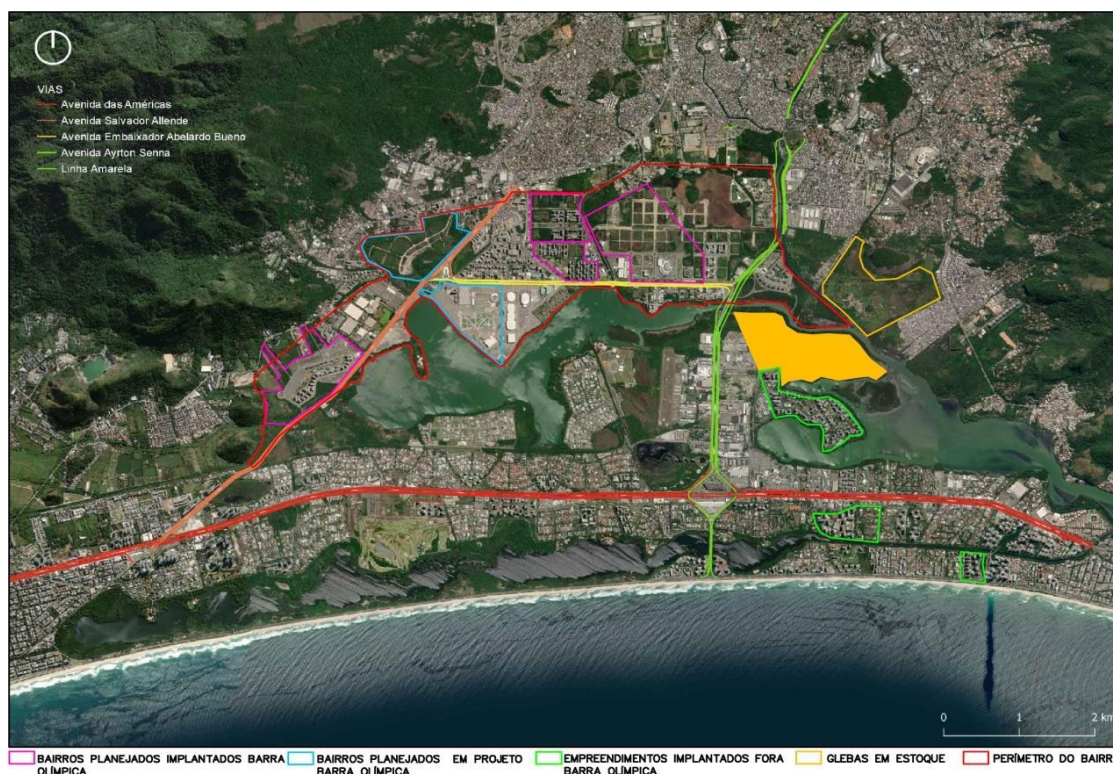


Figura 50: Localização da Gleba F na cor amarela - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio em jan 2024

A gleba F localiza-se ao norte do Península e à sul da favela Rio das Pedras, em terreno alagadiço às margens da Lagoa da Tijuca (Fig nº 51). Sua área é de 1 milhão e 26 metros quadrados. Há diversos estudos de aproveitamento da área feitos pela Carvalho Hosken, todos eles prevendo, além de blocos de apartamentos, também a construção de um campo de golfe na “ponta” do terreno, em frente ao Rio das Pedras. Durante as Olimpíadas foi considerado dentro do projeto de recuperação ambiental do sistema lagunar da Tijuca, Camorim e Jacarepaguá, aproveitar 3 milhões de metros cúbicos de sedimentos dragados no fundo das próprias lagoas para serem colocadas no aterramento deste terreno pantanoso, composto por manguezais. Este procedimento viabilizaria a construção do empreendimento pretendido denominado Península 2. A obra seria executada pelo poder público e seria dada a partir da embalagem em cápsulas têxteis chamados de *geobags* para formar a base de uma ilha-parque, estes sacos seriam cobertos por camadas de argila e terra formando então o terreno do parque, de acordo com informações do jornal Estado de Minas em 05/06/2014. A obra não foi executada,

assim como também não foram feitas desde então o saneamento deste sistema lagunar que recebe contribuição de diversos rios, como rio dos Passarinhos, rio Camorim, Arroio Pavuna, Rio do Anil, Rio das Pedras e outros

Figura 51: Vista aérea da Gleba F no meio da foto, em 1º plano a favela Rio das Pedras à beira da



Lagoa da Tijuca; acima da área verde da Gleba F, vê-se o empreendimento Península.

Fonte: instagram- amadeu826 acesso em 30/09/2023

A empresa saneadora Iguá, que recebeu a concessão da CEDAE para distribuição de água, coleta e tratamento de esgotos dos bairros que compõem a AP-4 na baixada de Jacarepaguá no início de 2022 assumiu a administração das Estações de tratamento de esgotos (ETE) da Barra, o emissário submarino da Barra e todo o sistema de esgotamento sanitário do chamado Eixo Olímpico, assim como é responsável pelo açude Pau de Fome (1908) no Parque da Pedra Branca e pelo Reservatório do tanque em Jacarepaguá, tombado pelo Inepac. A contrapartida pelo recebimento da concessão é o saneamento ambiental, do sistema lagunar da região, que segundo a empresa receberá investimentos da ordem de 250 milhões de reais.

7.3.2. Pedra da Panela, fora da vocação da empresa?

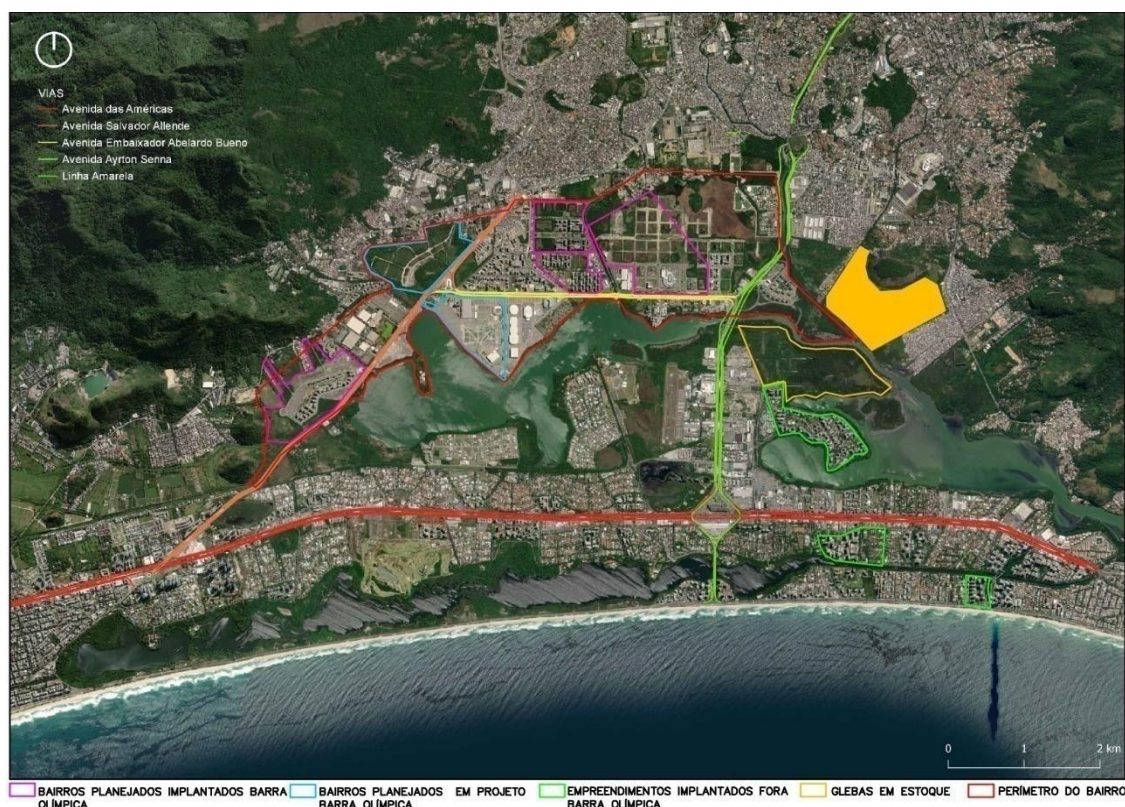


Figura 52: Localização da Pedra da Panela na cor amarela - linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio em jan 2024

A gleba da Pedra da Panela tem um histórico cercado de controvérsias, situado em terreno vizinho à favela Rio das Pedras medindo 1,5 milhão de m² fica no entorno imediato da Pedra da Panela, monumento natural tombado desde 1969 pelo Inepac como marco paisagístico na Baixada de Jacarepaguá. O tombamento atendia a uma a uma recomendação do urbanista Lucio Costa, que desejava manter ao máximo de elementos da paisagem (então) agreste original da região. O tombamento gerou uma área de preservação da ambiência no entorno do bem tombado, onde as condições para sua edificação são determinadas pela análise do Conselho Estadual de Tombamento. Quando da implantação do Plano Lucio Costa, o proprietário do terreno, Carlos Carvalho tinha em mãos um projeto aprovado pela prefeitura para construção de torres de 18 pavimentos em volta da Pedra, o Conjunto Delfim, que foi motivo de intenso debate entre a Sudebar, o proprietário do terreno e a prefeitura. Prevaleceu a lei estadual e o projeto não foi adiante, mas foi considerada uma das razões do desencanto do urbanista com relação à implantação

de seu plano e ao seu posterior afastamento. Lucio Costa diz assim sobre a ocupação do entorno da Pedra da Panela, Gleba F e Península:

“A Pedra da Panela, bem como o entorno dos chamados “Saco Grande” (Península) e “Saquinho”(Gleba F)⁸⁸, formado pelas penínsulas inseridas na lagoa, constituem, por sua inusitada beleza, parte essencial da paisagem da Baixada de Jacarepaguá razão por que estarão sempre a exigir, da parte dos responsáveis pela urbanização da área, maior zelo e cuidado na legislação a respeito.

No meu entender, a região deve continuar aberta à proposição de empreendimentos-não industriais- da mais variada natureza, uma vez que o gabarito das edificações seja baixo e o partido de implantação horizontal. Aliás, ao comprar essas glebas, o empreendedor imobiliário já sabia das restrições impostas.

Não se compreende, portanto, que, ao apagar das luzes da administração, uma “tríade” composta do próprio secretário de Planejamento- a pretexto da necessidade de estimular habitação para a classe média de baixa renda-, do empresário interessado no seu jogo de valorizar ao máximo a área para obtenção de empréstimos no exterior, e da representante do Depto. de Edificações, empenhada em servir, resolvesse, mancomunada, considerar essa belíssima área como apropriada para uma ocupação maciça de três centenas de prédios de 18 pavimentos, além do térreo, e isto, graças a uma ardilosa manipulação pseudolegal elaborada a toque de caixa – com despachos favoráveis ocorrendo na mesma data das solicitações- de tal forma urdida que já propiciasse “justiça”, na sua simbólica e conveniente cegueira, dar ganho de causa a tão escandalosa e evidente concessão de favores.

Á vista do que me dispense de discutir, nas suas minúcias, o cabimento ou não do alegado nesse processo que, juridicamente, no meu entender, peca pela base : a tramóia, digamos assim, foi tramada às escondidas do Consultor legalmente nomeado para acompanhar a implantação do plano, diariamente no seu posto na SUDEBAR.

COSTA, Lucio. “Parecer”. In: Lucio Costa, registro de uma vivência. São Paulo, Empresa das Artes, 1995, p. 357

Pelo Plano de Lucio Costa a Pedra da Panela corresponderia ao setor 27, destinado a ser um campo de golfe, utilização que permitiria a manutenção da visão da Pedra, bem como as Gleba F e o Península que pertenceriam aos setores 41 e 11, respectivamente, com uso previsto para Reserva Biológica e área para a Expo 72.

⁸⁸ Os três terrenos são pertencentes à Carvalho Hosken

Em 2019, voltando à questão da ocupação daquela área, o prefeito Marcelo Crivella, morador do empreendimento Península, apresentou um projeto de aproveitamento do terreno para construção de habitações para professores municipais, denominado *Minha Casa, Meu Professor*, utilizando-se de argumentos legítimos dos professores por moradia para justificar a aprovação do projeto.⁸⁹, apesar de Carlos Carvalho manifestar que a faixa de renda que viabilizaria um empreendimento imobiliário no local seria muito acima daquela correspondente aos ganhos de um professor municipal⁹⁰. Assim mesmo, foi enviado para a Câmara de Vereadores e aprovado o projeto de lei 1418-A/2019 que permitiria um gabarito de 18 pavimentos junto à Pedra. No projeto de lei não constava o destino a ser dado ao terreno, apenas alterava sua legislação, dando margem a um aproveitamento mais afeito à visão da Carvalho Hosken para a gleba.



Figura 53: Vista aérea da Gleba da Pedra da Panela, em 1º plano a favela Rio das Pedras, à direita a Pedra da Panela e ao fundo à direita o maciço da Pedra Branca.

Fonte: instagram- amadeu826 acesso em 30/09/2023

A gleba da Pedra da Panela está situada num terreno alagadiço vizinho à favela de Rio das Pedras, seu crescimento data dos anos de 1970/80, assim, como outras favelas da região está vinculado à demanda por mão-de-obra nas construções

⁸⁹ Fonte; www.urbecarioca.com.br – artigo de Roberto Anderson- acessado em 22/01/2024

⁹⁰ Idem

da Barra da Tijuca, é conhecida por abrigar uma das primeiras milícias da cidade. (Fig 53) O nome Rio das Pedras provém de um rio que desce da Floresta da Tijuca. Outrora limpo, hoje é um esgoto a céu aberto que contribui de maneira significativa para a degradação ambiental da lagoa da Tijuca. Historicamente, a favela atraiu uma grande comunidade de migrantes vindos do Nordeste, especialmente do Ceará, ainda hoje há uma linha de ônibus da empresa Itapemirim que faz regularmente o percurso Rio das Pedras-Ceará. A favela continua em processo de expansão e hoje conta com cinco colégios municipais, uma creche municipal, um colégio estadual, duas clínicas da família e dois, EDIs, segundo o censo de 2010, era de 63 mil o número de seus moradores. Rio das Pedras vem recebendo algumas obras de melhorias por parte da municipalidade, mas ainda é bastante afetado por alagamentos e inundações em época de chuvas.⁹¹

A vizinhança com a favela é uma questão de difícil solução para o aproveitamento da área dentro dos moldes dos bairros planejados da Carvalho Hosken, onde a população requerida é de classe média/média alta. Não há a possibilidade de remoção desta favela, procedimento antes usualmente utilizado pela empresa em conjunto com as forças policiais e o aparato jurídico, uma vez que esta já se encontra plenamente consolidada como uma das maiores favelas do município.

⁹¹ Wikifavelas.com.br – acessado em 22/01/2024

7.4. Alguns outros empreendimentos implantados na Barra da Tijuca

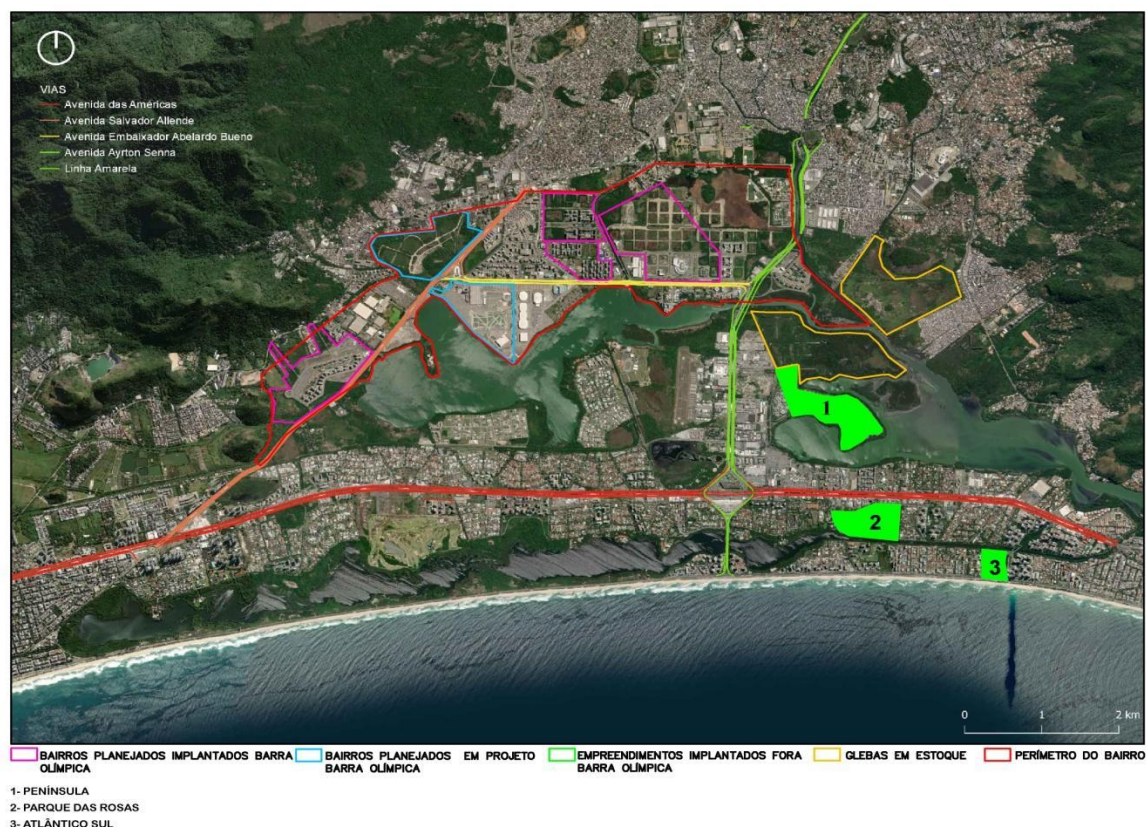


Figura 54: Localização dos empreendimentos Península (1), Parque das Rosas (2) e Atlântico Sul (3) linha cor laranja Av. Salvador Allende – linha cor amarela Av. Abelardo Bueno – linha cor verde clara Linha Amarela

Fonte: Google Maps editada por Lilian Sampaio em jan 2024

7.4.1. Península, um “case” de sucesso

O Península é o bairro planejado de maior êxito comercial empreendido pela Carvalho Hosken. Lançado no início dos anos 2000, com uma área de 780 mil m², dividida em um setor de prédios corporativos e outro de edificações multifamiliares, dos quais apenas alguns dos cerca de 70 prédios construídos foram executados pela Carvalho Hosken. Dos bairros planejados empreendidos pela construtora é o que alcança os maiores preços no mercado, cerca de 12 mil reais o metro quadrado, de acordo com informações de corretores da empresa.

Sua localização, num braço de terra alagadiça que adentra a lagoa da Tijuca, foi cercada de controvérsias quanto ao seu uso, como descrito no texto referente à Pedra da Panela e Gleba F, pois essas três glebas fariam parte da ambiência natural da baixada considerada importante para preservação.(Fig 55) Lucio Costa, em discussões sobre o uso a ser dado à região então chamada de “Saco”, admitiu o uso

de edificações unifamiliares, o que segundo, Carlos Carvalho, inviabilizaria sua comercialização, dado o preço a ser cobrado por cada lote. Usando o argumento da “democratização do uso do espaço”, o proprietário obteve a modificação dos parâmetros construtivos e hoje estão implantados no Península cerca de 70 prédios de uso residencial com 18 pavimentos e 15 mil moradores.

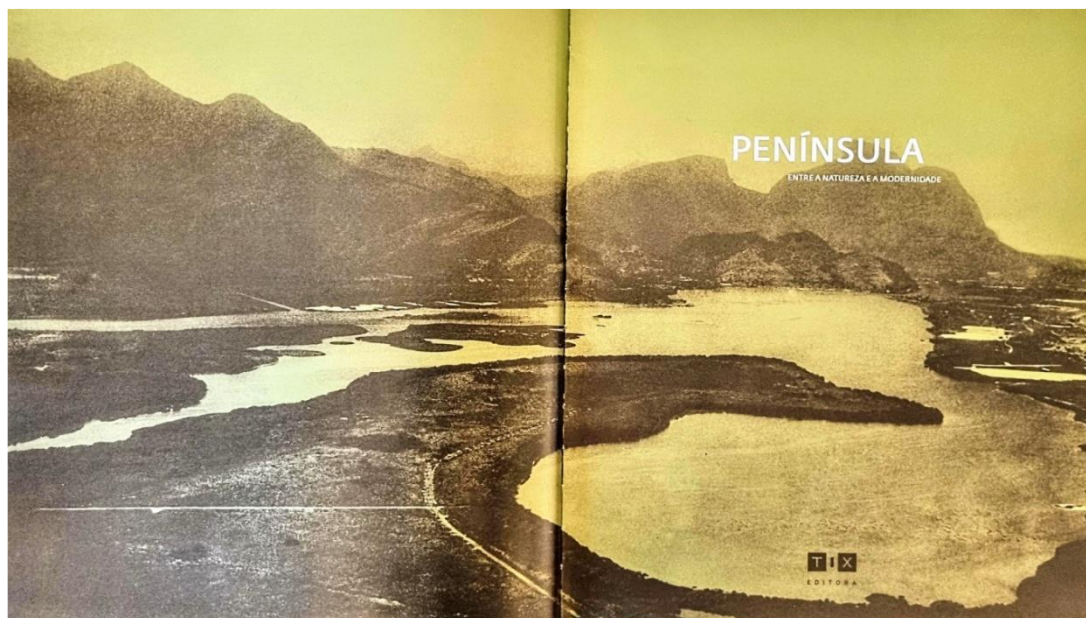


Figura 55: Vista aérea da antiga fazenda da Restinga, ao centro onde hoje é o Península, às margens da Lagoa de Jacarepaguá à esquerda Gleba F, ao fundo maciço da Tijuca.
Fonte: reprodução de foto do acervo da Carvalho Hosken publicada no livro *Península: entre a natureza e a modernidade*. Ed Pix, RJ, 2013

O empreendimento é considerado de luxo, sendo moradia de muitos artistas, milionários e políticos, como o atual governador Claudio Castro, o ex-prefeito Crivella, entre outros. Segundo matéria publicada na mídia, no ano de 2020⁹² o empreendimento foi visitado naquele ano pelo menos dez vezes por policiais civis e promotores para o cumprimento de mandados de busca e apreensão nas residências de políticos e empresários moradores do local, no âmbito de investigações sobre denúncias de corrupção.

O empreendimento foi o primeiro a adotar o tema da sustentabilidade e preservação da natureza como mote de venda. Carlos Carvalho, no seu livro sobre o Península, diz que buscou inspiração para o desenvolvimento da gleba em uma viagem feita à Saint Tropez, no sul da França onde visitou marinas e canais

⁹² Revista Veja em matéria denominada “Como é a vida no Península, o condomínio dos poderosos”, por Sofia Cerqueira em 27/11/2020.- acesso em 22/01/2024

imaginando que este modelo poderia ser replicado no aproveitamento do terreno. Mas, em 1979, é criada a lei que determina a proteção de manguezais, o que incluía estes que cercavam a gleba. Segundo o empreendedor, esta imposição da legislação o levou a optar não só por sua preservação, mas como para a recuperação do ecossistema dos manguezais degradados e fazer disso palavra de ordem a ser empregada na divulgação de todos seus empreendimentos a seguir. Hoje o condomínio mantém uma pista de pedestres e ciclovia à beira da lagoa, cercada de manguezais recuperados, que mantém longe da visão de seus moradores a degradação das águas e a vizinhança favelada. Segundo informação de Carlos Carvalho numa entrevista em 2015, a associação de moradores, entidade responsável pela manutenção das áreas comuns do Península, arrecadava 1,5 milhão de reais mensais proveniente dos diversos condomínios que compõem o empreendimento.

7.4.2. Parque das Rosas, a nova geração experimental

O empreendimento Parque das Rosas, teve suas obras iniciadas na década de 1980, quando a Carvalho Hosken ainda não havia implementado o conceito de bairro planejado, razão pela qual Carlos Carvalho afirma que o planejamento urbanístico da área teve seu projeto alterado depois de sua ocupação, com a supressão de calçadas de pedestres e vias internas para uso e interesse de alguns condomínios do empreendimento. O Parque das Rosas está situado na Barra da Tijuca, na Av. Dulcídio Cardoso, à beira do canal de Marapendi. O Parque das Rosas é atualmente objeto do primeiro lançamento imobiliário efetuado após seu antigo presidente deixar o comando da empresa, após mais de 70 anos. Trata-se de um condomínio horizontal de alto padrão, com cerca de 90 casas, num terreno de vinte e um mil m² onde antes havia uma academia denominada Akxe. O novo empreendimento com vgv de 405 milhões está sendo erguido em sociedade com Tegra, gestora de ativos canadense ligada à Brookfield Asset Management com mais de 800 bilhões de ativos sob gestão que atua em diversos setores, além do imobiliário, infraestrutura, energia, etc com atuação em mais de 30 países. A Tegra mantém empreendimentos também no Centro Metropolitano em terrenos não pertencentes à Carvalho Hosken. A associação com a Tegra, ainda que num empreendimento em escala relativamente pequena, considerando os padrões das

duas empresas, se faz num terreno já em segunda ocupação em área valorizada indicando que mesmo com um aporte financeiro de pouca monta, a extração de renda se mostra compatível com as expectativas. Mais uma vez, a Carvalho Hosken, proprietária do terreno, mantém sua estratégia de associação com empresas que se responsabilizam pela incorporação, construção e comercialização dos empreendimentos, ficando à seu cargo a elaboração do masterplan. A Tegra, juntamente com a Patrimar, Calper Cyrela, Gafisa, Multiplan, Canopus, Opportunity e outras, perfazem o portfólio dos promotores imobiliários parceiros das Carvalho Hosken em seus diversos empreendimentos. Vale notar que ao manter a propriedade do terreno, guardado em reserva, no centro de quarteirão, numa área consolidada para alto padrão, conforma um mecanismo especulativo, de controle de oferta e de expectativa de ganhos futuros majorados.

7.4.3. Atlantico Sul

Localizado na Av. Lucio Costa, é um dos condomínios tradicionais de alto padrão na orla da Barra, tem projeto paisagístico de Burle Marx e jardins adornados com esculturas pertencentes ao acervo de Carlos Carvalho. Sua construção data de 1979 e é composto por 6 blocos de 22 pavimentos. Foi o primeiro condomínio da Barra lançado pela empresa que contou com intensa campanha publicitária em diversas mídias que com isso buscava atrair para a região as camadas mais abastadas da zona sul carioca ainda reticentes com relação a esta nova área da cidade que não contava com difícil acesso e pouca infraestrutura.

8. Considerações finais

Este trabalho buscou examinar o papel desempenhado pelas relações entre a questão fundiária, a ação do poder público, em suas diversas instâncias, e o setor imobiliário na produção do espaço da metrópole do Rio de Janeiro. Tendo por base o contexto empírico formado pela criação bairro da Barra Olímpica, pudemos ter uma aproximação sobre a dinâmica que engendrou a constituição desta nova centralidade surgida a partir de arranjos político-econômicos que encontram suas raízes na própria história do nosso país. Dentre os distintos agentes produtores do espaço urbano, demos ênfase ao papel dos proprietários fundiários e do poder público, sendo este último uma instância que atua na conjuntura econômica e política com o propósito de favorecer frações do capital que compõem o bloco de poder. No entanto, a Barra Olímpica não é apenas um fenômeno na escala local com impacto direto sobre seu entorno, mas é parte integrante de um processo global norteador da produção do espaço urbano das metrópoles pelo mundo afora.

Nos processos de produção do espaço no capitalismo contemporâneo, o capital financeiro estabelece uma hegemonia a partir de alianças com as grandes incorporadoras, transformando em escala os negócios imobiliários e estabelecendo novas configurações urbanas. A predominância do capital financeiro na economia mundial é parte de um processo de reestruturação econômica que se configura a partir do final do sec. XX, no qual as instituições financeiras são fortalecidas pela desregulamentação e da liberação do movimento de capitais promovida pelos governos. O capitalismo sob a égide da financeirização reestruturou-se de modo a assegurar sua reprodução e esta nova estrutura se manifesta no espaço da cidade. A produção do espaço metropolitano é tributário desta lógica, onde a coalizão estado-setor imobiliário transforma o espaço urbano criando novas centralidades, como esta verificada na região central-norte da Baixada de Jacarepaguá.

A dispersão urbana é a morfologia resultante da estratégia de reprodução do capital financeirizado investido na produção imobiliária. A dinâmica do desenvolvimento da metrópole na contemporaneidade se dá na escala do empreendimento como unidade de produção, que diferente da lógica anterior, na qual eram muitos os agentes que contribuíam para o desenvolvimento de uma área. A cidade era criada a partir de vários agentes produtores do espaço atuando sincrônica e diacrônicamente. Hoje, a cidade se fragmenta, resultante de iniciativas

pontuais que em última análise, geram espaços desintegrados entre si, apartados de seu entorno e em desconexão com a vida da polis, tais como os chamados bairros planejados que encontraram na região da Barra Olímpica sua maior expressão na cidade do Rio de Janeiro. A Barra Olímpica, cuja propriedade fundiária, com dono quase único, foi acumulada e dirigida para o “rendimento”, tendo por finalidade sua valorização, foi elemento primordial para a morfologia da região resultando na implantação de um território de configuração homogênea, difusa e destinada à ocupação pelas camadas mais altas da população.

A formação da centralidade Barra Olímpica, como resultante de diversos agentes produtores do espaço urbano, como proprietários fundiários, empreiteiras e construtoras, é também expressão do modo de gestão da cidade neoliberal, a partir de políticas públicas delineadas ainda no governo Cesar Maia que, com o lançamento do 1º Plano Estratégico da Cidade, esboça um novo modo de gestão. Proposições liberais expressas no encolhimento do papel do Estado no trato da coisa pública e crescente participação de setores da economia local e nacional acompanham a implantação de planos estratégicos na intenção de adotar táticas de poder sobre os rumos da cidade. Para implementação desta política, o planejamento estratégico se estabelece como instrumento da administração local no qual se utiliza da flexibilização das leis de uso do solo e de parcerias público-privadas para tornar a cidade mais palatável aos investimentos do setor imobiliário e de grandes corporações.

Para o entendimento dos processos que propiciaram a formação desta centralidade procuramos analisar o desenvolvimento da região sob a perspectiva histórica, pois cremos que a história fundiária da Baixada da Jacarepaguá foi uma das condicionantes para a morfologia urbana ali implantada.

No princípio, eram as terras da coroa distribuídas em sesmarias onde se desenvolviam atividades agrícolas destinadas a prover a cidade que crescia; depois, a Igreja, que com as grandes parcelas de terra herdadas, tornou-se proprietária da maior parte da região. Quando da promulgação da Lei de Terras, em 1850, que vem instituir legalmente a propriedade privada e formar um incipiente mercado capitalista de terras há, concomitantemente, o início da escassez de mão-de-obra escrava que movia a economia da região. Os engenhos existentes entram em crise e grande parte das extensas glebas da Baixada de Jacarepaguá são adquiridas pelo

Banco de Crédito Móvel, que por sua vez vem a falir nos anos de 1920, deixando atrás de si grande estado de confusão sobre a propriedade de suas terras, já então disputadas por posseiros, grileiros e outros que se diziam proprietários. Esta é a herança fundiária sobre a qual se estruturam os grandes bancos de terra que formaram o perfil fundiário sobre o qual a Barra da Tijuca se desenvolveu.

Nos anos de 1950, o poder público, já vislumbrando a necessidade de dar alguma ordenação para esta grande região que começava paulatinamente a ser ocupada, visto que já dispunha então de algumas vias que a ligavam ao restante da cidade, o faz através do *Plano de Diretrizes Viárias*, que vem a ser o embrião sobre o qual mais tarde Lucio Costa se apóia para traçar as vias que definiriam o traçado de seu plano. A preocupação com a preservação do ambiente natural da região já estava em pauta neste plano.

Nos anos de 1960, na gestão de Carlos Lacerda, a preocupação com a perda da capitalidade da cidade para Brasília, faz com que inúmeras obras de infraestrutura sejam levadas a cabo com o intuito trazer os ares da modernidade também para a ex-capital federal. Estas diretrizes eram implantadas juntamente com uma política radical de remoção de favelas, sobretudo aquelas situadas na zona sul carioca. A Cidade de Deus, em Jacarepaguá é então criada.

Ao arquiteto grego Doxiades é encomendado um plano que viesse a preparar a cidade para o então longínquo ano 2000. O plano já pensava a cidade como parte de uma megalópole que tenderia a se estender em direção a São Paulo através de eixo formado pela Av. Brasil e buscava implantar em Santa Cruz um centro alternativo ao tradicional centro da cidade. O plano, minuciosamente elaborado foi abandonado pelo sucessor e inimigo político de Carlos Lacerda, Negrão de Lima.

Ao fim da década de 1960, com a certeza de que a Barra da Tijuca configurava-se como a nova fronteira de expansão da cidade, o governador do então Estado da Guanabara contrata o renomado arquiteto e urbanista, autor do plano de Brasília para elaborar o *Plano Piloto para a urbanização da Baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá*, com o intuito de desenvolver um plano para ordenar o desenvolvimento da região e ao mesmo tempo dar à cidade o protagonismo no cenário nacional e internacional perdido quando da mudança da capital para Brasília. O ideário modernista seria norteador

do plano, ao mesmo tempo em que buscava a preservação da paisagem da orla, dos morros e das lagoas. Porém, a terra, diferentemente de Brasília, pertencia a particulares e estes não pretendiam abrir mão da plena realização de seus projetos e da extração de rendimentos advindos da aquisição de suas terras. O projeto, atendendo às premissas do ideário modernista, era baseado em estruturas viárias de grande porte, e previa a criação de um novo centro alternativo ao centro histórico localizado onde, acreditava o arquiteto, situava-se o ponto nodal da cidade, a porção central norte da Baixada de Jacarepaguá. O novo centro denominado Centro Metropolitano seria implantado entre os bairros da Barra de Tijuca e Jacarepaguá desempenhando o papel de elemento de conexão entre os dois vetores opostos sobre os quais a cidade havia se desenvolvido a partir do centro: o vetor da zona norte e o da zona sul.

Lucio Costa, assim como o movimento modernista em geral, via no planejamento urbano um instrumento de transformação social, com a renovação das cidades, adviria a renovação da sociedade. Desta maneira, o interesse público sempre haveria de se sobrepor ao interesse privado, tal premissa veio a ser seguidamente corrompida com a massiva privatização de espaços públicos pelos chamados condomínios fechados que vieram a se tornar paradigma de habitação na região e que posteriormente disseminaram-se pela cidade.

Lucio Costa manifestou em seu plano profunda preocupação com a preservação da natureza e da paisagem como elemento de controle da ocupação da região, de modo que permitisse a fruição deste ativo por toda a população. Foi aí que deram-se os maiores embates entre o arquiteto e o setor imobiliário, que viam nos critérios construtivos propostos pelo plano um impeditivo para a realização de seus projetos para a região. Lucio Costa, desgostoso, acabou por abandonar o plano com os rumos de sua implantação e não o reconhecia mais como sendo de sua autoria. Neste contexto, analisamos a atuação dos primeiros e principais latifundiários da região na ocupação da Barra da Tijuca e seus projetos que visavam prover a “habitabilidade” necessária para atrair moradores para uma Barra da Tijuca então totalmente desprovida de infraestrutura.

Até final dos anos de 1990 o desenvolvimento da Barra da Tijuca transcorria na orla marítima e ao longo do eixo formado pela Av. das Américas. Apenas com a inauguração da Linha Amarela, projetada desde a época do governador Carlos

Lacerda (que dá nome à via) que sua integração com a Barra da Tijuca e o restante da malha urbana carioca se completa.

A escolha da cidade como sede das Olimpíadas em 2016, em 2009, foi o elemento detonador do projeto que visava a ocupação desta região situada entre a Barra da Tijuca e Jacarepaguá acalentado havia décadas pela Carvalho Hosken, principal proprietária dos terrenos ali situados. Esta empresa, que formou seu “*landbank*” com cerca de 10 milhões de metros quadrados desde o final dos anos de 1970 guardava suas glebas em estoque aguardando conjuntura propícia para sua comercialização. O evento olímpico, que teve na Barra da Tijuca sua principal sede, veio a desencadear uma série de eventos que se inserem numa lógica de gestão do espaço urbano esboçados nos Planos Estratégicos da Cidade gestados nos anos de 1990 e início de 2000 nos mandatos do prefeito Cesar Maia. A premissa dos Planos Estratégicos é adotar na gestão empresarial da cidade os princípios neoliberais de encolhimento do papel do Estado no trato da coisa pública. Neste sentido, são criados mecanismos voltados a desenvolver a capacidade do Rio de Janeiro em se colocar na competição internacional pela captação de recursos e investimentos nos mercados globais. Os grandes eventos internacionais são parte dessa lógica que busca atrair para a cidade congressos, megaeventos internacionais e sede de empresas, em que são eleitas parcelas da cidade passíveis de receber investimentos, em detrimento de outras.

A Barra Olímpica é sub-produto dessa política em que o poder público é o principal agente indutor das transformações urbanas com a promoção de grande aporte de recursos em infraestrutura de transportes que conectaram a região ao restante da cidade. O afrouxamento de parâmetros construtivos para atender demandas do setor imobiliário e a adoção de parcerias público-privadas destinadas à implantação de infraestruturas e equipamentos olímpicos são ações que explicitam a atuação conjunta do poder público e do setor imobiliário na transformação urbana ocorrida em uma região até então se fazia desinteressante para seu desenvolvimento.

A criação do bairro Barra Olímpica e a consolidação da implantação dos bairros planejados como paradigma de moradia na região pretende resolver um conflito administrativo e simbólico no qual este território busca distanciar-se de sua condição locacional mais afeita à Jacarepaguá e alcançar uma aproximação com a

imagem projetada de uma elite moradora na Barra da Tijuca. O transbordamento dos limites da Barra da Tijuca em direção a Jacarepaguá, com a instauração do novo bairro cria um território homogêneo, segregado de seu entorno que, em última instância, tem como objetivo o aumento do preço da terra e a maior extração de renda por parte do setor imobiliário.

Achamos relevante discutir a atuação da empresa Carvalho Hosken Engenharia na qualidade de maior proprietária fundiária da região e analisar sua trajetória até se transformar no maior latifundiário urbano da cidade. A empresa criada nos anos de 1950, como empreiteira vinculada a obras públicas enxerga, nos anos de 1970, a oportunidade de ser pioneira na exploração dessa nova fronteira natural de crescimento da cidade. Analisamos também os principais empreendimentos da empresa: aqueles já implantados, os ainda por explorar e outros que fora da Barra Olímpica serviram de experimento para o amadurecimento da idéia do bairro planejado, este novo produto imobiliário.

As conclusões e idéias aqui desenvolvidas devem servir como uma breve contribuição para uma discussão sobre a produção do espaço da metrópole do Rio de Janeiro no sec XXI. A formação da Barra Olímpica, como fenômeno local de uma tendência global, nos mostra como a diminuição do papel do Estado como instância provedora do bem-estar da sociedade é colocada em cheque com a expansão da propriedade privada da terra urbana privilegiada pelos investimentos de urbanização. A produção de novas centralidades criadas a partir de ações do setor imobiliário tendo como objetivo extração de rendas e destinada às camadas mais abastadas de nossa sociedade tem como consequência a dispersão da malha urbana e a perda de vitalidade do tecido da cidade. É importante uma discussão continuada sobre a concepção geral da cidade que buscamos, tendo em vista a primazia do espaço público de interação social e de domínio coletivo, com a oferta de todo o tecido urbano a todo cidadão.

9. Referências bibliográficas

ABREU, Mauricio de A. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. 2ª Ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 1988.

ÁGUEDA, R. **Construindo infraestrutura para as elites: os grandes condomínios da Barra e um novo modelo de se morar na cidade**. Revista Antropológicas v.31, n.2, 153-179. UFPe.

ALLEN, J. Scott; AGNEW, John; SOJA, Edward e STORPER, Michael. **Cidades-Regiões Globais**. Texto de palestra proferida na Conferência Internacional “Global City.

ANDREATTA, Verena. **ATLAS Andreatta**. Atlas de Planos Urbanísticos do Rio de Janeiro de Beaupaire-Rohan ao Plano Estratégico. Edições Vivercidades. Rio de Janeiro, 2008.

ARANTES, O; VAINER, C. e MARICATO, E. **A Cidade do Pensamento Único desmanchando consensos**. 2ª Ed. Ed. Vozes, Petrópolis, 2000.

BORELLI, A (org). **Península: entre a natureza e a modernidade**. RJ, Ed. Tix, 2013.

BORGES, Marília Vicente. **O Zoneamento na Cidade do Rio de Janeiro: gênese, evolução e aplicação**. Dissertação de mestrado submetida ao IPPUR/UFRJ em 2007.

CALDEIRA, Teresa Pires do. **Rio Cidade de Muros, crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Ed 34/Edusp.

CARDEMAN, Rogério Goldfeld. **Transformação da paisagem: desenho e planejamento em áreas de expansão urbana**. Rio de Janeiro: Paisagens Híbridas, PROARQ-UFRJ/FAU, 2021.

CAVALCANTI, M. **Vida e morte do “agrupamento 26”: breve etnografia do Morar Carioca na “Barra Olímpica” (2011-2013)**. Revista de Antropologia. SP online, v.60 n.3 :211-235 /USP, 2017.

CHESNAIS, François. **O Capital Portador de Juros: acumulação, internacionalização, efeitos econômicos e políticos in A Finança Mundializada, raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. Ed. Boitempo-SP-2005.

CORRÊA, Armando Magalhães. **O Sertão Carioca; apresentação de Marcos Venício Ribeiro**. Introdução de José Augusto Drummond. 2ªed. Rio de Janeiro: Contra capa, 2017.

COSTA, Lucio. **Lucio Costa: registro de uma vivência**. São Paulo: Empresa das Artes, 1995.

DALMOLIN, G. H.; ROSANELLI, A. F. **"Espaço público de propriedade privada"**. Estudo sobre espaços abertos ao usufruto coletivo em Curitiba-PR. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v.15, e20220075. , 2023. Disponível em: <<https://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e20220075>>. Acesso em outubro de 2023.

FAULHABER, L; SIQUEIRA, H. **Grupos Econômicos e Acumulação Urbana na Cidade do Rio de Janeiro: Odebrecht e Carvalho Hosken**. in Revista Brasileira de estudos Urbanos e Regionais, São Paulo, v.21,N3,p.586-604, SET.-DEZ.2019.

FREITAS-FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de; MOURA, Rosa. **Complexidades da questão metropolitana no Brasil**. In: Reforma Urbana e Direito à Cidade, cap. 17. Observatório das Metrôpoles. 1ed-RJ. Ed. Letra Capital, 2022.

FRIDMAN, Fania. **Donos do Rio em nome do Rei: uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed.: Garamond, 1999.

HAESBAERT, R. **Regionalização e territorialização na metrópole: espaço e a Metropolização, cotidiano e ação**. Ferreira, A; Rua, J.; Mattos, R (org) – Edit. Consequência, Rio de Janeiro, 2017.

_____. **Por uma constelação geográfica de conceitos. Viver no limite: Território e Multi/ Transitoriedade em tempos de insegurança e contenção**. Edit. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 2014.

HOLSTON, J. **A cidade modernista: uma crítica de Brasília e sua utopia**. São Paulo: Companhia das Letras, 1993.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Ed. Documentos- SP, 1969.

LEITÃO, G. **A construção do Eldorado urbano: o plano piloto da Barra da Tijuca e baixada de Jacarepaguá**. 1970/1988 –Niterói: EdUFF, 1999.

LENCIONI, Sandra **Metrópole, Metropolização e Regionalização**. 1. Ed Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.

_____. **Reestruturação Imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário**. Revista eletrônica EURE, vol140, nº120, mayo 2014, pp 29-47.

_____. **Metrópole e sua lógica capitalista atual face ao regime de acumulação patrimonial**. Texto apresentado no XIV Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Fortaleza, 2015

_____. **Reconhecendo Metrôpoles: território e sociedade**. In: SILVA, Cátia Antonia; FREIRE, Desirée Guichard; OLIVEIRA, Floriano Godinho (Orgs) **Metrópole: governo, sociedade e território**. RJ: DP&A: 2006.

MELLO, Juliana Oakim Bandeira de. **A Cidade, O Urbanista, O Plano. Um estudo para a Guanabara por Doxiades**. Monografia apresentada para o curso de Sociologia Urbana da UERJ, Rio de Janeiro, 2012.

MONTEZUMA, Rita e OLIVEIRA, Rogério. **Os ecossistemas da Baixada de Jacarepaguá e o PEU das Vargens**. jan 2010. Disponível em: <www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq116.03, ano10>. Acesso em fevereiro de 2024.,

NUNES-FERREIRA, Carlos Eduardo. **Barra da Tijuca: o presente do futuro**. 1.ed.-Rio de Janeiro: E-papers, 2014.

O'DONNELL, J; SAMPAIO, L. A.; CAVALCANTI, M. **Entre Futuros e Ruínas: os caminhos da Barra Olímpica**. Dilemas Revista de Estudos de Conflito e Controle Social. v.13 n.1(2020). Disponível em: <[HTTPS://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/27626](https://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/27626)>. Acesso em maio de 2024.

OLIVEIRA, Ligia Gomes de. **Desenvolvimento Urbano da Cidade do Rio de Janeiro: uma visão através da legislação reguladora da época**. 1925/1975. Dissertação de mestrado, 1978. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/11422/3550>>. Acesso em novembro de 2023.

OLIVEIRA, M.A.S.A. **Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro: entre o rural e o urbano**. Iluminuras, Porto Alegre, v.18, n.45, p.325-349, ago/dez, 2017.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Patrimonialismo no capitalismo contemporâneo**. in Espaço e Economia: geografia econômica e a economia política /org Floriano Godinho de Oliveira. [et al]. Rio de janeiro: Consequência, 2019.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Plano Estratégico da Cidade Do Rio De Janeiro**. As cidades da Cidade. 2004.

REZENDE, V.; LEITÃO, G. **Lucio Costa e o Plano Piloto para a Barra da Tijuca: A vida é mais rica e mais selvagem que os planos urbanísticos**. URBANA: Revista Eletrônica do Centro Interdisciplinar de Estudos sobre a Cidade, Campinas, SP, v. 6, n1, p.673-693, 2014. DOI:10.20396/urbana.v6i1.8635320. Disponível em: <[HTTPS://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635320](https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635320)>. Acesso em janeiro de 2024.

RIBEIRO, L.C.Q. **A Metrópole do Rio de Janeiro na transição da ordem urbana brasileira: 1970/2010**. Rio de Janeiro. Ed. Letra Capital, 2015.

RODRIGUES, Julian Nunes. **Políticas Públicas e Geografia: retomada de um debate**. in GEOUSP, SP, v.18,n1,p.152-164, jan/abr 2014.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1.ed.-São Paulo: Boitempo, 2015.

RONAI, M. **Paisagens II**. GEOgraphia, 17(34), 247-261, 2015. Disponível em: <[HTTPS://doi.org/10.22409/GEOgraphia2015.v17i34.a13720](https://doi.org/10.22409/GEOgraphia2015.v17i34.a13720)>. Acesso em outubro de 2023.

RUFINO, B; WEHBA C; FAUSTINO, R (org) **Infraestrutura na reestruturação do capital no espaço: análises em perspectiva crítica**. Ed. SP, Letra Capital, 2021.

SAMPAIO, Lilian A. de. **Curicica, de “fim do mundo” “Barra Olímpica”**. Dissertação de mestrado apresentada ao PPGHPBC. CPDOC- FGV em março de 2014.

SANFELICI, Daniel de Mello. **Finaceirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate**. Eure, vol.39, n.118, pp27-46. 2013.

SANTOS, Agni Hévea. **A História Ambiental na Paisagem Contemporânea do Maciço da Pedra Branca**. RJ. Dissertação de mestrado em Geografia- PUC-RJ, 2007.

SASSEN, Saskia. **The Global City: Introducing a concept**. Brown Journal of World Affairs- winter/spring, v.XI, issue 2, 2005.

SCHMID, Christian. **A Teoria da Produção do Espaço de Henri Lefebvre: em direção a uma dialética tridimensional**. Trad. Marta Inez Medeiros Marques. in GEOUSP. espaço e tempo, SP, n.32, pp 89-109, 2012.

SCOTT, A; AGNEW, J; SOJA, E; STORPER, M. **Cidades-regiões globais**. Revista Espaço e Debates: aliança e competição entre cidades, São Paulo, Neru, n.41,2001 Disponível em: <[HTTPS://vitruvius.com.br/pesquisa/Bookshelf/book/1042](https://vitruvius.com.br/pesquisa/Bookshelf/book/1042)>. Acesso em novembro de 2024.

SILVA, M.L. & RODRIGUES, J.C. **Níveis Urbanos e Financeirização: síntese possível?** Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v.15- e2022205. Disponível em: <[HTTP://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e2022205](http://doi.org/10.1590/2175-3369.015.e2022205)>. Acesso em março de 2024.

SILVA, Oséias T. **A Lógica da Produção Imobiliária Capitalista**. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2022.

SILVA, Oséias Teixeira. **Dispersão urbana: degradação e produção da natureza em um contexto de globalização e financeirização**. Revista Risco. 2020- Dossiê Temático Natureza e Cidade. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br>>. Acesso em outubro de 2023.

SOARES, Rodrigo Goyena da Silveira Soares. **Lei de Terras de 1850**. Hoje na História. Entrevista. uspfllch. youtube. Acesso em 28/02/2024.

TONE, Beatriz B. **São Paulo sec. XXI: valorização imobiliária e dissolução urbana**. Tese de doutoramento apresentado ao PPG da FAUUSP. 2015.

WEHBA, C., RUFINO, B. **Os significados da infraestrutura nos negócios imobiliários-financeiros: reflexões a partir de três empreendimentos liderados pela Odebrecht.** in *Infraestrutura do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica* / org Beatriz Rufino, Raphael Faustino, Cristina Wehba. 1.ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021.

ZUKIN, Sharon. **How Globalization Makes All The Cities Look The Same.** Center for Urban and Global Studies at Trinity College. *Destination Culture*. v.1,n1, 2009.

10. Glossário de Siglas

Acibarra – Associação Comercial e Industrial da Barra da Tijuca

ADEMI – Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário

AEIS – Área de Especial Interesse Social

Alerj – Assembléia Legislativa do Rio de Janeiro

APA- Área de Proteção Ambiental

BB- Banco do Brasil

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH- Banco Nacional da Habitação

BRT- Bus RapidTransport

CEDAE – Companhia Estadual de Águas e Esgotos

CEDUG- Comissão Executiva de Desenvolvimento Urbano do Estado da Guanabara.

CEO- Chief Executive Officer

COI- Comitê Olímpico Internacional

CPDoc- Centro de Pesquisa e Documentação

DER- Departamento de Estradas de Rodagem

EDI - Espaço de Desenvolvimento Infantil

EFCB – Estrada de Ferro Central do Brasil

ETE – Estação de Tratamento de Esgotos

FGTS- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FGV- Fundação Getulio Vargas

GTBJ- Grupo de Trabalho da Barra da Tijuca

IAB- Instituto de Arquitetos do Brasil

INEPAC- Instituto Estadual do Patrimônio Artístico e Cultural

IPASE- Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Servidores do Estado

IPP- Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

IPS- Índice de Progresso Social

IRFA- Indústrias Reunidas de Ferro e Aço

LC- Lei Complementar

MCMV – Minha Casa Minha Vida

MoCa – Programa Morar Carioca

MPC- Master Planned Communities

PDT- Partido Democrático Trabalhista

PECRJ – Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro

PEU- Plano de Estruturação Urbana

PM- Polícia Militar

PPP- Parceria Público-Privada

Projeto RADAM- Radar da Amazônia

RA- Região Administrativa

Secovi – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais do Estado do Rio de Janeiro

SFH- Sistema Financeiro da Habitação

SMH- Secretaria Municipal de Habitação

SUDEBAR- Superintendência para o Desenvolvimento da Barra da Tijuca

UDN- União Democrática Nacional

UFRJ- Universidade Federal do Rio de Janeiro

USP- Universidade de São Paulo

VGv- valor geral de vendas

VLT- Veículo Leve sobre Trilhos