



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

NÍNIVE GONÇALVES MIRANDA DANIEL

**O SUBÚRBIO COMO ALTERNATIVA AO CRESCIMENTO  
URBANO – O EXEMPLO DE DEL CASTILHO**

Rio de Janeiro  
2014

NÍNIVE GONÇALVES MIRANDA DANIEL

## **O SUBÚRBIO COMO ALTERNATIVA AO CRESCIMENTO URBANO – O EXEMPLO DE DEL CASTILHO**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Especialização em Política e Planejamento 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.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Julieta Nunes.

Dedico este trabalho a Deus, pela saúde, fé e perseverança. A meus pais e irmãos pelo incentivo de sempre na busca de novos conhecimentos. A meus familiares pela torcida e reconhecimento à minha carreira acadêmica. A meus amigos pelo apoio e paciência. Ao Samuel, por toda a colaboração. Aos meus colegas do curso pelo companheirismo. Aos meus professores pelo conhecimento adquirido ao longo do curso de especialização. A minha orientadora Maria Julieta Nunes pela dedicação e contribuição.

## AGRADECIMENTOS

A Deus pela força e inspiração.

A Nossa Senhora do Rosário pela sua graça e proteção.

Aos meus pais e irmãos pelo amor que me dedicam.

A meus amigos por todo carinho e apoio.

A minha orientadora, Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Julieta Nunes pelo esforço e colaboração.

## **RESUMO**

Este trabalho apresenta considerações sobre o acelerado crescimento imobiliário do subúrbio nos últimos sete anos. A ideia central é avaliar que condições proporcionaram ao subúrbio, depois de tantos anos negligenciado, tornar-se foco das empresas imobiliárias e demonstrar a atuação do poder público como facilitador deste processo, sendo provedor de investimentos em infraestrutura e incentivos fiscais para propiciar o desenvolvimento das áreas de interesse do capital imobiliário. O recorte espacial do estudo é delimitado à Zona Norte, especialmente o bairro de Del Castilho. Conforme será demonstrado, os incorporadores imobiliários estão muito interessados na Zona Norte carioca e o poder público tem cumprido a sua parte no "pacto", investindo na região, tornando possível tal crescimento.

### **Palavras-Chave:**

Crescimento imobiliário; Zona Norte; Del Castilho; Poder Público; Capital Imobiliário.

## **ABSTRACT**

This paper presents considerations regarding the accelerated growth of suburban housing in the last seven years. The central idea is to evaluate conditions that provided the suburb, after so many years neglected, become the focus of builders and demonstrate the performance of the government as a facilitator of this process, and investment in infrastructure and tax incentives provider to foster development in the areas of interest in the real estate capital. The spatial area of study is delimited to the North Zone, especially the neighborhood of Del Castilho. As will be demonstrated, the real estate developers are very interested in the North Zone of Rio and the government has fulfilled its part of the "covenant" by investing in the region, making it possible that growth.

### **Keywords:**

Housing growth; North Zone; Del Castilho; Government; Estate Capital.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>6</b>
<b>1 CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO DE DEL CASTILHO.....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 Breve Histórico do Bairro.....</b>	<b>17</b>
<b>2 ASPECTOS DA CONJUNTURA IMOBILIÁRIA CARIOCA.....</b>	<b>20</b>
<b>3 O CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO DO SUBÚRBIO CARIOCA.....</b>	<b>22</b>
<b>3.1 Novos Empreendimentos de Del Castilho.....</b>	<b>24</b>
<b>3.2 O Que Pensam os Empresários Sobre a Região.....</b>	<b>27</b>
<b>4 CONCLUSÃO.....</b>	<b>31</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>35</b>

## INTRODUÇÃO

A pesquisa pretende discorrer sobre a série de eventos conduzidos pelo poder público e pelo setor imobiliário ocorrido na região onde se localiza Del Castilho a partir dos anos 2007 ou, em outras palavras, focalizar como o planejamento do crescimento da cidade do Rio de Janeiro se voltou para a região suburbana da cidade, por tantos anos negligenciada.

Com transporte acessível e boa localização, com comércio e lazer, aliado ao discurso da segurança, instaurado com as instalações das UPPs, mais as obras de infraestrutura por conta dos eventos que o Rio vem recebendo, o subúrbio vem sendo transformado, procurado e valorizado.

Em fevereiro de 2012, uma pesquisa da Living Construtora, do grupo RJZ Cyrela, indicou que o preço médio do metro quadrado na região dos Bairros de Del Castilho, Cachambi e Tijuca aumentou mais de 100% entre 2007 e 2011, passando de R\$ 2.350 mil para R\$ 7 mil.

O Programa Bairro Maravilha, criado em 2009, para recuperar áreas da cidade que não vinham recebendo atenção do poder público, chegou em Del castilho no ano de 2013. A Avenida Dom Helder Câmara e algumas outras vias foram reasfaltadas, as calçadas foram refeitas, com novo projeto de acessibilidade e paisagismo e o sistema de drenagem foi recuperado.

A Dom Hélder consiste hoje no principal eixo de ligação do Grande Méier e está sofrendo uma transformação muito positiva também pelas obras do Pan em 2007, que modificaram o entorno do Engenhão: “Hoje quem gosta de viver na Zona Norte pode se manter na região, em condomínios que oferecem lazer e qualidade de vida”. – avalia Flávio Ramos, diretor da Klabin Segall.

Pretende-se com a pesquisa, buscar compreender quando, por meio de que processos e agentes ocorreu a transformação desta região do subúrbio, tornando-a destacada área no panorama das estratégias imobiliárias e urbanísticas da cidade.

A metodologia utilizada nesta pesquisa incluiu o tratamento de dados estatísticos do IBGE, consulta a documentos da Prefeitura e a periódicos,

especialmente matérias jornalísticas que veiculam discurso dos agentes atuantes neste processo – poder público e segmentos do ramo imobiliário.

O presente trabalho está organizado em três partes. Na primeira parte trataremos de como esse bairro foi se tornando uma centralidade regional, com o aumento de investimentos em infraestrutura e facilidade de acesso. Dito isso, será apresentado um histórico do bairro de Del Castilho contando como o bairro surgiu e cresceu em torno da antiga ferrovia e da fábrica de tecidos Nova América. Na segunda parte, discorreremos sobre a transformação do subúrbio de área pouco atraente a investimentos imobiliários à importante área de interesse imobiliário que é atualmente. E na terceira, focalizaremos o papel da área em programas e projetos do poder público e marcadamente no Plano Diretor Municipal promulgado em 2011.

## **1 Caracterização do bairro de Del Castilho**

Trata-se de um bairro de classe média da Zona Norte da Cidade do Rio de Janeiro que vem recebendo importantes investimentos imobiliários nos últimos anos. O bairro faz limites com os bairros: Higienópolis, Cachambi, Maria da Graça e é servido pelo Shopping Nova América, que ocupou o lugar da tradicional fábrica de tecidos Nova América. Esta fábrica, de capital inglês, muito contribuiu para a formação deste bairro, possuindo até hoje entre seus moradores (também dos bairros entorno) descendentes de imigrantes britânicos e de outros países europeus. O nome Del Castilho é proveniente de um espanhol chamado Henrique de Castela.

O bairro conta ainda com a proximidade de equipamentos regionais, como o Norte Shopping e o Complexo Power Center Linha Amarela, composto pelas lojas âncoras Wal-Mart, Sam's Club e Leroy Merlin, além das demais lojas de conveniência no interior das âncoras. Localizados no bairro do Cachambi, a apenas 5 minutos da estação do metrô de Del Castilho, os empreendimentos citados, além de servir, valorizam ainda mais o bairro de Del Castilho.

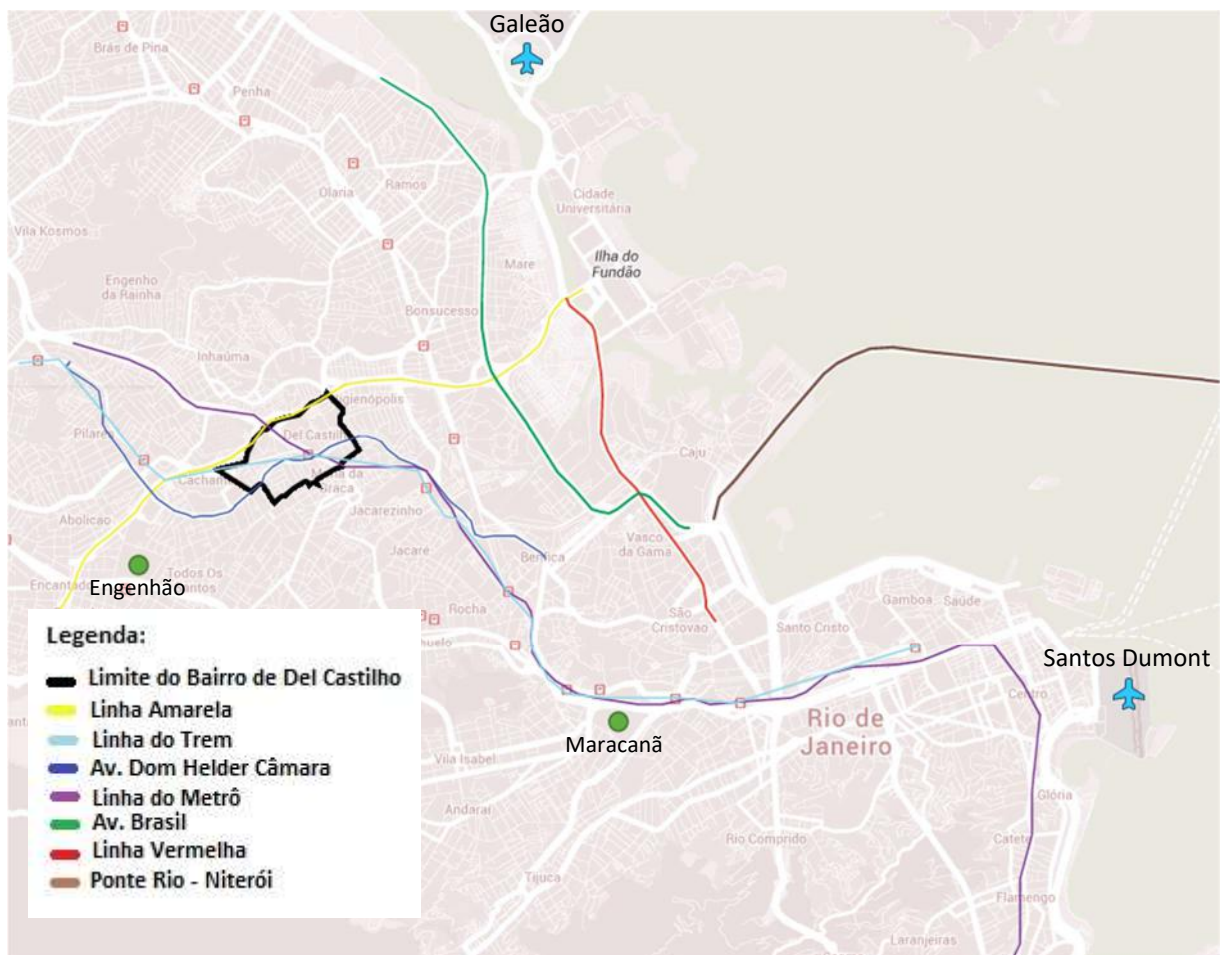
A presença da Catedral Mundial da Fé, pertencente à Igreja Universal do reino de Deus, também conhecida como Templo Maior, localizada na Av. Dom Hélder Câmara, número 4.242, em Del Castilho, também estimula melhorias



urbanísticas no bairro, pois é grande o contingente de pessoas que o frequentam atraídos pela mesma.

O bairro possui uma localização privilegiada, distando 15km do centro da cidade, com grande facilidade de acesso, se beneficiando de uma consolidada rede de transporte que inclui trem, metrô e linhas de ônibus articulando-o não apenas internamente ao município, mas também no sentido da Baixada Fluminense. Além disso, possui importantes vias como as Avenidas Dom Helder Câmara (antiga Suburbana) e Pastor Martin Luther King Júnior e a Estrada Ademir Bebiani (antiga Estrada Velha da Pavuna).

### Mapa 1: O bairro de Del Castilho e suas principais vias férreas e rodoviárias



A estação do metrô, que está interligada ao Shopping Nova América e leva seu nome, conta com as seguintes integrações rodoviárias: 610 (Praça Seca - Del Castilho), 611 (Curicica - Del Castilho), 613 (Riocentro - Del Castilho), 614 (Terminal

Alvorada - Del Castilho) e 616/ 913 (UFRJ/ Universidade Federal do Rio de Janeiro – Campus da Ilha do Fundão).

O fato de o bairro dar suporte para deslocamentos regionais aumenta a população flutuante do bairro, pois além das pessoas que vem ao bairro para trabalhar, estudar, fazer visita etc., muitas outras o utilizam para fazer baldeação até seu destino final.

Além das integrações com o metrô, várias linhas de ônibus passam pelo bairro: 261 (Marechal Hermes - Praça XV), 296 (Castelo - Irajá), 298 (Castelo - Acari), 311 (Engenheiro Leal - Praça XV), 356 (Del Castilho - Praça XV), 371 – antiga 284 (Praça Seca - Praça Tiradentes), 615 – antiga 687 (Pavuna - Norte Shopping), 621 (Penha - Sans Peña via Mangueira), 622 (Penha - Sans Peña via Grajaú), 623 (Penha - Sans Peña via Túnel Noel Rosa), 624 (Praça da Bandeira - Mariópolis), 625 (Olaria - Sans Peña), 628 (Penha - Del Castilho), 629 (Sans Peña - Irajá), 630 (Penha - Sans Peña), 662 (Méier - Maria da Graça via Del Castilho), 673 (Parada Lucas - Méier), 679 (Méier - Grotão), 680 (Penha - Méier), 917 (Bonsucesso – Mallet), 711 (Rio Comprido - Rocha Miranda), 533 (Alcântara - Méier) e 485 (Caxias - Pilares).

Esta vasta configuração de linhas de ônibus que cortam o bairro, torna possível deslocar-se até o mesmo sem muitas dificuldades a qualquer hora (pois a linha do metrô funciona, em dias de semana, até o horário de 00:00hs). Do shopping Nova América é possível pegar-se táxi todos os dias até o horário de 04:00hs da manhã para qualquer lugar do Rio de Janeiro, devido ao funcionamento da Rua do Rio<sup>1</sup>.

Existe ainda uma grande quantidade de linhas de transporte alternativo (kombis e vans) com diferentes itinerários, como por exemplo a linha 818 (Avenida Brasil - Norte Shopping) entre outras.

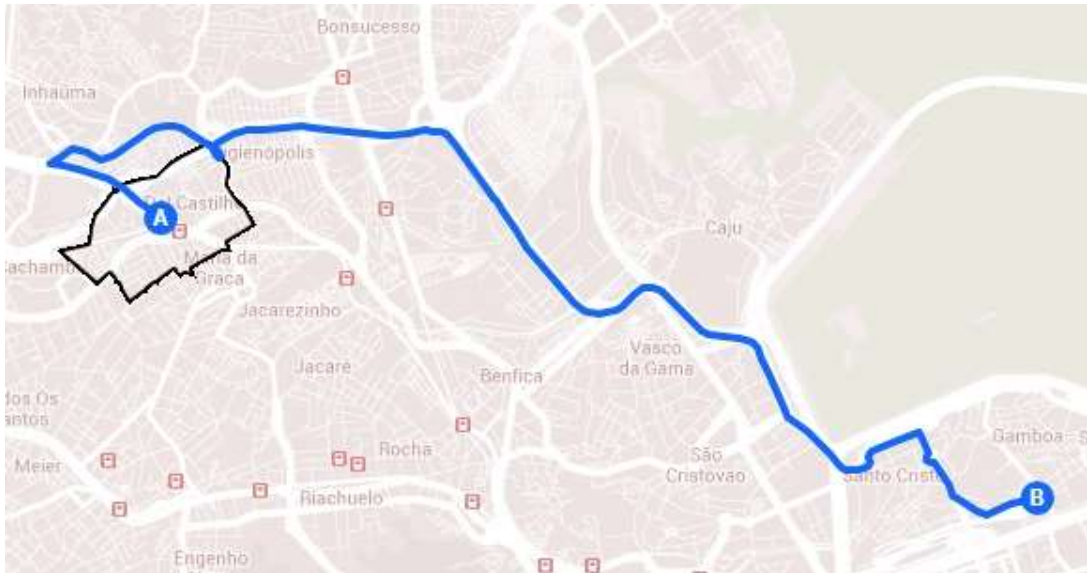
Tomando como referência a estação do metrô, podemos observar nas imagens abaixo algumas importantes conexões do bairro, com distância em quilômetros e tempo de traslado, que permitem perceber a condição de fácil acessibilidade a diversas partes da cidade. É importante ressaltar que todas as

---

<sup>1</sup> Espaço interno do shopping com diversos bares e restaurantes.

simulações foram realizadas considerando o tempo de deslocamento sem situações adversas que interrompam ou atrasem a viagem, ou seja, sem trânsito ou problemas nos veículos de transporte.

**Mapa 2: Del Castilho – Central do Brasil: 11,6 km.**



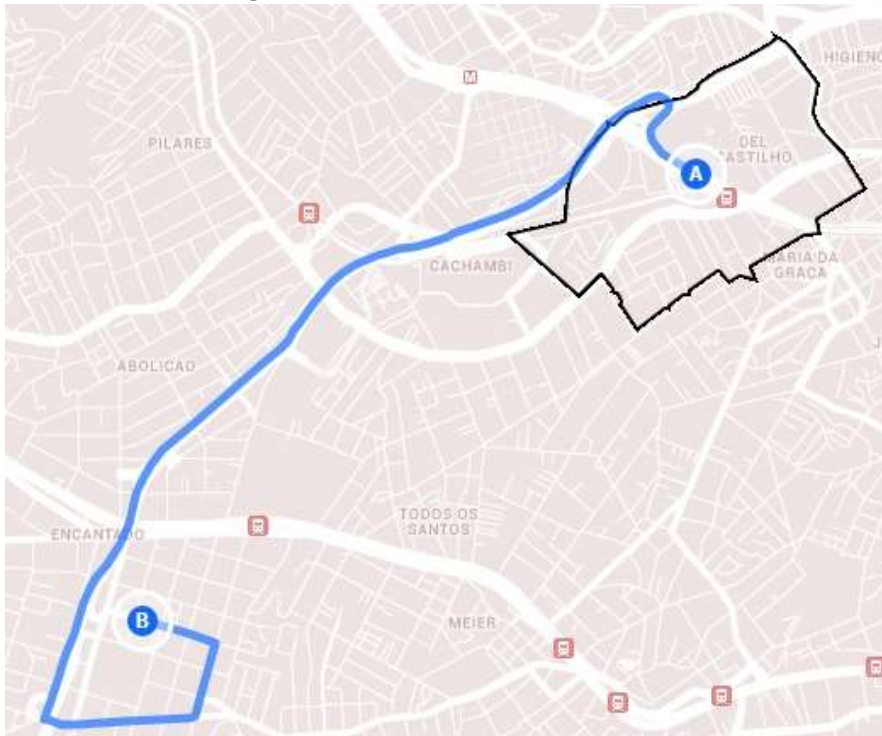
O percurso pode ser realizado de carro (15 min.), de ônibus (25 min.), de metrô (20 min.) ou de trem (15 min.).

**Mapa 3: Del Castilho – Maracanã: 7,9 km.**



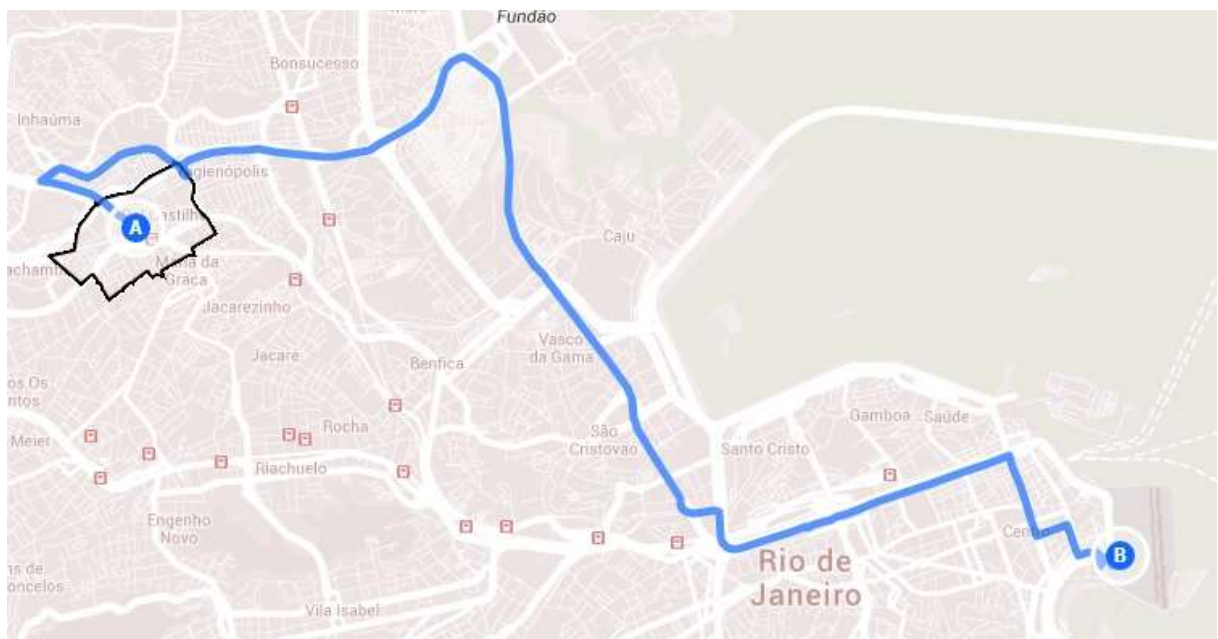
O percurso pode ser realizado de carro (11 min.), de ônibus (40 min.), de metrô (12 min.) ou de trem (30 min.). Neste último, é necessário fazer uma baldeação na estação de São Cristóvão para pegar o Ramal Deodoro.

**Mapa 4: Del Castilho – Engenhão: 4,0 km.**



O percurso pode ser realizado de carro (8 min., de ônibus (20 min.) ou de trem (30 min.). Neste último, é necessário fazer uma baldeação na estação de São Cristóvão para pegar o Ramal Deodoro.

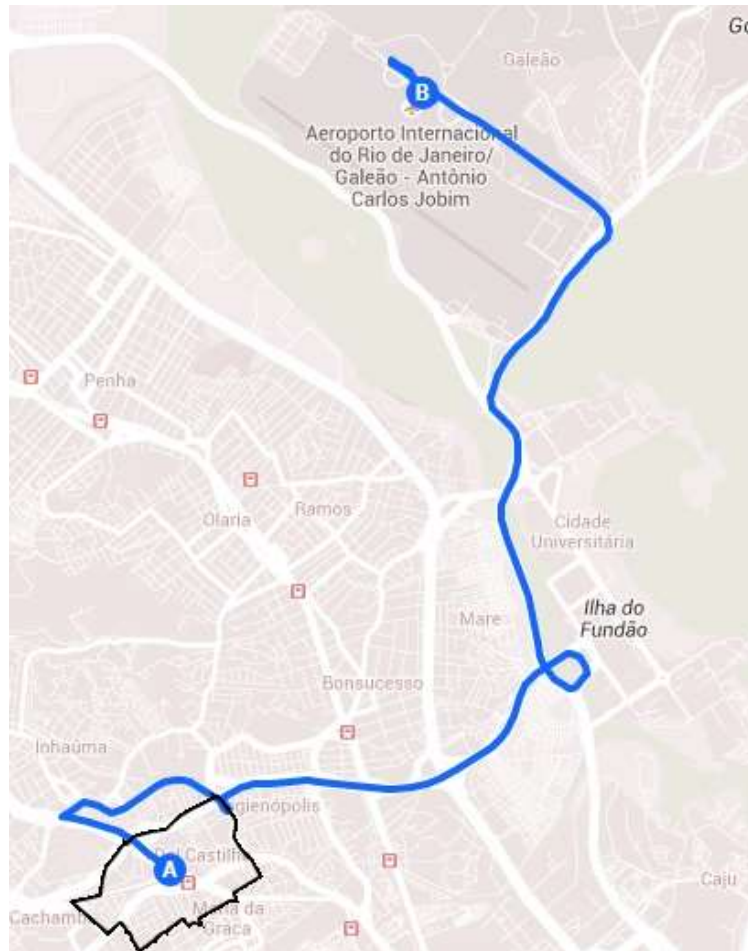
**Mapa 5: Del Castilho – Santos Dumont: 14,8 km.**



O percurso pode ser realizado de carro (21 min.) ou de ônibus (30 min.).

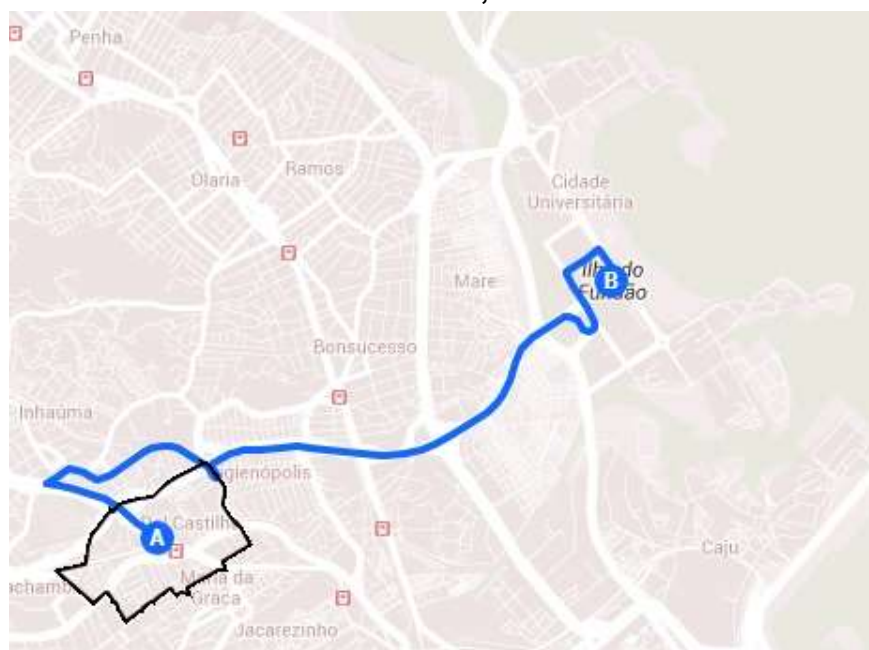


**Mapa 6: Del Castilho – Galeão: 12,5 km.**



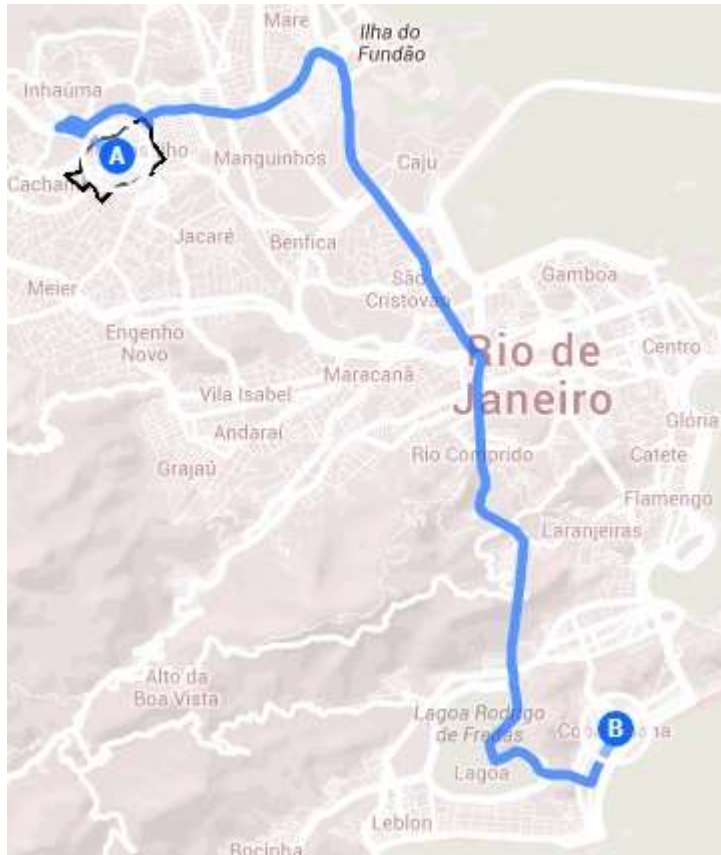
O percurso pode ser realizado de carro (13 min.) ou de ônibus (40 min.).

**Mapa 7: Del Castilho – Cidade Universitária: 8,4 km.**



O percurso pode ser realizado de carro (8 min.) ou de ônibus (12 min.).

**Mapa 8: Del Castilho – Copacabana: 22,2 km.**



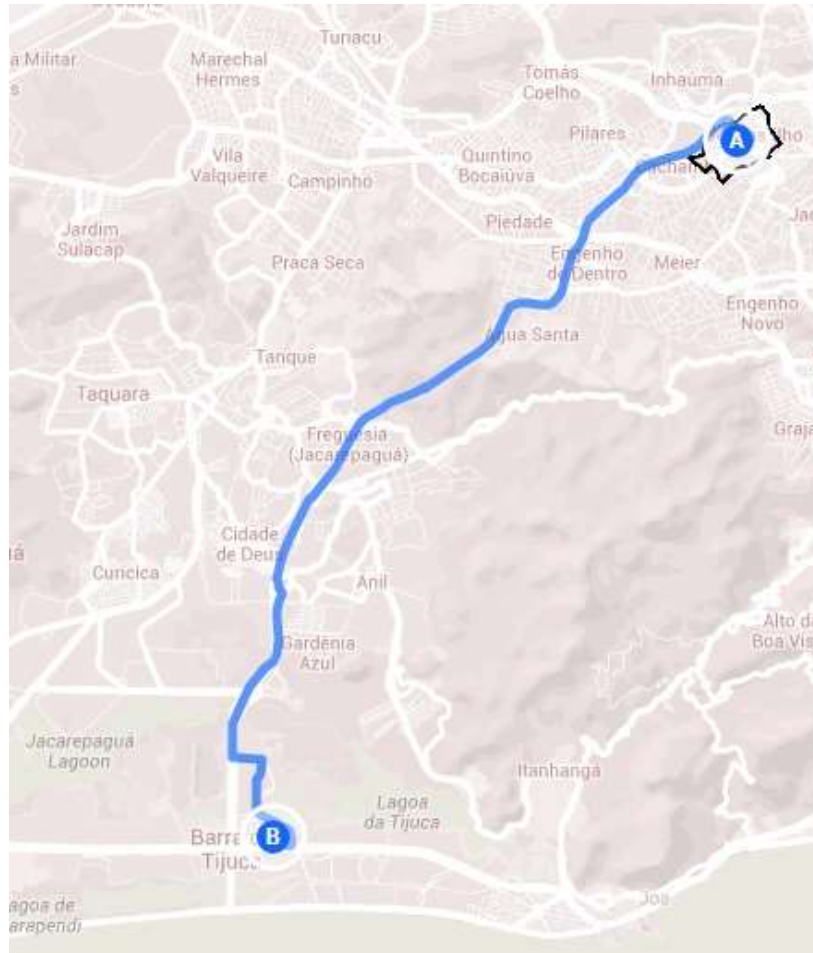
O percurso pode ser realizado de carro (23 min.), de ônibus (90 min.) ou de metrô (40 min.).

**Mapa 9: Del Castilho – Norte Shopping: 3,6 km.**



O percurso pode ser realizado de carro (5 min.) ou de ônibus (8 min.).

**Mapa 10: Del Castilho – Barra da Tijuca: 19,4 km.**



O percurso pode ser realizado de carro (18 min.) ou de ônibus (30 min.).

O quadro abaixo mostra a evolução da população e crescimento de domicílios do bairro de Del Castilho segundo o censo do IBGE. Nele podemos perceber que a população do bairro sofreu um decréscimo do ano de 1991 para 2000 e um crescimento acentuado do ano de 2000 para 2010.

**Tabela 1: Evolução da população de Del Castilho**

	População	Domicílios
1991	17.880	4.922
2000	14.246	4.916 (Ocupados: 88,45% Vagos: 10,55%)
2010	16.610	5.485 (Ocupados: 93,53% Vagos: 5,31%)

**Fonte:** IBGE.

Podemos observar, ainda, que não só aumentou o número de residentes e dos domicílios, como também diminuiu o número de domicílios vagos.

Em 2011 os imóveis estavam assim dispostos:

**Tabela 2: Total de imóveis de Del Castilho por tipo e uso**

<b>Tipo de imóveis</b>	<b>Total de imóveis</b>	<b>Área total construída</b>
Uso residencial	4.363	282.497 m <sup>2</sup>
Não residencial (comércio e serviços)	674	1.332.745 m <sup>2</sup>
Não residencial (industrial)	43	78.708 m <sup>2</sup>
Não residencial (outros)	5	2.839 m <sup>2</sup>

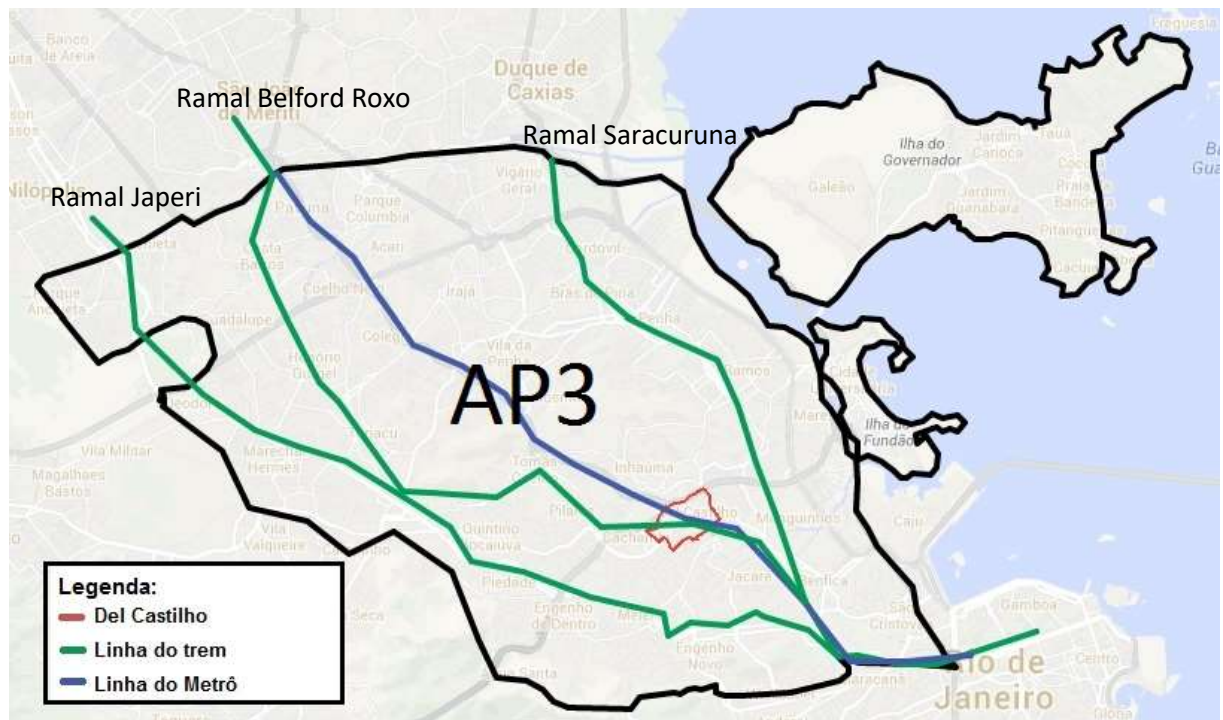
Em 2012 foram concedidas 352 licenças de construção para unidades residenciais, e 740 não-residenciais (salas e lojas). Sendo emitidas certidões para 9 edificações e 1092 unidades. Sendo assim, podemos perceber um aumento de 8,1% das unidades residenciais e 102,5% das unidades não residenciais. Na trilha do crescimento da zona norte do Rio, o Shopping Nova América está dobrando de tamanho, transformando-se no maior multiuso integrado do Rio de Janeiro. Após a segunda expansão nos anos de 2011/2012, com previsão para final de 2015, ocorrerá a terceira expansão. O projeto terá integrado ao shopping três torres comerciais com 914 salas, três lajes corporativas para até 21 empresas e dois hotéis. No total, o shopping passará a ter 120 mil m<sup>2</sup> de área construída, com o que há de mais moderno no conceito multiuso, sem falar na expansão da área de lojas com a chegada de mais âncoras e novas lojas satélites, além de dois deck parkings, com 2.560 vagas cobertas.

De acordo com o Decreto Nº 3158, de 23 de julho de 1981, Del Castilho faz parte da Área de Planejamento 3, XII Região Administrativa (Inhaúma) da cidade do Rio de Janeiro, juntamente com Higienópolis, Maria da Graça, Inhaúma, Engenho da Rainha e Tomás Coelho. Seu código é 053 e possui como limites:



“Da confluência da Estrada Velha da Pavuna com Rio Faria, seguindo pelo leito deste, até a perpendicular ao Ramal Auxiliar da RFFSA que passa pelo final da Rua Ministro Mavignier; pelo leito da Estrada de Ferro, até a Rua Cachambi; por esta (excluída) até a Avenida Suburbana; por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Itamaracá; por esta (excluída) até a Rua Honório; por esta (excluída) até a Rua Van Gogh e, (incluída) da Rua Van Gogh, até o seu final; Rua Genésio de Barros (excluída) até a Rua Domingos Magalhães; por esta (excluída), atravessando o Ramal Auxiliar da RFFSA em direção à Rua Pires de Carvalho; seguindo por esta (excluída) até a Rua Domingos de Barros; por esta (excluída) até o entroncamento da Avenida Suburbana com a Estrada Velha da Pavuna; por esta (incluída) ao ponto de partida”.

**Mapa 11: Limite da Área de Planejamento 3 com as linhas férreas**



O índice de aproveitamento do terreno de Del Castilho, segundo o Plano Diretor de 1992 era de 3,0 e o coeficiente de aproveitamento máximo da Suburbana era de 4,0, permanecendo igual em 2011.

Segundo o ranking do IPP, o bairro de Del Castilho está em 112º lugar entre os bairros cariocas quanto ao número de domicílios com abastecimento de água totalizando de 5190 domicílios (2010). Já as unidades consumidoras de energia

elétrica totalizam 8121 e o consumo de energia anual do bairro é de 69839,18 Mwh (2012).

Com 100% das residências abastecidas de água, rede de esgoto e energia elétrica (IBGE, 2010), além de ampla estrutura viária e ferroviária, o bairro onde localiza-se o Shopping Nova América é considerado apto a receber novos empreendimentos.

Sabe-se que a legislação costuma orientar a ocupação de acordo com os interesses do capital. Se for feito um decreto ou uma lei restringindo o uso, o mercado imobiliário não tem facilidade para explorar a região.

Utilizaremos Del Castilho como exemplo, para demonstrar esse acelerado crescimento imobiliário sem preocupação com o desenvolvimento urbano sustentável da cidade, pois a partir do ano de 2007, houve um crescimento imobiliário notável neste bairro.

## **1.2 Breve histórico do bairro:**

No início do século XIX a região do bairro de Del Castilho pertencia à freguesia de Inhaúma e era atravessada pela Estrada Real de Santa Cruz, atual Dom Helder Câmara e se chamava Venda Grande. No final do Século XVIII, a área fazia parte da imensa propriedade rural da fazenda do Capão do Bispo, do Primeiro Bispo do Rio de Janeiro, Dom José Joaquim Castelo Branco, cuja sede ainda existe e é preservada pelo Patrimônio Estadual. A partir de 1915 a vasta área de Inhaúma foi se desmembrando em várias paróquias, que por sua vez, foram transformadas em circunscrições. Vale a pena mencionar as seguintes ocasiões: em 1915, as paróquias de Cascadura, Engenho de Dentro, Madureira, Olaria e Piedade; em 1920, as de Bonsucesso e Divino Salvador; em 1931, as de Aparecida e Del Castilho; em 1934, a de Pilares e em 1947, a de Engenho da Rainha.

Com a construção da Estrada de Ferro Melhoramentos do Brasil, depois Linha Auxiliar, foi implantada a estação Del Castilho, em homenagem a um engenheiro, amigo de Paulo de Frontin, em 28 de março de 1898. A Estrada de Ferro Rio D'Ouro também tinha uma estação que se chamava Liberdade e depois foi rebatizada de Del Castilho.

Com a extinção da Rio D'Ouro na década de 1970, ficou, apenas, a da linha auxiliar que atualmente, atende, entre outros, os subúrbios de Jacarezinho, Del Castilho, Rocha Miranda, Honório Gurgel, Pavuna, estendendo-se até a sua estação final em Belford Roxo, na Baixada Fluminense (Ramal Belford Roxo).

O advento da ferrovia proporcionou um forte surto de progresso à região e a cidade foi se expandindo; outras estações foram sendo construídas ao longo da linha para servirem aos arrabaldes já existentes, assim como a outros que surgiram com o decorrer do tempo e que passaram a ser conhecidos como os “subúrbios da D. Pedro II” e, mais tarde, “da Central”. Por analogia, as localidades à margem das demais ferrovias do Rio passaram, também, a ser chamadas de subúrbio. A partir da década de 1870 o transporte ferroviário tornou-se, o principal fator de desenvolvimento e integração das áreas suburbanas à vida da cidade, pois atendiam inicialmente ao transporte de carga e ao escoamento da produção agrícola naquelas regiões.

Existiam, portanto, duas estações ferroviárias de Del Castilho que curiosamente dividiam o bairro em um lado comercial e outro mais industrial.

A Estação de Del Castilho da extinta Rio D'ouro, foi incorporada à linha 2 do Metrô, 12 de março de 1983, num sistema pré-metrô, que ligava as estações de Inhaúma e Maria da Graça através de um trem articulado (ou VLT – Veículo leve sobre trilhos. Essa “integração” foi desativada em 2 de dezembro de 1985 em função de um vazamento na tubulação da CEDAE (estatal de águas e esgoto) na altura da futura Estação Engenho da Rainha que veio a causar graves danos à via permanente, o sistema de Pré-Metrô foi desativado, tendo sido reaberto em 1987.

Em 1924, foi instalada a grande fábrica da Companhia Nacional de Tecidos Nova América, junto à Avenida Automóvel Clube, uma das maiores e mais tradicionais fábricas do país.

Na década de 1940, no governo do presidente Eurico Gaspar Dutra, foram construídos grandes conjuntos habitacionais no bairro, próximos à Avenida Suburbana e à Estrada Velha da Pavuna.

Na década de 1960, foi construído o viaduto Engenheiro Emílio Baumgart (especialista em obras de concreto armado) e, mais tarde, a denominada “Linha Verde”.

No leito da antiga Estrada de Ferro Rio D’Ouro, o Metrô construiu a linha 2, ligando o Estácio à Pavuna. Em 1987, foi reinaugurada a estação Del Castilho, que possui uma passarela que faz a ligação com o Shopping Nova América.

Em 1991, suas instalações foram desativadas e em seu lugar foi instalado, em 1995, o Shopping Center Nova América que preservou a arquitetura original da fábrica, estilo inglês do início do século. Em 2002, o Shopping Nova América expandiu-se e transformou-se num centro integrado de lazer, serviços e compras.

Na ilustração abaixo, podemos ver em amarelo a área contruída até 2002 e em vermelho, a área atual construída.

#### **Ilustração 1: Expansão do Shopping Nova América**



## 2 Aspectos da conjuntura imobiliária carioca

O desenvolvimento do mercado imobiliário brasileiro e, principalmente do Rio de Janeiro é perceptível e concreto. O mercado está em alta. Atualmente, são oferecidos imóveis para todos os bolsos e gostos, ampliando as possibilidades dos brasileiros de adquirirem suas moradias próprias. Entre os fatores fundamentais para o crescimento desse setor estão a estabilidade da nossa moeda, o real, e o compromisso firmado pelas construtoras e incorporadoras com o poder público de não haver cobrança de juros no financiamento durante o período de obra dos empreendimentos. Assim, as empresas se capitalizaram, retomaram o ritmo de crescimento, aumentando o volume de produção, o que possibilitou maior número de ofertas de casas e apartamentos.

Muitas mudanças ocorreram, do ano de 2002 pra cá, principalmente no foco do governo federal, dando prioridade aos programas de inclusão social. A taxa de desemprego caiu e o Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro aumentou. Também houve um maior incentivo à economia. O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) foi importante propulsor para o desenvolvimento de diversos setores do país, inclusive o imobiliário.

Um fator importante para o “boom imobiliário” foi o lançamento, em março de 2009, durante o segundo mandato do presidente Lula, do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)<sup>2</sup>, um programa do Governo federal, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal (CEF) com o objetivo de implantar o Plano Nacional de Habitação.

O público-alvo são famílias com renda de até 10 salários mínimos, entretanto, para estar em conformidade com Plano Nacional de Habitação (PlanHab), o Programa dividiu as ações em três faixas salariais, afim de equacionar o valor da prestação com a capacidade de pagamento de cada família, assim como a própria distribuição de subsídios, os grupos são os seguintes:

- famílias que recebem entre 0 e 3 salários mínimos;

---

<sup>2</sup> É importante ressaltar que o MCMV não é um simples programa habitacional, ele faz parte de uma estratégia de recuperação econômica, antes de qualquer coisa, faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

- famílias com renda acima de 3 até 6 salários mínimos ;
- e famílias que recebem acima de 6 até 10 salários mínimos.

As habitações precisam seguir ainda as diretrizes da Política Nacional de Habitação (PNH), ou seja, devem estar localizados em locais dotados de infraestrutura e integrados às políticas urbanas.

Paralelamente, também aconteceu a desburocratização do crédito imobiliário para a pessoa física – isto é, está muito mais fácil conseguir um financiamento bancário em que os prazos e os juros se mostram bem mais flexíveis. Segundo dados do Banco Central, em março de 2003 a Selic, taxa básica de juros brasileira batia os 26%. Em outubro de 2012, a mesma taxa chegava a pouco mais que 7%.

No Rio de Janeiro, o processo de especulação imobiliária tem elevado o valor fundiário a patamares antes nunca vistos. Em alguns bairros da Zona Norte, essa valorização apresentou algumas vertentes motivacionais. Uma delas é da própria natureza do mercado, que por estar aquecido e com grande demanda por novas moradias, provoca elevação do preço do metro quadrado às alturas. Outra vertente responde pela expectativa de grandes eventos internacionais, como a Copa do Mundo e as Olimpíadas. Aliado a esses dois fatores temos, mais recentemente, o processo de instalação das Unidades de Polícia Pacificadoras (UPPs) nas comunidades que coincidem com uma forte territorialidade do tráfico de drogas.

Com todas essas facilidades, alguns bairros da cidade do Rio de Janeiro ganharam outros ares. Cada vez mais bairros, antes inexplorados, vêm se tornando opção de moradia fixa. Se em 2006, a Barra da Tijuca, o Recreio dos Bandeirantes e Jacarepaguá concentravam mais de 70% do total de unidades lançadas, entre 2007 e 2009 podemos observar que foram quase 2400 unidades lançadas apenas na região do Norte Shopping. Segundo dados da Associação dos Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), a presença do shopping e do Estádio Engenhão valorizaram as ruas do entorno ao longo dos anos em pelo menos 30%.

Com as obras de infraestrutura que o Rio vem recebendo por conta dos mega eventos internacionais como a Copa do Mundo, este ano e as Olimpíadas em 2016, construtoras levam seus projetos por lugares ainda não muito explorados pelo mercado, de olho na valorização dessas regiões. É o caso do Méier, Del Castilho,

Cachambi, Maria da Graça, Água Santa, Piedade, Abolição, Engenho de Dentro – bairros pertencentes ao Grande Méier<sup>3</sup>.

Tomando como premissa que onde a legislação limita, o capital imobiliário não se interessa, e quando este se interessa pressiona alterações na lei, quando uma região vira foco do mercado imobiliário é notável o “esforço” do poder público para torná-la rentável, possibilitando crescimento e mudanças consideráveis. Na zona norte, podemos observar mudanças nas regras dos Projetos de Estruturação Urbana (PEUs), que agora permitem construções com até 12 andares.

Podemos observar que o subúrbio está sendo redescoberto e a zona norte, vem ganhando força pelos investimentos em segurança (UPP's), infraestrutura e mobilidade urbana com as novas linhas de BRT.

Essa região apresenta possibilidade de expansão por ainda possuir grandes terrenos de empresas que se mudaram ou fecharam, tendo seu espaço refuncionalizado, podendo se tornar condomínios. Como podemos ver em Soares, 1965:

“Grandes estabelecimentos industriais aí se instalaram nos terrenos planos ou levemente ondulados. Maria da Graça, com a General Electric, Bonsucesso, com a cerâmica Klabin, Del Castilho com a tecelagem Nova América, [...] e muitas outras indústrias fizeram, dessa zona, a de maior concentração industrial da cidade.” (p. 45)

É o caso da Fábrica de Tecidos Nova América, da Eletromar, da Granitos e Mármore São Sebastião, da Praça da Confederação Suiça e da Praça Augusto Monteiro, todas localizadas em Del Castilho, conforme trataremos no item 3.1.

### **3 O CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO DO SUBÚRBIO CARIOCA**

A prefeitura do Rio de Janeiro dividiu a cidade em macrozonas de ocupação “com o objetivo de estabelecer a referência territorial básica para orientar o controle das densidades, da intensidade e da expansão da ocupação urbana, na regulamentação e aplicação dos instrumentos da política urbana e indicar as

---

<sup>3</sup> Não existe um consenso na literatura sobre quais bairros pertencem ao grande Méier. Seleção da autora.

prioridades na distribuição dos investimentos públicos e privados” (Capítulo II, art. 31 do Plano Diretor).

No Plano Diretor de 1992, o território municipal é dividido em áreas comprometidas com a ocupação urbana ou com sua expansão, em áreas de restrição à ocupação por razões de proteção ambiental ou de destinação agrícola, e em áreas totalmente impróprias à ocupação.

Neste trabalho, vamos falar da região da AP3, identificada como apta a receber investimentos gerais, tanto privados quanto públicos. Enquadrada como uma Macrozona de Crescimento Incentivado, devido aos seus potenciais viários e de transportes, pode-se perceber o interesse de desenvolvimento da região.

O macrozoneamento, entendido como instrumento básico para o ordenamento do uso do solo, é feito pelo capital imobiliário. Podemos observar que a macrozona de ocupação incentivada, a AP3, é justamente a área mais adensada.

Ao contrário de como era o subúrbio em 1965, apontado por Segadas em Fisionomia e estrutura do Rio de Janeiro:

*“A escassez de melhoramentos dá à zona suburbana uma paisagem pouco atraente e um ar de improvisação e falta de cuidado” (1965, p.46)*

Prova de que a região está em alta, é o elevado número de lançamentos que, segundo a Associação de Dirigentes Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-RJ), no primeiro semestre de 2013 atingiu a marca de 2683 unidades apenas nos bairros da zona norte – crescimento de 12% em relação ao total lançado no mesmo período do ano de 2012.

Aliado aos fatores supracitados, a quantidade de áreas disponíveis para a construção imobiliária, fruto de antigas fábricas e galpões fechados que ali atuavam antes da reestruturação produtiva, que levou as fábricas para outros pontos da cidade ou do país, criaram as condições necessárias para o redirecionamento do capital imobiliário para alguns dos bairros da zona norte.

Outro acontecimento importante foi a criação do Programa Bairro Maravilha, criado em 2009, para recuperar áreas da cidade que não vinham recebendo atenção do poder público.



Esse programa beneficiou o subúrbio com alto investimento público em obras de reurbanização, determinadas através de levantamentos feitos por técnicos da Secretaria Municipal de Obras. No âmbito deste programa, foram realizados serviços como recuperação ou implementação de redes de esgotamento sanitário, água potável e drenagem, além de nova pavimentação, remodelamento de passeios e projetos de acessibilidade e paisagismo nas ruas.

As obras de infraestrutura, segundo o discurso da prefeitura, objetivam transformar não só o ambiente e a imagem dos bairros, mas também a autoestima dos seus moradores. “É um projeto que resgata o subúrbio carioca, com obras de drenagem, recuperação de calçadas e iluminação, entre outros serviços”, disse Eduardo Paes em conversa com os moradores de Marechal Hermes, na edição do Projeto Prefeitura Itinerante em outubro de 2013.

Na edição de dezembro de 2013, a Revista Stand avalia a situação atual do mercado imobiliário, dando destaque às alterações do cenário político da década passada, principalmente no foco do governo federal, dando prioridade aos programas de inclusão social; o PAC; o aumento do PIB e queda das taxas de juros – fatores que surtiram efeitos não só no meio industrial e empresarial, como também no cidadão, ocasionando a ascensão social de milhares de brasileiros.

O reflexo desse processo no mercado imobiliário foi gigantesco. O setor da construção civil também recebeu incentivos do governo federal, principalmente fiscais, com isenção de alguns impostos em materiais utilizados nas edificações. O desenvolvimento de programas habitacionais também alavancou o mercado, criando um nicho comercial para as construtoras.

Em pesquisa da Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário (Ademi), realizada em 2012, foi constatado que, no geral, o Rio de Janeiro obteve uma valorização dos imóveis da ordem de 30% na última década.

### **3.1 Novos empreendimentos de Del Castilho**

Novas implantações nem sempre consideram as demandas da população local. Em Del Castilho, por exemplo, duas praças foram substituídas por clínicas: onde era a Praça Augusto Monteiro, hoje funciona a Clínica da Família

Bárbara Starfield (inaugurada em 28/07/2011) e onde era a Praça da Confederação Suíça, hoje se encontra a Clínica da Família Sérgio Nicolau (inaugurada em 20/12/2011). Se por um lado, moradores ganharam importantes equipamentos de saúde, por outro houve a significativa perda de áreas públicas, tão carentes na região.

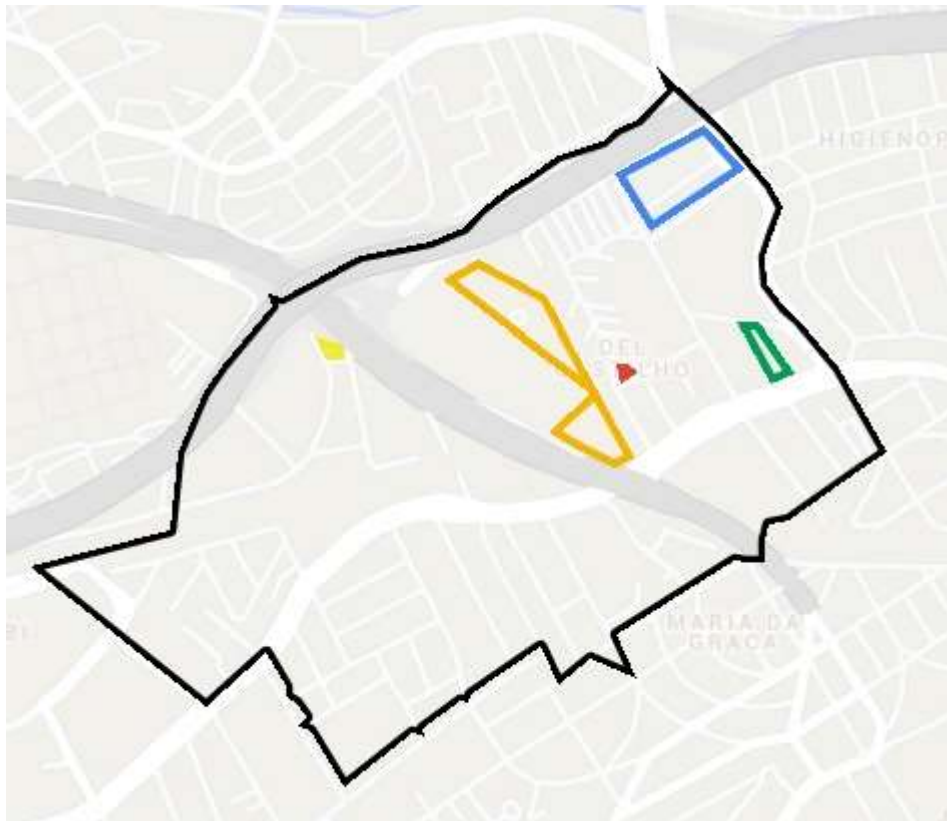
A antiga Tecelagem Nova América foi refuncionalizada e se tornou um mega centro empresarial multiuso. O Shopping Nova América ganhará mais um prédio comercial e ainda um hotel da rede IBIS com 426 apartamentos (previsão de inauguração: 2017).

Onde era localizada a Granitos e Mármore São Sebastião, em 4 de abril de 2012, foram entregues 220 apartamentos do condomínio Arboretto Residencial, cujas obras começaram em 2009.

Na antiga Eletromar, localizada na Estrada Adhemar Bebiano, está sendo construído o primeiro condomínio-bairro da zona norte, com 1500 apartamentos e 29 lojas (previsão de inauguração em 12/2014).

No mapa abaixo, podemos ver em destaque a extensão dos novos empreendimentos que foram construídos ou ainda estão em construção no bairro de Del Castilho a partir do ano de 2007. Cabe ressaltar que ambos os condomínios citados são realizados pela construtora PDG.

## Ilustração 2: Novos empreendimentos do bairro de Del Castilho



### Legenda:

- Limite do bairro de Del Castilho
- Expansão do Shopping Nova América
- Condomínio Residencial Rio Parque
- Condomínio Residencial Arboretto
- Clínica da Família Bárbara Starfield
- Clínica da Família Sérgio Nicolau Amin

Para efeito ilustrativo, fizemos uma comparação entre a evolução do valor de sítio do bairro de Del Castilho, o que possui o maior valor nesse aspecto entre os pesquisados, com o bairro do Leblon, que possui um dos m<sup>2</sup> mais caros do país, observamos que o bairro da zona norte teve uma valorização no período de janeiro de 2008 a janeiro de 2012 de 235,3%. Este percentual superou em mais do dobro o conseguido no mesmo período pelo bairro preferido dos artistas globais, que registrou uma valorização de 80,9%.

É evidente que estes bairros continuaram com enormes diferenças entre o preço de seu solo, contudo, uma valorização como a ocorrida em Del Castilho demonstra para onde o capital imobiliário direciona seus investimentos. Como tem

como característica a busca por alta rentabilidade, o setor imobiliário logo possui uma percepção muito seletiva e passa atuar em novos locais com potencial de valorização.

### **3.2 O que pensam os empresários imobiliários sobre a região:**

Área de grandes propriedades rurais nos séculos XVIII e XIX e de galpões e fábricas no início do século XX, a Avenida Dom Hélder Câmara - que nas décadas de 80 e 90 viveu um longo período de esvaziamento - chega ao século XXI com outra paisagem. No novo cenário da antiga Avenida Suburbana, o sucesso dos dois grandes shoppings da região tem atraído moradores e investidores para aquele pedaço da Zona Norte, que passou a ser endereço de megacondomínios com áreas de lazer e edifícios comerciais modernos. Segundo dados da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi), somente no primeiro semestre de 2013 foram lançadas 442 novas unidades na via. Desde 2007, já foram 1.524 novos apartamentos e salas comerciais.

De olho nos investimentos em infraestrutura realizados na zona norte pelo poder público, as construtoras estão levando seus projetos para essa região, que segundo pesquisa feita em fevereiro de 2014, pela Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (ADEMI-RJ), ficou em segundo lugar, recebendo 6.629 unidades apenas no ano de 2013, o que representa um crescimento de 23% em relação a 2012.

Marcos Amorim, diretor-geral da imobiliária Brasil Brokers, em entrevista ao Jornal o Dia, no dia 03 de fevereiro de 2013, atribui a melhora da qualidade de vida da zona norte, à alta procura e velocidade de venda dos imóveis lançados. “O aumento da qualidade de vida faz com que os moradores fiquem em seus bairros. Isso acaba atraindo pessoas que vivem em bairros vizinhos” – explica.

João Paulo Rio Tinto de Matos, presidente da Ademi, ressalta que o subúrbio está sendo revigorado: “Acho que em 2014 vamos ter o ressurgimento de alguns bairros que estavam esquecidos. Em especial Madureira, porque teve um planejamento urbano que favorece a construção [...]”. Reconhece ainda, que mudanças no PEU favorecem seus negócios, mencionando a viabilização de

implantação de condomínios-clubes. “Isso passa a ser uma tendência e vem somar para o subúrbio” – reforça Sanderson Fernandes, diretor do Grupo Avanço Aliados.

Segundo o discurso das imobiliárias, a zona norte vem recebendo empreendimentos imobiliários mais modernos e as opções de condomínios-clubes, com os mesmos conceitos da Barra, com segurança, lazer e padrão visual, atraindo valorização e ajudando na construção de um novo cenário na região.

Segundo estimativa de Matos, a valorização dos imóveis deverá chegar a cerca de cinco a dez pontos percentuais.

Em reportagem do jornal o Globo, em dezembro de 2013, novamente os condomínios-clubes são destaque. “é como morar na zona norte como se mora na Barra” – diz Rubem Vasconcellos, presidente da Patrimóvel, imobiliária que tem investido na região. A mesma reportagem, diz que os lançamentos residenciais de Del Castilho e do Cachambi superaram os da Barra da Tijuca.

Para Pedro DeLamare, presidente do Sindicato dos Bares Restaurantes do Rio, a mudança é sinônimo de oportunidades para os empresários.

Um estudo divulgado pela Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), em julho de 2013, mostra que imóveis localizados no entorno desses centros comerciais se valorizam cerca de 46% mais do que no restante do mesmo bairro. “Para o morador da zona norte, o shopping é como a praia”. – diz Rogério Jonas Zylbersztajn, vice-presidente da construtora RJZ.

Embora a distância não seja determinada pelo estudo, especialistas alegam que o raio de valorização deve englobar um percurso que possa ser feito a pé. “As pessoas buscam cada vez mais facilidades na mobilidade. Então, o mais importante é morar, trabalhar e usar os serviços o mais próximo possível de casa” – justifica Claudio Hemolin, Diretor Regional da Construtora PDG e vice-presidente da Ademi.

Paulo Marques, diretor da construtora Leduca reforça: “Terrenos e imóveis, quando há shopping implantado, são mais caros e têm velocidade de venda maior”. “Além de ser um vizinho bem-vindo por valorizar o bairro, o shopping também contribui para a divulgação dos novos empreendimentos. Foi o que fez a MDL Realty ao lançar o Arena Park, próximo ao Norte Shopping” – confirma Zylbersztajn .

Luiz Fernando Veiga, Presidente da Abrasce acrescenta: “Um bairro onde se inaugura um shopping acarreta uma valorização imobiliária do entorno, estimula o comércio de rua a melhorar os padrões de atendimento, para competir com o shopping. [...] Por isso, funciona como um indutor de progresso”.

A tendência fez surgir o primeiro condomínio-bairro da zona norte, no bairro de Del Castilho, empreendimento lançado pelas construtoras Linving e PDG, composto por três condomínios e um centro de conveniência comercial e de serviços com 30 lojas. “A ideia é dar solução de moradia para quem sempre gostou de estudar e trabalhar na região, mas tinha poucas opções de residência e de lazer completo em um mesmo espaço. Quem foi criado na zona norte tende a ser fiel e a não querer abandonar suas raízes.” – diz Hermolin, diretor da PDG.

De acordo com o vice-presidente da Ademi, Alexandre Fonseca, que lidera a Comissão de Pesquisa e Inteligência de Mercado da entidade, o Rio, adormecido por anos, ressurgiu recentemente e desempenhou com força total em 2010: “As UPPs, o Minha Casa Minha Vida e obras de infraestrutura favoreceram os lançamentos imobiliários residenciais, principalmente nas regiões periféricas do Rio. O Calendário de grandes eventos esportivos, econômicos e culturais, únicos no mundo, ajudaram a criar um cenário ainda mais positivo para o mercado carioca e colocaram definitivamente o Rio na mira dos investidores.”

Diversas reportagens na mídia impressa e digital retratam como fatores determinantes para a valorização dos imóveis na zona norte, e especialmente em Del Castilho os investimentos públicos recentes em infraestrutura urbana, a instalação das Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs), em regiões antes conflagradas pela violência e o tráfico; o maior aporte de recursos das construtoras que puderam investir nas regiões menos óbvias, em projetos com mais serviços e elevado padrão de qualidade do investimento e a disponibilidade de grandes terrenos de antigas fábricas.

Pelo menos quatro novos empreendimentos imobiliários residenciais surgiram nos últimos três anos na Dom Hélder Câmara ou em seus arredores. “Para o morador da Zona Norte, o shopping é como a praia” – diz Rogério Jonas Zylbersztajn.

"A Zona Norte é uma sensação" – é assim que Rubem Vasconcelos, presidente da Patrimóvel, uma das maiores imobiliárias do Rio, define o momento que vive o mercado imobiliário da região, onde comercializa dois empreendimentos residenciais.

Para José Conde Caldas, vice-presidente da Ademi-RJ e dono da Concal, a volta do financiamento pleno é responsável pela revolução pela qual passa o mercado atualmente. Marcos Heraldo, diretor da RJZ/ Cyrela, destaca que as novas condições de financiamento, fizeram com que a RJZ/Cyrela criasse uma nova marca para atuar nesse mercado: a Living.

"A Zona Norte é a cara do Rio. Toda essa história do carioca e a nossa fama nasceram aqui. E um estilo de vida. Preservar essa verdadeira essência do carioca é essencial. Ainda mais quando podemos oferecer um upgrade de moradia". – analisa Heraldo, que se diz um legítimo representante da Zona Norte, já que a família é da região.

Para o vice-presidente da RJZ/Cyrela, Rogério Zylbersztajn, Del Castilho vai liderar em lançamentos na Zona Norte, depois de garantir o terceiro lugar no ranking de lançamentos. "O Norte Shopping está para a Zona Norte como a praia para a Zona Sul. O bairro tem potencial para receber muito mais que as 960 unidades do empreendimento Norte Village. Mas é preciso ter projetos que contemplem a área de lazer, além de condições especiais de pagamento", afirma Zylbersztajn.

A declaração acima confirma que os incorporadores imobiliários realizam seus investimentos em locais selecionados através de pesquisas por eles mesmo desenvolvidas e fica claro que contam com o "apoio" do poder público com investimentos em melhorias nas regiões que pretendem investir.

Segundo pesquisa da Ademi, em 2007, Del Castilho foi o bairro da zona norte com o melhor desempenho em imóveis lançados, com 7% do total da cidade. Já em 2011, o Bairro ficou em quinto lugar em número de lançamentos na cidade do Rio de Janeiro, ficando atrás da Barra da Tijuca, Jacarepaguá, Campo Grande e Recreio e em 2013, o bairro garantiu o terceiro lugar, com 16% dos lançamentos imobiliários, passando a frente do Recreio.

## 4 CONCLUSÃO

A facilidade do crédito juntamente com a presença de grandes eventos internacionais e um programa federal que incentiva a construção de novas habitações tem levado a um fenômeno nos bairros da zona norte similar ao que ocorre na Barra da Tijuca.

Tem ocorrido uma valorização tão grande, que não há preocupação com a capacidade de suporte da região para a garantia da qualidade do ambiente natural e da ambiência urbana. Não é feita a regulação da densidade e intensidade da ocupação considerando a oferta existente de equipamentos e serviços públicos, infraestrutura de transportes e saneamento básico.

Considerando que o que se faz num terreno afeta, positiva ou negativamente, o valor dos terrenos vizinhos, cabe aos prefeitos comprometidos com a população ou à própria pressão popular fazer com que os instrumentos do Plano Diretor sejam cumpridos. O poder público utiliza o plano diretor para controlar as atividades de construção civil, tanto de iniciativa pública, quanto privada. Entretanto, a ligação entre entes públicos e capital privado induz o crescimento imobiliário para a direção determinada pelo mercado, impedindo que regulamentações do Plano Diretor estejam na pauta das decisões. No município do Rio de Janeiro há uma nítida ligação entre o poder público e as empresas ligadas ao ramo imobiliário.

Segundo a lista de doadores de campanha, divulgada pelo Tribunal Superior Eleitoral (TSE), declarada pelos candidatos à prefeitura do Rio de Janeiro e para governador do estado, os atuais prefeito e governador receberam em doação do capital imobiliário, respectivamente, as cifras de R\$ 4.650.000,00 (quatro milhões seiscentos e cinquenta mil reais) e R\$ 10.078.480,00 (dez milhões setenta e oito mil quatrocentos e oitenta reais). Estes foram os valores declarados, ou seja, a parcela do capital imobiliário na campanha dos atuais governantes pode ser muito maior, uma vez que, transparência não é uma marca no processo de doação de campanha.

Outro fato que reforçou a certeza da existência uma estreita relação entre o mercado imobiliário e o Executivo da cidade, foi o ocorrido em 2011 com o atual prefeito Eduardo Paes. Após reportagem do jornal O Estado de São Paulo, o município do Rio foi obrigado a cancelar a compra de um terreno que serviria para



abrigar os moradores da favela Vila Autódromo, uma comunidade resistente localizada na Barra da Tijuca que luta para não ser removida em função da construção de prédios olímpicos. O terreno que antes fora orçado com o valor de R\$ 19,9 milhões, e já havia recebido o pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 4.975 milhões, pertencia a uma empresa controlada pelo grupo Rossi, que doou R\$ 200 mil a campanha do prefeito em 2008.

Ao mesmo tempo em que os incorporadores imobiliários se apropriam dos investimentos públicos, enriquecendo-se, o subúrbio cresce desordenadamente, contrariando o planejamento proposto pelo próprio Plano Diretor Municipal de 2011. Afinal, o que é planejar, para uma prefeitura cujos interesses estão diretamente ligados aos das grandes constutoras e imobiliárias?

No entanto, a cidade é transformada em mercadoria e quem quiser espaço livre, lazer, praça etc, que pague por esses equipamentos utilizando-os, dentro de condomínios-clubes, esses espaços e serviços privados.

Essa pesquisa nos permitiu observar um grande número de intervenções realizadas em Del Castilho e a através da análise dessas recentes mudanças, concluímos que elas são decorrentes de um pacto prefeitura-capital, que elegeram esse bairro como “área a expandir” do momento. Desta forma, após ser selecionado, pelo capital imobiliário, o poder público direciona diversos investimentos para a região, para que os negócios imobiliários sejam viabilizados.

Esse “apoio” do poder público se dá através de obras de infraestrutura urbana, benefícios fiscais aos empreendedores, implantação de equipamentos urbanos, como a instalação de clínicas da família, mudança na legislação entre outros. Todos esses recursos dão suporte para que a região seja explorada pelo mercado.

O bairro de Del Castilho cresceu muito em população e unidades de imóveis nos últimos sete anos. Todavia esse crescimento não foi motivado por aumento na demanda de moradores, e sim demandas do capital, sendo as mudanças empreendidas pela prefeitura, molas propulsoras do crescimento dos negócios imobiliários.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, Rio de Janeiro. Decreto Nº 3158 de 23-07-1981. Estabelece a denominação, a codificação e a delimitação dos bairros da Cidade do Rio de Janeiro.

BRASIL, Rio de Janeiro. Lei complementar nº. 16, 04-06-1992. Institui o Plano diretor decenal da cidade do Rio de Janeiro.

BRASIL, Rio de Janeiro. Lei complementar nº. 111, 01-02-2011. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

BRASIL, Rio de Janeiro. Lei Complementar n.º 114 de 26-12-2011. Altera o Decreto nº 7.654, de 20 de maio de 1988, que “Estabelece as condições de uso e ocupação do solo para a área que compreende os Bairros da Penha, Penha Circular e Brás de Pina, da XI Região Administrativa-Penha, e dá outras providências.

SOARES, Maria Therezinha de Segadas, Fisionomia e estrutura do Rio de Janeiro. Revista Brasileira de Geografia. Julho-setembro de 1965. Disponível em: [http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/115/rbg\\_1965\\_v27\\_n3.pdf](http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/115/rbg_1965_v27_n3.pdf)

[http://portalgeo.rio.rj.gov.br/armazenzinho/web/BairrosCariocas/main\\_bairro.asp?area=053](http://portalgeo.rio.rj.gov.br/armazenzinho/web/BairrosCariocas/main_bairro.asp?area=053). Acessado em 03/02/2014.

<http://www.rio.rj.gov.br/>. Acessado em 03/02/214.

<http://pt.slideshare.net/minhacasaminhvida/arboretto-del-castilho>. Acessado em 03/02/214.

<http://www.pdg.com.br/rio-de-janeiro/del-castilho/rio-parque-condominio-bairro---rio-residencial>. Acessado em 20/02/214.

<https://arena-park-meier.i-imoveis.com/site/similares/Del%20Castilho>. Acessado em 20/02/214.

[http://bis.sebrae.com.br/GestorRepositorio/ARQUIVOS\\_CHRONUS/bds/bds.nsf/1C06C5AA71E00EB883257957006756E6/\\$File/NT00047116.pdf](http://bis.sebrae.com.br/GestorRepositorio/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/1C06C5AA71E00EB883257957006756E6/$File/NT00047116.pdf). Acessado em 22/02/214.

[http://www.estacoesferroviarias.com.br/efcb\\_rj\\_auxiliar/delcastilho.htm](http://www.estacoesferroviarias.com.br/efcb_rj_auxiliar/delcastilho.htm). Acessado em 09/03/214.

<http://www.casadorio.com.br/sites/default/files/pdf/Os%20trens%20na%20forma%C3%A7%C3%A3o%20dos%20bairros%20cariocas.pdf>. Acessado em 09/02/214.

<http://nigh.to.github.io/metro-rio-mobile/#technical-information.html>. Acessado em 09/02/214.

[http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Esta%C3%A7%C3%A3o\\_Del\\_Castilho\\_-\\_Placa\\_de\\_Reinaugura%C3%A7%C3%A3o\\_em\\_1987.jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Esta%C3%A7%C3%A3o_Del_Castilho_-_Placa_de_Reinaugura%C3%A7%C3%A3o_em_1987.jpg). Acessado em 09/02/214.

## ANEXOS

### Propagandas e notícias sobre o fenômeno no bairro pesquisado





