

VITOR DOS SANTOS DE OLIVEIRA

**INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS E SEUS
IMPACTOS NA ZONA DA LEOPOLDINA**

O caso do condomínio Clube Viva Penha

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado do curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

RIO DE JANEIRO

2024

CIP - Catalogação na Publicação

048i Oliveira, Vitor dos Santos de
Incorporadoras imobiliárias e seus impactos na
Zona da Leopoldina: O caso do Condomínio Clube Viva
Penha / Vitor dos Santos de Oliveira. -- Rio de
Janeiro, 2024.
14 f.

Orientador: Mauro Kleiman.
Trabalho de conclusão de curso (especialização) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto
de Pesquisa e Planejamento Urbano Regional, Política
e Planejamento Urbano, 2024.

1. incorporadoras imobiliárias. 2. zona da
Leopoldina. 3. especulação imobiliária. I. Kleiman,
Mauro, orient. II. Título.

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos pelo(a) autor(a), sob a responsabilidade de Miguel Romeu Amorim Neto - CRB-7/6283.

VITOR DOS SANTOS DE OLIVEIRA

Incorporadoras imobiliárias e seus impactos na Zona da Leopoldina: O caso do Condomínio Clube Viva Penha

Trabalho de Conclusão apresentado ao Curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Especialista.

Rio de Janeiro, 26 de Julho de 2024

Aprovado por:

Documento assinado digitalmente
 **MAURO KLEIMAN**
Data: 13/07/2024 15:54:41-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Prof Dr Mauro Kleiman - Orientador
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Documento assinado digitalmente
 **FILIPPE SOUZA CORREA**
Data: 26/06/2024 16:01:13-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Prof Dr Filipe Souza Correa - Avaliador
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Documento assinado digitalmente
 **RENATO EMERSON NASCIMENTO DOS SANTOS**
Data: 27/06/2024 10:59:22-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Prof Dr Renato Emerson Nascimento Dos Santos
Coordenador do Curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Incorporadoras imobiliárias e seus impactos na Zona da Leopoldina: O caso do Condomínio Clube Viva Penha

Real Estate Developers and Their Impacts in Zona da Leopoldina: The Case of Condomínio Clube Viva Penha

Resumo

Este estudo examina o impacto da transição das pequenas para as grandes incorporadoras imobiliárias na Zona da Leopoldina, localizada na área norte da cidade do Rio de Janeiro, especialmente no caso da empreendedora PDG/Calçada e a transformação do terreno da fábrica couros S.A Cortume Carioca no condomínio Viva Penha. A região testemunhou uma mudança significativa para empreendimentos de grande escala e esse fenômeno tem desencadeado especulação imobiliária e transformações profundas no tecido socioespacial local. O artigo investiga os efeitos desse processo, destacando questões como gentrificação, mudanças nos padrões habitacionais e sociais, além de analisar as dinâmicas econômicas e políticas que influenciaram essa transição.

Palavras-chave: Incorporadoras imobiliárias; Zona da Leopoldina; especulação imobiliária.

Abstract

This study examines the impact of the transition from small to large real estate developers in Zona da Leopoldina, located in the northern area of Rio de Janeiro City, particularly focusing on the case of the PDG/Calçada entrepreneur and the transformation of the Cortume Carioca leather factory site into the Condomínio Clube Viva Penha. The region has witnessed a significant shift towards large-scale developments, triggering real estate speculation and profound transformations in the local socio-spatial fabric. The article investigates the effects of this process, highlighting issues such as gentrification, changes in housing and social patterns, and analyzing the economic and political dynamics that have influenced this transition.

Keywords: Real estate developers; Zona da Leopoldina; real estate speculation.

Introdução

Como aponta Fernandes (2011), o processo de surgimento do conceito da palavra subúrbio no vocabulário urbano carioca como conhecido hoje remonta ao começo do século XX, aparecendo nos planos urbanísticos iniciais da própria municipalidade. Até o final do século XIX, essas áreas eram denominadas arrabaldes, termo utilizado para definir qualquer parte do Rio de Janeiro que não fosse urbana, possuindo ainda grandes características rurais.

Diferentemente dos subúrbios de um país como os Estados Unidos, os subúrbios cariocas não tiveram os mesmos investimentos públicos do que as áreas mais nobres e centrais. Não representando o espaço de destino das classes média e alta que cada vez mais se distanciavam dos problemas sociais dos grandes centros urbanos, os subúrbios do Rio de Janeiro se tornaram um lugar de grande contraste socioeconômico na cidade.

Foram as intervenções urbanísticas do então prefeito Pereira Passos que criaram as condições para que os subúrbios ganhassem essa configuração socioespacial estigmatizada e os bairros mais ao sul e litorâneos, um caráter mais burguês. Se até o século XIX as pequenas instalações fabris do Rio de Janeiro se localizavam nas freguesias centrais ou em suas cercanias, as reformas criaram as condições necessárias para o deslocamento em direção aos subúrbios, principalmente ao norte da cidade. Junto as fábricas, seguem também operários e outros trabalhadores, deslocados de suas antigas moradias na região central ou a procura da maior proximidade com novas oportunidades de emprego, gerando um crescimento acelerado e descontrolado a região.

No caso da Penha, a chegada da maior fábrica de couros da América Latina em 1920 contribuiu para um crescimento demográfico da região que até aquele momento não passava de um bucólico santuário católico em processo de emancipação da freguesia de Irajá. A fábrica de couros Cortume Carioca, situada na antiga zona da Leopoldina, sintetizou bem esse processo de expansão urbana que a cidade assistiu. Com mais de 70 anos de funcionamento, a indústria fomentou o desenvolvimento econômico e demográfico na região de

implantação, mas também deixou um passivo ambiental principalmente em seu entorno, o que contribuiu para sua falência na década de 1990.

Não somente a questão ambiental, o colapso da Cortume Carioca teve também muita relação com os avanços neoliberais que invadiram a cidade na mesma época. É principalmente a ação de novas e gigantescas incorporadoras imobiliárias que em muito tem alterado a paisagem e a vivência desses espaços, “modernizando” tradicionais bairros operários. Pensar as incorporadoras imobiliárias é pensar também a ação do poder público e desses poderes privados, em companhia ou em conflito, sobre o território.

Dialogando com notícias de jornais principalmente da década de 2010 e as teorias de outros autores, o que se planeja aqui é investigar como as incorporadoras podem afetar a formulação e implementação de políticas públicas relacionadas à habitação, zoneamento, uso da terra e regulamentações urbanas e como essas medidas interferem na cidade e no ambiente social contemporâneo. No que pode-se pensar também como exemplos dessas novas ocupações territoriais a fábrica da cervejaria Brahma na Penha, atualmente um condomínio residencial e comercial com nome de Faces Mall Penha, a fábrica Klabin, atual Norte Shopping, e a Companhia Nacional de Tecidos Nova América, transformada no Shopping Nova América, o foco desse artigo é a transformação da antiga fábrica de couros Cortume Carioca em partes do condomínio Viva Penha, obra da empreendedora PDG/Calçada.

Pequenos Promotores e as apropriações de grandes incorporadoras

Como aponta Joaquim J. Moura dos Santos (1987), a criação da freguesia de Nossa Senhora da Apresentação de Irajá, em 1664, forma a base econômica e geográfica para a posterior elevação de Inhaúma à categoria de freguesia rural do Rio de Janeiro em 1743. As alterações em suas funções estruturais e em sua relação com o centro da cidade se dão à medida que o declínio da produção de cana de açúcar e o surgimento de uma conjuntura favorável à mineração e, posteriormente, à cultura cafeeira se processam na cidade.

É através desta nova estrutura agroexportadora do Rio que tais freguesias passaram a fornecer o resultado de sua produção – por meio de grandes lavouras – que seguiram pelo principal porto de exportação do país,

situado no centro da cidade, para os crescentes mercados internos e externos. Na primeira metade do século XIX, mesmo já tendo sido iniciado o processo de retalhamento das grandes freguesias rurais, continuava a existir um número significativo de grandes propriedades. A partir de 1850, essa grande quantidade de terra passaria, gradativamente, a ser vendidas ou arrendadas, contribuindo para a formação de mercado de terras rurais, onde os terrenos seriam usados também para fins especulativos.

O processo de formação e de ocupação territorial dos subúrbios servidos pela extinta Estrada de Ferro Leopoldina consolidou-se inicialmente de forma descontínua. Já havia, nas primeiras décadas do século XX, a presença de empresas privadas que lotearam imensas glebas abrindo logradouros nas antigas freguesias rurais de Irajá e Inhaúma. No entanto, é a partir dos anos 70, com a presença de pequenas incorporadoras imobiliárias que se dedicavam à construção e de edifícios de pavimentos de até 5 andares, que a região passou por um crescimento elevado.

Esses pequenos promotores foram pessoas físicas que utilizam de suas economias pessoais ou financiamento estatal para construção de seus empreendimentos imobiliários. Historicamente representados por imigrantes portugueses, como estudou Kleiman (1985), esses grupos residiam nos subúrbios da Leopoldina e viam a oportunidade de obter uma renda extra investindo em construções com valor do metro quadrado mais baixo do que em bairros valorizados, como da zona sul carioca, e com uma boa taxa de retorno desse investimento. Seus prédios, edifícios ou sobrados construídos eram pensados para uma classe média suburbana, e em menos 2% para segmentos de alto padrão, já que o poder de compra da demanda "solvable", termo da economia para designar aqueles que podem pagar por imóveis mais caros, era portanto, baixa. Até mesmo mais contemporaneamente, os pequenos e médios incorporadores que investiam na construção imobiliária da Leopoldina eram em sua maioria pequenos e médios comerciantes, investidores, como no caso do Álvaro da Costa Mello, que estampava seu nome em seus edifícios comerciais e residências de Bonsucesso à Penha Circular/Vila da Penha.

No que Kleiman considera a necessidade de refletir “conceitualmente sobre a natureza dos agentes, as condições e barreiras à sua existência e atividade e sua relação com o sistema de produção imobiliária” (1986, p.25), a

partir dessa contextualização histórica, se busca aqui a análise da ação de uma dessas incorporadoras imobiliárias e suas intervenções no subúrbio em uma visão mais contemporânea.

Nesse sentido, na atualidade a ação desses pequenos promotores imobiliários é relativamente menor, e o que se vê é que nos últimos 20 anos é um processo inverso. Agora, grandes incorporadoras imobiliárias passam a cobiçar por grandes terrenos para solidificação de seus grandes projetos imobiliários na antiga zona da Leopoldina, atualmente zona norte carioca. Esses terrenos, em sua maioria, imensos parques fabris abandonados, principalmente a partir das políticas neoliberais da gestão Collor que corroboraram para a falência desses grandes polos de empregos e passaram a ser alvo de disputas da especulação imobiliária.

É talvez o melhor exemplo da ocupação tradicional do solo urbano na Leopoldina a criação de um dos maiores parques fabris da região com a instalação da couros S.A Cortume Carioca. Foram mais de 70 anos de funcionamento da fábrica, pertencente a um grupo de suíços. Os impactos econômicos gerados por sua implantação foram muitos e fomentaram o setor terciário da região da Penha, no entanto, os problemas ambientais foram mais sentidos por trabalhadores e moradores das cercanias da fábrica. Descartes indevidos de substâncias tóxicas no solo e no principal canal de uso da fábrica, que desembocava na baía de Guanabara, eram permanentes. As pressões de ambientalistas sobrea a imprensa foram muitas, mas a ascensão do neoliberalismo nos anos 90 foi determinante para a falência do maior parque fabril da região da Leopoldina, na zona norte carioca.

O estabelecimento chegou a empregar mais de 3.500 funcionários, trouxe mais movimentação de pessoas naquela área, trabalhadores e comerciantes que se transformaram em moradores, além de ter sido também importante centro cultural da região com a criação de um clube de funcionários, o Cortume Carioca Social Clube, sediado à rua Conde de Agrolongo, há poucos metros da antiga sede administrativa localizada à rua Patagônia, ambas na Penha.

Os Condomínios Viva Penha e Nova Penha, ambos da PDG/Calçada, por exemplo, lançados em 2012 e atualmente ocupam boa parte da extinta fábrica, contaram com campanhas de lançamento exibidas na televisão em hora nobre, com condições de financiamento que iam desde uma entrada com o FGTS até

mesmo uma entrada com o próprio carro (DINIZ; VANINI,2016), com as vendas esgotando em poucos meses. É interessante aqui problematizar essas ações empreendedoras, entendendo a influência política econômica que esses grupos representam e como modificam o espaço público e privado da antiga região da Leopoldina.

O carioca merece aplausos.
A Zona Norte, os parabéns.
E a Penha vai ganhar
um grande Viva.

100% VENDIDO

VIVA PENHA
CLUBE CONDOMÍNIO

O Rio de Janeiro e a Penha vivem um grande momento e a PDG e a Calçada se orgulham de fazer parte dessa história.

Viva Penha, um projeto inovador e uma conquista de cada imobiliária parceira que realizou o sonho de nossos clientes.

**ANTECIPE-SE AO LANÇAMENTO DO
2º CONDOMÍNIO E CADASTRE-SE.**

www.vivapenhacondominio.com.br | Rua Quito, 226 - Penha

calçada s.a. PDG PDG BrasilBrokers patrimóvel

2527-0209 3387-9700 3539-5011

FIGURA 1 – Planfeto de divulgação do primeiro condomínio do Viva Penha completamente vendido.

Fonte: Viva Penha... 2013, p. 7.



FIGURA 2 – Trecho de comercial vinculado a televisão de divulgação do condomínio, contando também com a presença da atriz Heloisa Perissé.

Fonte: GONÇALVES, 2014.

Transformações da Zona da Leopoldina: o avanço da especulação imobiliária

Apesar da semelhança com a situação passada pelo Centro da cidade do Rio de Janeiro, com industrialização dessa região com as obras de Pereira Passos e atualmente a desindustrialização e o crescente avanço das grandes incorporadoras para preencher esse vazio econômico deixado, os acontecimentos da região da Leopoldina possuem suas particularidades.

Como aponta Joaquim Justino (2019), as intervenções urbanísticas de Pereira Passos foram fundamentais para o processo de formação do social do subúrbio carioca a partir do século XX e do processo de proletarização dos trabalhadores vindos da região central atraídos por preços menores nas moradias e mercado de trabalho nas fábricas que surgiam no decorrer do século. É então a ação das reformas do último século que tornou a Zona Norte espaço de moradia da maioria dos trabalhadores cariocas e o Centro um local comercial tal qual em uma metrópole moderna. Enquanto a atual renovação da região central da cidade é feita mais por empresas modernas com apoio da prefeitura, no processo conhecido como *retrofit*, as novas construções suburbanas são organizadas totalmente por empresas privadas, transformando radicalmente o espaço tradicional desses bairros.

Acerca da ação dessas médias e grandes incorporadoras imobiliárias a atuarem no eixo da Leopoldina a partir dos 80, Mauro cita uma matéria da revista Veja que mostrou um dos aspectos conflitantes por que passa o mercado imobiliário no Rio de Janeiro, com o artigo “drible na crise: Empresário aposta em classe popular - e ganha” (1986, p.110). A reportagem mostra o trabalho de uma corretora imobiliária localizada no bairro da Penha, a Francisco Xavier Imóveis, que em 1980 comercializou, 2.680 unidades habitacionais - mais do dobro do ano anterior -, atuando principalmente nas áreas dos subúrbios da Leopoldina, Auxiliar e na Ilha do Governador.

O artigo continua argumentando que os grandes incorporadores estão pouco a pouco deixando a Zona Sul pelos subúrbios. Desse modo, ação dessas grandes incorporadoras chegou a ser até expressiva na Região Administrativa da Penha até os anos 90 e sua retomada se dá a partir dos anos de 2010 com alteração do Projeto de Estruturação Urbana da Penha, modificando o potencial construtivo e a partir daí há o interesse de importantes incorporadoras como a PDG, Calçada, Cury e Tao de passarem a construir em terrenos abandonados por imensos parques fabris e com maiores oportunidades de obterem lucros com terrenos a preços acessíveis e com toda a rede de infraestrutura consolidada, o que não acontece em muitos outros subúrbios cariocas.

De forma parecida, para a CRECI, o caso da região do parque industrial do Cortume Carioca, na Penha, com o processo de implantação das (UPPs) nas favelas localizadas do lado apostado do bairro Penha corroborou para a valorização do valor do metro quadrado dos imóveis do bairro e da Zona da Leopoldina. Em 2010 houve o avanço dessas unidades de polícia pacificadoras na Vila Cruzeiro e outras favelas localizadas em um raio de 2 km de distância e que impactaram positivamente a valorização dos imóveis em mais de 40% nos dois lados do bairro cortados pela linha férrea. No próprio lado em que se localizam os complexos de favelas, a Igreja da Penha e o Parque Shangai a média de um imóvel em 2010 saiu de 100 mil para 140 mil reais, já no outro lado onde se localizavam as instalações do Cortume Carioca, Av. Lobo Júnior e a Rua Nicarágua a valorização imobiliária foi maior, subiu de 140 mil para 180 mil reais. Nesse sentido, tudo isso corroborou para que as grandes incorporadoras como a PDG, Calçada, Cury e TAO se mostrassem interessadas em arrematarem os terrenos da extinta fábrica do Cortume Carioca.

De 1988 à 2010, a XI Região Administrativa da Penha, que abrange o próprio bairro da Penha, e os seus vizinhos que estão subordinados a sua administração (Penha Circular e Brás de Pina) não recebiam empreendimento com o potencial construtivo acima de 5 pavimentos, pois há de registrar que o sentido do PEU da Penha não permitir construções de gabarito elevado era em grande parte ao histórico e paisagístico do maior símbolo de devoção do subúrbio da zona norte, a Igreja da Penha foi edificada em uma alta de uma pedra e desde 1991 faz parte do patrimônio histórico e cultural da cidade. A construção de condomínios altos ofuscaria a vista da Igreja em várias partes da região da Leopoldina.

Mudanças no ordenamento municipal contribuíram em muito para o interesse desse capital incorporador e imobiliário, no caso do bairro da Penha, o objeto de estudo mais detalhado, houve na câmara municipal no ano de 2010 o Projeto de Lei Complementar N 38/2010 decidido em uma votação sobre planejamento urbano e que envolveu a alteração do Decreto N 7.654, de 20 de maio de 1988, ou seja, o PEU da Penha que até aquela altura se mantinha intocado. Nessas mudanças, o potencial construtivo na XI Região Administrativa da Penha foi flexibilizado de 5 pavimentos para 8 pavimentos, isso passou a significar um forte atrativo para o capital incorporador.

De acordo com site da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, em agosto de 2022 houve um debate do Plano Diretor do (Projeto de Lei Complementar 44/2021) em que moradores de vários bairros da zona norte estiveram presentes para discutirem o impacto do aumento dos parâmetros de construção da R.A da Penha. Uma das grandes preocupações é com o entorno da Igreja da Penha que é uma área de proteção ambiental desde 1988, e que o aumento do gabarito construtivo possa reduzir as áreas verdes da região da Leopoldina que já sofre com falta de áreas verdes e surgimentos de ilhas de calor.

Para Matoso (2023), outro fator que contribuiu para o interesse das grandes construtoras na Penha foi o fato da região ter uma rede de infraestrutura urbana já consolidada há décadas e ter disponível um imenso parque fabril abandonado ao lado de equipamentos urbanos importantes e estar na chamada Área de Planejamento 3, que abrange os bairros suburbanos do Méier, Inhaúma, Ilha do Governador, Penha, Ramos, Irajá, Madureira e Pavuna, uma região intensamente adensada e com vários níveis socioeconômicos não são

homogêneos. No entanto, têm em comum o fato de se ter poucos terrenos disponíveis para o empreendimento de grandes condomínios e quando há são espaços na maioria das vezes deixados por fábricas e os terrenos de casas geralmente são desmembrados em 2 casas ou mais, o que dificulta na hora do acordo dos proprietários com o incorporador imobiliário.

Apesar dos potenciais vantagens econômicas e sociais trazidas pelo desenvolvimento imobiliário na região da Leopoldina, é crucial reconhecer e abordar os diversos desafios e impactos negativos que acompanham esse processo de urbanização acelerado. São diversos os problemas desse crescimento neoliberal em uma área tão tradicional da cidade, desde a gentrificação, a descaracterização do patrimônio histórico e cultural até a perda de espaços públicos (de espaços verdes a áreas de lazer).

Nesse sentido, é intrigante a relação do assunto discutido com o artigo *Securitização, vigilância e territorialização em espaços públicos na cidade neoliberal* de José Firmino (2017). Discutindo o uso de tecnologias de vigilância e securitização não só pela prefeitura com o Rio Centro de Operações Rio, mas também por empresas de segurança contratadas por condomínios e shoppings. Não somente a intervenção e transformação no espaço público é feita por muros e barreiras com o ambiente privado, mas agora também por guaritas, câmeras, placas ou mesmo a “presença ostensiva” desses agentes de segurança privada. Para o autor, essa intervenção no espaço comum altera em novas maneiras o ambiente em que vivemos, sendo necessário repensar os limites entre o público e o privado. De acordo com Firmino, existe uma óbvia:

[...]interferência entre o que está legalmente definido como espaço público, e sua sistemática securitização de maneira privada por indivíduos e empresas [...] Na maioria dos casos brasileiros e latino-americanos, áreas formalmente definidas como espaços públicos e de uso comum estão sendo monitoradas sem qualquer consentimento formal do Estado (2017, p.31-32).

Jussara Freire (2015) em *Sociabilidade de grades e cadeados e ordem de tranquilidade: da cidadania dos adimplentes à “violência urbana” em condomínios fechados da Zona Oeste do Rio de Janeiro* ressalta a questão da “ordem da tranquilidade” que esses empreendimentos vendem, como um espaço privado, afastado do resto da cidade e com forte segurança. Em um estudo sobre um condomínio de Jacarepaguá e sua proximidade com a Cidade de Deus, a

autora mostra como a percepção dos moradores da violência e segregação se radicalizam ainda mais dentro desses espaços privados. É um tema também muito interessante de ser analisado transportado para o subúrbio. No que muitos moradores da Zona Norte se mudaram para a Zona Oeste por segurança, trazer condomínios de arquitetura semelhante para o subúrbio é uma maneira das incorporadoras imobiliárias lucrarem ainda mais e transformarem o espaço social e cultural desses bairros, fechando seus moradores atrás de muros, no qual tudo que precisam, por vezes escolas, mercados, piscinas e quadras esportivas, já existem dentro desses espaços.

Considerações finais

Desse modo, pretende-se mostrar como é necessário estudar esses processos históricos de intervenção pública e privada que afetaram e ainda afetam o planejamento urbano do subúrbio carioca. Há uma ausência de trabalhos acadêmicos que se dediquem a compreender os impactos do avanço da especulação imobiliária recente e entender esse tema a fundo se torna cada vez mais necessário. Consideramos a importância específica do estudo da Zona Norte pela função histórica e social desses bairros.

Analisa-se aqui como grupos sociais e também o poder público modificam a cidade do Rio de Janeiro e como se influenciam mutuamente, moldando políticas que afetam o mercado imobiliário e o desenvolvimento urbano. É fundamental, portanto, compreender o papel das lideranças locais de empreendedorismo imobiliário e o domínio crescente que exercem no espaço urbano e no poder na cidade.

Nesse sentido, em resumo, esse artigo se propôs a analisar as novas construções da Zona da Leopoldina pelo exemplo de uma grande incorporadora imobiliária com a construção do condomínio de prédios Viva Penha, pensando seus interesses e as diferentes mudanças que trazem ao espaço público. Mais do que uma parte da cidade já crescida nessa lógica neoliberal, o subúrbio é um local histórico e tradicional da cidade, tendo passado por muitas alterações ao longo da história do Rio de Janeiro. O estudo da influência dessas imobiliárias e seus empreendimentos é essencial para compreendermos essas mudanças em

nível macro e a forma como impactam a vida dos moradores. Decisões que alteram o Plano Diretor da cidade e mais especificamente o PEU da Penha geram impactos em toda a região com mais adensamento urbano e consequente mais formação de ilhas de calor, e nota-se que tais medidas favorecem a alteração dos gabaritos construtivos da região, o que levou ao interesse do grande capital incorporador em investir na Penha.

Dialogando-se principalmente com Mauro Kleiman (1985), que se dedicou a estudar a questão na Zona da Leopoldina e analisar os pequenos promotores imobiliários, investidores ligados a um capital rentista, diferindo do modo de financiamento de empreendimentos de grandes construtoras. Pensando em uma pesquisa de como as novas grandes imobiliárias se desenvolvem na região, é interessante traçar um paralelo com o desenvolvimento histórico dessa área. É a partir de seu trabalho, com entrevistas aos micro investidores imobiliários e estudando a atuação de imobiliárias, que se torna possível problematizar o crescimento exponencial das empreendedoras para além do espaço familiar e próxima da lógica neoliberal, traçando um perfil desses agentes socioeconômicos.

Portanto, é imperativo reconhecer que o estudo desses processos urbanos transcende a mera análise econômica ou política, envolvendo também aspectos culturais, sociais e históricos. A compreensão das transformações na Zona Norte do Rio de Janeiro, especialmente na região da Leopoldina, requer uma abordagem interdisciplinar que considere todas essas dimensões. Além disso, é essencial que a pesquisa acadêmica seja acompanhada por uma reflexão crítica sobre as políticas públicas e o papel das grandes corporações no desenvolvimento urbano. A busca por alternativas mais sustentáveis e inclusivas para o crescimento das cidades deve estar no centro dessas discussões, visando promover um ambiente urbano mais equitativo e resiliente para todos os seus habitantes.

Referências

ABREU, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPP, 2013.

BERNARDES, Lysia M.C. **Rio de Janeiro**: cidade e região. Rio de Janeiro: Secr. Mun. Cultura. Dep. Geral de Doc. e Inf. Cultural, 1987.

DINIZ, Ana Carolina; VANINI, Eduardo. Vale qualquer negócio. **O Globo**, Rio de Janeiro, 27 de março de 2016. Morar Bem, p. 1.

CARNEIRO, Sandra de Sá; MATTOSO, Rafael (org). **Subúrbios**: espaços plurais e múltiplos. Rio de Janeiro: Autografia, 2023.

FERNANDES, Nelson da Nóbrega. **O rapto ideológico da categoria subúrbio**: Rio de Janeiro 1858 - 1945. Rio de Janeiro: Apicuri, 2011.

FIRMINO, R. J. (2017). Securitização, vigilância e territorialização em espaços públicos na cidade neoliberal. **Risco Revista De Pesquisa Em Arquitetura E Urbanismo** (Online), 15(1), 23-35.

FREIRE, Jussara. Sociabilidade de grades e cadeados e ordem de tranquilidade: da cidadania dos adimplentes à “violência urbana” em condomínios fechados da Zona Oeste do Rio de Janeiro. In: BIRMAN, Patrícia; LEITE, Márcia Pereira; MACHADO, Carly; SÁ CARNEIRO, Sandra de (Org.) **Dispositivos urbanos e trama dos viventes**: ordens e resistências. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2015.

GERSON, Brasil. **História das ruas do Rio**. Rio de Janeiro: Lacerda Ed., 2000.

GONÇALVES, Emília. Viva Penha Clube Condomínio. **Youtube**, 2014.
Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=EcjgKoD0Xc8> Acesso em: 9/2/2024.

KLEIMAN, Mauro. **Os pequenos promotores imobiliários e as transformações no espaço construído**. Orientador: Luiz Cesar Ribeiro. 1985. 153f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1985.

_____. Os pequenos promotores imobiliários também transformam a cidade. **Revista Rio de Janeiro**, v.1, n.4, p.25, set./dez. 1986.

SANTOS, Joaquim Justino dos; MATTOSO, Rafael; GUILHON, Teresa (orgs). **Diálogos Suburbanos**: identidades e lugares na construção da cidade. Rio de Janeiro: Mórula, 2019.

VELLOSO, Mônica Pimenta. **As tradições na “belle époque” carioca**. Rio de Janeiro: FUNARTE/ Instituto Nacional do Folclore, 1988.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. Studio NOBEL/FAPESP, São Paulo. 1998.

Viva Penha Clube Condomínio. **O Globo**, Rio de Janeiro, 31 de março de 2013. País, p.7.