



Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Centro de Ciências Sociais

Instituto de Ciências Sociais

Aline Viana de Sousa

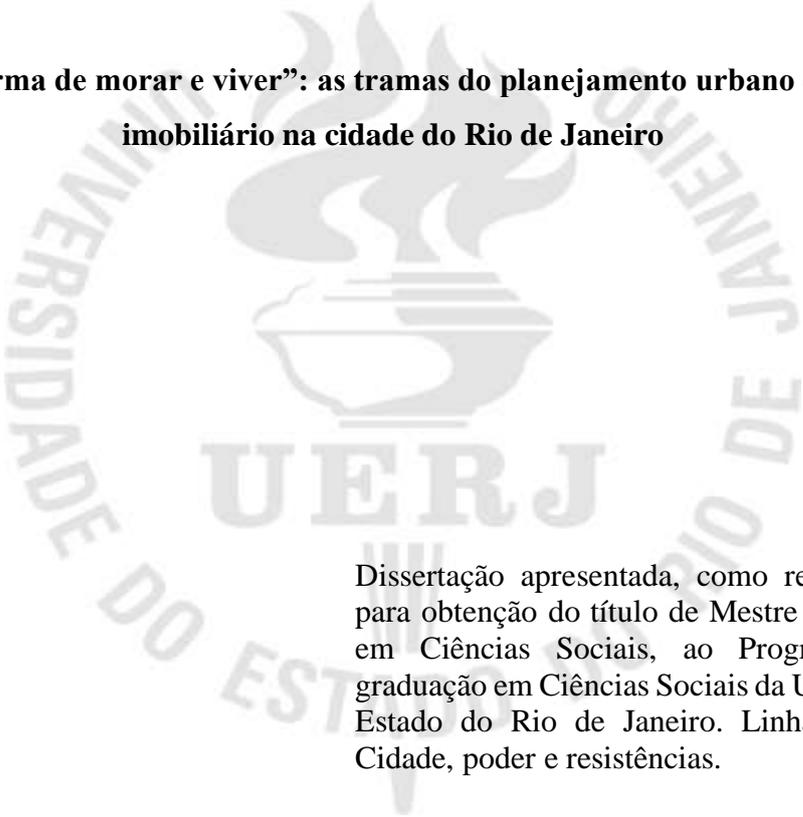
“Uma nova forma de morar e viver”: as tramas do planejamento urbano e do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro

2020

Aline Viana de Sousa

“Uma nova forma de morar e viver”: as tramas do planejamento urbano e do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro



Dissertação apresentada, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre (*Stricto Sensu*) em Ciências Sociais, ao Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Linha de pesquisa: Cidade, poder e resistências.

Rio de Janeiro

2020

CATALOGAÇÃO NA FONTE
UERJ / REDE SIRIUS / BIBLIOTECA CEH/A

S725 Sousa, Aline Viana de.
“Uma nova forma de morar e viver”: as tramas do planejamento urbano e do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro / Aline Viana de Sousa. – 2020. 164 f.

Orientadora: Roberta Sampaio Guimarães
Dissertação (Mestrado) – Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Instituto de Ciências Sociais.

1. Ciências Sociais – Teses. 2. Planejamento urbano – Teses. 3. Apartamentos – Rio de Janeiro – Teses. I. Guimarães, Roberta Sampaio. II. Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Instituto de Ciências Sociais. III. Título.

es CDU 3(805.31)

Autorizo, apenas para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta dissertação, desde que citada a fonte.

Assinatura

Data

Aline Viana de Sousa

“Uma nova forma de morar e viver”: as tramas do planejamento urbano e do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro

Dissertação apresentada, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre (*Stricto Sensu*) em Ciências Sociais, ao Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Linha de pesquisa: Cidade, poder e resistências.

Aprovada em 10 de dezembro de 2020.

Banca Examinadora:

Prof.^a Dra. Roberta Sampaio Guimarães (Orientadora)
Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais – UERJ
Instituto de Filosofia e Ciências Sociais – UFRJ

Prof.^a Dra. Lia de Mattos Rocha
Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais – UERJ

Prof.^a Dra. Julia Galli O’Donnell
Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ

Rio de Janeiro

2020

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha família, aos amigos e amigas que sempre me apoiaram nesse percurso da vida acadêmica

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer à minha orientadora, Profa. Roberta Guimarães, que me proporcionou a base para o desenvolvimento desta dissertação. Agradeço sua atenção, paciência, incentivo, apoio e observações durante o processo de pesquisa e, sobretudo, sua contribuição na minha formação desde a graduação e agora no mestrado. Um agradecimento caloroso às professoras, grandes mulheres, que participaram do meu processo de formação durante os dois anos de mestrado, principalmente, Profa. Sandra Carneiro nas disciplinas de Teoria Antropológica e Metodologia Qualitativa; Profa. Lia Rocha pelo aprendizado durante o estágio-docência e pelo aceite em fazer parte da banca; Profa. Paula Lacerda pelos ricos comentários na minha banca de qualificação; Profa. Julia O'Donnell por ter aceitado fazer parte da minha banca de defesa e por seus comentários enriquecedores; e Profa. Lucia Eilbaum pelas incríveis aulas na disciplina Etnografias do Estado no Programa de Pós-graduação em Antropologia da UFF (PPGA/UFF).

Destaco aqui meus agradecimentos à Profa. Deborah Bronz, por quem tenho imensa admiração, por concordar em me orientar quando fui aprovada no mestrado do PPGA/UFF, pelas suas aulas maravilhosas de Antropologia Política, a que pude assistir como aluna externa, e por todos os comentários feitos na minha qualificação de mestrado, que muito contribuíram para o encaminhamento da pesquisa. Muito obrigada!

Às uerjianas e ao uerjiano que entraram comigo na turma de mestrado de 2018 e a quem dedico um carinho especial: Daiani Araujo, Vanessa Araujo, Tiago Crispim, Taimara Brito, Larissa Alves e Fernanda de Azevedo. Também agradeço aos colegas pesquisadores, que pude conhecer durante as aulas no mestrado, as trocas de experiência de pesquisa.

Aos queridos e queridas, que sempre estiveram comigo nessa trajetória de mestrado, agradeço todo o tipo de incentivo que me ofereceram e a diversificada participação nesse percurso, em especial Thamara Francisconi, Raquel de Paula, Suellen Coelho, Beatriz Torres, Paulo Stuart, Jade Kaltner e Carolina Heliadora.

Um agradecimento também ao colega de pesquisa no IPPUR, professor, arquiteto e urbanista, Gustavo Poyes, por acompanhar com interesse cada momento da realização desta dissertação e por sempre tirar minhas dúvidas do mundo da arquitetura. Suas considerações também estão presentes em muitas dessas páginas.

Aproveito para fazer um agradecimento especial ao professor Alex Magalhães, que foi meu coordenador de pesquisa no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano da UFRJ e que

me ajudou com contatos para entrevista e me permitiu utilizar os dados da pesquisa coordenada por ele na minha dissertação.

Aos companheiros e companheiras da consultoria ambiental, que sempre me incentivaram, me deram força e me apoiaram na realização do mestrado.

Do mesmo modo, agradeço imensamente ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) o financiamento desta pesquisa durante os dois anos de mestrado. Viva a ciência brasileira!

E, finalmente, à minha família – principalmente meus pais, Graça e Antonio, que sempre lutaram duro, superando todas as dificuldades, para que eu ingressasse numa universidade pública; minha irmã, Alice; meu companheiro, Wagner; além da minha "avó postíça", Maria Helena Torres –, que sempre apoiou meu desejo de ser mestre.

RESUMO

SOUSA, A. V. de. **“Uma nova forma de morar e viver”**: as tramas do planejamento urbano e do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro. 2020. 164 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 2020.

Esta dissertação busca compreender como as articulações de empresários do mercado imobiliário e do poder público municipal permeiam os instrumentos do planejamento urbano e produzem a cidade. Seu foco analítico recai sobre o novo Código de Obras e Edificações Simplificado do Rio de Janeiro (COES) aprovado em janeiro de 2019. A nova lei possibilita a construção de apartamentos de 25m² de área mínima, enquanto a antiga determinava entre 28 e 60m², variando conforme os bairros da cidade, além de prever a simplificação de parâmetros de construção civil. Isso permitiu um novo modelo de habitação a ser explorado por empresas do setor imobiliário carioca, os apartamentos “compactos” ou “studios”, agora passíveis de construção em áreas de interesse do mercado: os bairros da Zona Sul da cidade. Com a pesquisa pude verificar que se tratou de um projeto produzido por meio de consensos políticos e de interesses econômicos, em que os atores do mercado imobiliário atuaram de forma interdependente com as instâncias estatais na capital fluminense. Houve, assim, uma utilização estratégica dos mecanismos do planejamento urbano para ampliação da verticalização da cidade, por meio da construção de apartamentos menores de alto padrão em áreas nobres do Rio de Janeiro.

Palavras-chave: Planejamento urbano. Mercado imobiliário. Cidade. Apartamento compacto. Rio de Janeiro.

ABSTRACT

SOUSA, A. V. de. “**A new way of reside and living**”: the plots of urban planning and real estate market in the city of Rio de Janeiro. 2020. 164 f. Dissertation (Master in Social Sciences) – Graduate Program in Social Sciences, State University of Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 2020.

This dissertation investigates how the real estate market executives and the municipal public power infiltrate urban planning instruments and production of the city. This research's analytical focus is the new simplified Building Code of Rio de Janeiro (COES) approved in January 2019. The new code allows the construction of apartments with a 25m² minimum area and simplifies the civil construction parameters for the city, while the previous code allowed a 28 to 60m² minimum area varying accordingly to city neighborhoods. The 2019 law allowed the real estate sector to exploit a new housing model: “compact” and “studio” apartments in the noble neighborhoods of Rio de Janeiro: the city's South Zone. In this research, I was able to verify the 2019 law was a result of political concessions and economic interests, as the real estate market acted in association with the local governmental institutions. Therefore, the urban planning mechanisms were strategically used to verticalize the city through the construction of high standard small apartments in the noble areas in Rio de Janeiro.

Keywords: urban planning; real estate market; city; compact apartment; Rio de Janeiro.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Título da reportagem na plataforma eletrônica do jornal O Globo em 2011	26
Figura 2 – Recorte da primeira página do jornal O Globo de 25/12/2016	47
Figura 3 – Reportagem sobre a proposta de mudanças no Código de Obras do Rio de Janeiro, jornal Extra, em julho de 2017	49
Figura 4 – Publicação na rede social Twitter de Indio da Costa, em 25/01/2017.....	50
Figura 5 – Conteúdo presente na plataforma eletrônica da Ademi RJ sobre a convocação para o envio de sugestões ao projeto de lei.....	54
Figura 6 – Palestra na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro em 14/11/2017.....	55
Figura 7 – Registro do portal do programa Bem Mais Simples.....	57
Figura 8 – Abertura da reportagem sobre a revisão do Código de Obras, no Jornal do Brasil	61
Figura 9 – Despacho do presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro para correção do Projeto de Lei Complementar nº 40/2017	64
Figura 10 – Registro da audiência pública sobre revisão do código do obras em 06 de outubro de 2017, promovida pela Comissão Especial de Avaliação do Plano Diretor na Câmara Municipal do Rio de Janeiro	65
Figura 11 – Apresentação feita no Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos por Verena Andreatta sobre as novas propostas de legislação regulamentadora da política urbana do Rio de Janeiro, em abril de 2018.....	67
Figura 12 – Registro do evento de aprovação do novo Código de Obras, com a presença de Verena Andreatta e do prefeito Marcelo Crivella (Republicanos).....	70
Figura 13 – Recorte da capa do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 6 de maio de 2019	72
Figura 14 – Número de edificações licenciadas no município do Rio de Janeiro (total) – janeiro a agosto de 2019.....	72
Figura 15 – Reportagem do Jornal do Brasil de 25/07/1975, citando a participação da Ademi RJ em reuniões com lideranças governamentais.....	84
Figura 16 – Evento de 40 anos da Ademi RJ em 2011. Na mesa, à esquerda, o então vice-governador Luiz Fernando Pezão (Movimento Democrático Brasileiro) e o prefeito Eduardo Paes (Democratas)	88

Figura 17 – Formulário cadastral na plataforma eletrônica da Ademi RJ	89
Figura 18 – Capa da primeira edição da revista Ademi Rio	91
Figura 19 – Ilustração da divisão administrativa da Ademi RJ	93
Figura 20 – Vista aérea da Favela da Muzema, no Itanhangá, em 2016	104
Figura 21 – Reportagem foi capa do jornal O Globo em 2011	105
Figura 22 – Reportagem sobre os conjugados em Copacabana na década de 1970	113
Figura 23 – Reportagem sobre os apartamentos compactos na Zona Sul da cidade, em 12 de fevereiro de 2019.....	115
Figura 24 – Frente do canteiro de obras do projeto Bossa 107, em Ipanema, da incorporadora Bait Inc, em 10 de março de 2020.....	122
Figura 25 – Reprodução do conteúdo publicitário presente no site do Bossa 107.....	123
Figura 26 – Ilustração da localização do Bossa 107 em Ipanema, projeto da incorporadora Bait Inc	124
Figura 27 – Planta dos apartamentos studios de 28m ²	125
Figura 28 – Ilustração da frente do prédio residencial Bossa 107.....	126
Figura 29 – Lateral do canteiro de obras com a ilustração das opções de acabamento - de cima para baixo: “contemporâneo”, “neutro” e “industrial”	127
Figura 30 – Ilustração computadorizada de um apartamento studio de 28m ² no estilo “contemporâneo”, dando mais visibilidade ao conceito de integração de sala e quarto.....	127
Figura 31 – Conteúdo do projeto Bossa 107 em rede social da incorporadora Bait Inc ..	128
Figura 32 – Reportagem da capa do caderno “Morar Bem” de O Globo, com conteúdos sobre o mercado de habitação.....	129
Figura 33 – Conteúdo publicado no site oficial da Prefeitura do Rio sobre a autorização das obras residenciais durante a pandemia.....	132
Figura 34 – Frente do canteiro de obras do Bossa 107 em Ipanema, em 13 de outubro de 2020	133
Figura 35 – Ilustração de divulgação do evento virtual promovido pela Bait Inc em abril de 2020.....	135
Figura 36 – Trecho inicial da nota conjunta para suspensão das atividades da construção civil.....	141
Figura 37 – Registro feito na plataforma de videoconferência Zoom dos participantes no início da audiência pública realizada em 25/07/2020	142

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Principais tipos de empresas do mercado imobiliário associadas à Ademi RJ	80
Quadro 2 – Presidentes da Ademi RJ, segundo empresa e anos de atuação	82
Quadro 3 – Diretores, conselheiros e administração da Ademi RJ	92
Quadro 4 – Composição do COMPUR.....	96
Quadro 5 – Segmentos do mercado imobiliário	118

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ACRJ	Associação Comercial do Rio de Janeiro
Ademi RJ	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro
AsBEA	Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura
BNH	Banco Nacional da Habitação
BRT	<i>Bus Rapid Transit</i>
CAU/RJ	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção
CET-Rio	Companhia de Engenharia de Tráfego do Rio de Janeiro
CLF	Código de Licenciamento e Fiscalização
COE	Código de Obras e Edificações
COES	Código de Obras e Edificações Simplificado
COHAB	Companhia de Habitação
COMPUR	Conselho Municipal de Política Urbana
EUA	Estados Unidos da América
FAPERJ	Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FIFA	Federação Internacional de Futebol
FIRJAN	Federação das Indústrias
FMI	Fundo Monetário Internacional
Geo-Rio	Fundação Instituto de Geotécnica do Rio de Janeiro
GP/SUBPE	Subsecretaria de Projetos Estratégicos do Gabinete do Prefeito do Rio de Janeiro
IAB-RJ	Instituto de Arquitetos do Brasil no Rio de Janeiro
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IMPEME	Instituto de Pesquisas de Estudos de Mercado
IplanRio	Empresa Municipal de Informática e Planejamento
IPP	Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos
IPPUR	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

JK	Juscelino Kubitschek
LEDUB	Laboratório de Estudos das Transformações do Direito Urbanístico Brasileiro
LOA	Lei Orçamentária Anual
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
m ²	Metro quadrado
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MPRJ	Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro
OUC	Operação Urbana Consorciada
PECRJ	Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro
PEU	Plano de Estruturação Urbana
PLC	Projeto de Lei Complementar
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEBRAE	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
Secovi SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo
Secovi Rio	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais em todo o Estado do Rio de Janeiro.
Selic	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário
Sinduscon- Rio	Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro
SMIHC	Secretaria Municipal de Infraestrutura Habitação e Conservação
SMU	Secretaria Municipal de Urbanismo
SMUIH	Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação
SUBU	Subsecretaria de Urbanismo
TIC	Tecnologia da Informação e Comunicação
UERJ	Universidade do Estado do Rio de Janeiro
UFF	Universidade Federal Fluminense
UFRJ	Universidade Federal do Rio de Janeiro
VGv	Valor Geral de Vendas
VLT	Veículo Leve sobre Trilhos

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	14
1 PLANEJAMENTO, ESTADO E PRODUÇÃO DA CIDADE.....	20
1.1 Corpo que circula no campo: trajetória, pesquisa e planejamento urbano.....	20
1.2 Planejamento, desenvolvimento e cidade.....	31
1.3 Práticas estatais, mercado e política.....	36
2 O (RE)ARRANJO DO CÓDIGO DE OBRAS DO RIO DE JANEIRO.....	46
2.1 Estratégias governamentais para as mudanças nas políticas de construção habitacional.....	46
2.2 O processo de “desburocratização” da construção e a lógica neoliberal do Estado empresarial.....	53
2.3 Uma justificativa moral para a revisão do Código: o retorno do “problema da favelização”.....	60
2.4 Trâmites e audiências: o projeto de lei em discussão.....	63
2.5 Flexibilizações rumo à “sociedade do século 21”.....	68
2.6 “Cidade compacta” e as redes profissionais Rio-Barcelona.....	73
3 ENTRE AS ARTICULAÇÕES DO PLANEJAMENTO URBANO E O MERCADO IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO.....	80
3.1 Ademi RJ: “Desde 1971, construindo um Rio melhor”.....	80
3.2 Anos 2000-2010: a função articuladora da Ademi na financeirização do setor imobiliário.....	86
3.3 Organização e funcionamento da Ademi RJ.....	89
3.4 Atuações e articulações na cidade.....	94
3.5 O mercado de habitação de baixa renda na visão da Ademi RJ.....	100
4 A ZONA SUL E OS APARTAMENTOS COMPACTOS/ <i>STUDIOS</i> : EFEITOS DO NOVO CÓDIGO DE OBRAS NA PRODUÇÃO DA CIDADE.....	108
4.1 Quitinetes/conjugados na Zona Sul.....	110
4.2 Os novos <i>studios</i> /compactos para a Zona Sul.....	114
4.3 Bossa 107 Ipanema: “uma nova forma de morar e viver”.....	121
4.4 Mercado, crise sanitária e neoliberalismo: um breve contexto.....	129
4.5 Adaptações e rearticulações do setor imobiliário frente à crise.....	134
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	143
REFERÊNCIAS.....	146

INTRODUÇÃO

Em 23 de outubro de 2017, o prefeito da cidade do Rio de Janeiro, Marcelo Crivella (Republicanos), em seu primeiro ano de mandato, encaminha à Câmara Municipal do Rio de Janeiro o projeto de lei complementar para instituição do Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro (COES). Junto ao projeto, foi apresentada uma mensagem assinada pelo prefeito direcionada aos vereadores da casa legislativa¹, de conteúdo argumentativo, com as principais justificativas para a revisão do Código de Obras da cidade, disposto, até então, no Decreto “E” nº 3.800, de 20 de abril de 1970 (RIO DE JANEIRO, 1970).

No campo do planejamento territorial, a legislação relacionada ao espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro é entendida como um conjunto de normas que apresentou ao longo dos anos, e ainda apresenta, excessivas mudanças, constituindo-se predominantemente por inúmeros acréscimos e sobreposições de regras. São vários os projetos, programas, leis e decretos, cujos parâmetros alteram e são alterados continuamente no âmbito municipal. Ou seja, de modo geral, o Poder Legislativo local opta pelo emprego de complementações isoladas a partir da inserção de ementas aplicadas às normas urbanas já existentes, dando origem à expressão “colcha de retalhos urbanos” (KAUFFMANN LEIVAS, 2011, p. 21). Nessa “colcha de retalhos” da legislação urbanística carioca permeiam modificações inseridas no campo das disputas e dos consentimentos estabelecidos na produção da cidade, seguindo, na maioria das vezes, uma lógica que sugere o atendimento a interesses políticos e econômicos, por meio de articulações dentro e fora da arena pública.

A mensagem do prefeito inicia-se com um apelo para a necessidade de atualização da legislação que regula as atividades da construção civil da cidade, uma vez que o cenário delineado nas normas da década de 1970 não retrata a cidade almejada considerando a realidade atual. Na conjunção do verbo “almejar”, em uma perspectiva relacionada à ideia de coletividade, foi publicado o seguinte trecho:

A atual legislação edilícia desta Cidade foi estabelecida na década de 70 do século passado e necessita urgentemente de atualização. Naqueles anos, a visão do ambiente urbano desejável era completamente diferente daquilo que almejamos atualmente. Mesmo as relações entre as pessoas e composição das famílias mudaram profundamente nesse período, e essas novas dinâmicas sociais demandam edificações mais flexíveis que não são permitidas pela legislação atual (Câmara Municipal do Rio de Janeiro, 2017a, não paginado).

¹ Mensagem nº 32, de 23 de outubro de 2017 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2017a).

Posto isso, mudanças nas relações sociais e composição das famílias são defendidas no referido documento, sustentando o entendimento de que “essas novas dinâmicas sociais demandam edificações mais flexíveis”. O passado retratado no texto faz menção à “febre desenvolvimentista calcada no rodoviarismo e na expansão contínua dos espaços urbanos” no território brasileiro durante a década de 1970. Segundo a mensagem, isso promoveu a expansão urbana horizontal da cidade, além da necessidade de grandes deslocamentos por autoestradas e, conseqüentemente, obrigação da construção de espaços para estacionamento, fato atribuído à ascensão do uso do automóvel individual.

Além disso, a declaração faz referência também ao ímpeto de “transformação de uma sociedade rural em urbana” presente naquele período, se desdobrando em um modo de vida “mais isolado possível dos vizinhos e do espaço público”. A escrita propõe um entendimento específico sobre esses modos de vida, relacionando-os à estrutura atual dos apartamentos distribuídos pela cidade. Nesse sentido, adota-se uma percepção de que esse isolamento se dá na criação de áreas de lazer internas aos prédios residenciais “em pavimentos elevados e isolados, longe da confusão das ruas”, além dos apartamentos que “possuíam dependências para empregados, dimensões extremamente generosas e grande número de cômodos”.

Na continuidade, os escritos do prefeito da cidade apresentam palavras-chave relacionadas à experiência de uma “urbanidade” classificada como “contemporânea”: diversa, fluida, compacta, menos segregada e com menores deslocamentos. Assim, reitera-se o “desejo” da cidade em ser “mais compacta, mais próxima, mais vibrante, mais coletiva”, entre outros aspectos, personificando seus espaços como seres dotados de sentimentos, vontades, desejos e funções.

Outra retórica sustentada na mensagem diz respeito à mudança nas estruturas familiares na atualidade, sugerindo a presença individual de “chefes de domicílio”, sejam pais ou mães, solteiros ou separados, além de citar a diminuição no número de crianças por casal e o aumento da expectativa de vida da população idosa. É mencionada também a mudança nas relações empregatícias, como o trabalho remoto e a ascensão do empreendedorismo, sendo caracterizadas como “realidades contemporâneas que alteram o modo de se experimentar o espaço urbano e suas edificações”.

Na sequência, são reiteradas no documento a diminuição da dependência do automóvel particular e a predominância de deslocamentos por transportes públicos ou bicicletas, aspecto esse condizente com a realidade, apesar de ocorrer de forma mais acentuada em áreas consideradas nobres, a exemplo daquelas localizadas na Zona Sul da cidade. Bairros como Botafogo, Copacabana, Ipanema e Leblon apresentam, nesse sentido, disponibilidade de

comércio e serviços mais concentrados, além da ampla disposição de transporte público, como linhas de ônibus variadas e a presença de estações do metrô em pequenas distâncias. Tal cenário, contudo, não é observado ao analisar a dinâmica das áreas periféricas da cidade, como o subúrbio carioca, onde grandes deslocamentos para acesso a serviços e comércio ainda constituem algo factual. Além disso, a valorização do lazer ao ar livre, a partir da procura “por espaços públicos de qualidade e pela proximidade e integração entre os cidadãos”, é também uma característica com maior aproximação do retrato das áreas nobres do Rio de Janeiro em relação às localidades adjacentes.

De fato, a “experiência da urbanidade contemporânea” citada na mensagem aponta a presença de diferentes escalas no campo do urbanismo carioca, uma vez que a categoria “compacta”, no sentido de representar uma característica de cidade, diz respeito ao modelo de urbanismo de Barcelona (ROGERS, GUMUCHDJIAN, 2001). Tais referências já eram conhecidas por meio de redes urbanísticas Rio-Barcelona, estabelecidas na década de 1990 com o primeiro Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (PIRES, 2010; GUANAIS, FISCHER, 1999).

O trecho seguinte da mensagem explora “o reflexo dessas modificações nas novas edificações projetadas”, indicando ser um efeito “bastante significativo”. Essa declaração sugere reconhecer que todas as características citadas preliminarmente estão relacionadas ao perfil do consumidor do mercado de habitação² na cidade, gerando, nas palavras assinadas pelo prefeito, “uma diminuição progressiva dos espaços dos apartamentos”. Esse perfil, segundo o documento, faz parte de uma “tendência” presente nos tempos atuais, marcada pela busca de “uma vida mais individualista e independente” e, conseqüentemente, “apartamentos menores para viver”.

Nesse contexto, de acordo com o escrito, o conjunto de “exigências obsoletas das leis urbanísticas da cidade” é citado como um dos entraves à nova concepção de cidade preconizada, o que corresponderia à perda e/ou inviabilidade de oportunidades de “desenvolvimento e emprego” na capital fluminense. Tal justificativa indica que a legislação urbana do Rio de Janeiro estava estagnada e limitada por aspectos sociais intrínsecos aos anos 1970, além de citar a permanência de critérios datados dos anos 1920 e 1930 que precisavam ser atualizados para, enfim, possibilitar aos moradores da cidade o “acesso aos espaços urbanos edificados que desejam e que seus estilos contemporâneos de vida demandam”.

² Segundo Schweizer e Pizza Junior (1997, p. 54), “a palavra habitação conduz a uma visão mais dinâmica no uso da casa ou da moradia; indica a ação de habitar”, enquanto moradia “indica a realização de uma função humana: o ato de morar”.

Logo, a busca pela “modernidade” citada na mensagem e presente nesses novos aspectos da cidade carioca está estabelecida “em uma nova era de desenvolvimento imobiliário mais flexível, mais rápido, menos burocrático e mais adaptado aos usos e costumes dos cidadãos do nosso tempo e do futuro”, sendo o referido projeto de lei complementar, relacionado ao novo Código de Obras da cidade do Rio de Janeiro, o “primeiro passo” para que isso se concretize.

Por último, e não menos importante, está a consideração da “dinâmica do mercado” nas práticas estatais, defendida pelo líder do Poder Executivo municipal para a nova legislação:

Outro ponto a considerar, com o mesmo grau de importância, é a dinâmica do mercado. O Estado moderno tem a obrigação de olhar a sociedade pela ótica do emprego, do trabalho, da renda e das oportunidades de ascensão social e econômica. (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2017a, não paginado).

Assim e de acordo com Dardot e Laval (2016), é possível observar os aspectos da intervenção do Estado moderno na lógica do neoliberalismo, em que a gestão privada é mais eficaz do que a administração pública. Isso porque, segundo esses autores, o mercado é mais “reativo”, “flexível”, “inovador”, “moderno” e caminha ao encontro da chamada “globalização”. Nesse sentido, as práticas estatais são regidas pelo efeito disciplinador de concorrência, sempre em busca de um bom desempenho que objetiva um “bem comum”, como, por exemplo, a geração de emprego. Logo, o Estado deve introduzir as disciplinas e as categorias do setor privado para aumentar a eficácia da ação pública e, para isso, se estabelece um consenso sobre a redução da burocracia (DARDORT, LAVAL, 2016) evidenciado nos últimos trechos da mensagem:

Pelo estímulo à criatividade e à iniciativa privada, o Estado deve usar o poder regulamentador, sem criar travas aos investimentos sadios. Este é outro objetivo da proposta de reforma do Código de Obras. Ela desburocratiza, devolve ao indivíduo e à coletividade o protagonismo da ação do Estado. Cabe ao cidadão decidir como e de que forma pode buscar o melhor conforto para si, para a família, sem ferir os direitos dos demais. Por isso, é importante a redução significativa no número de itens, decretos e dispositivos dos instrumentos legais que regulamentam as atividades da construção civil na Cidade do Rio de Janeiro (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2017a, não paginado).

A proposta da presente dissertação de mestrado é analisar o modo como articulações de empresários do mercado imobiliário são atribuídas aos instrumentos do planejamento urbano, com interações estabelecidas entre atores empresariais e do poder público. Essas interações correspondem a relações consensuais visando à consolidação das diretrizes do novo Código de Obras para permitir um novo modelo de apartamentos menores, os “compactos/studios”, estabelecendo um padrão não permitido na antiga legislação urbanística. Nesse contexto, deve-

se reconhecer o interesse econômico expressivo na construção desses apartamentos menores, por parte das empresas do mercado imobiliário, voltado para consumidores de alta renda em bairros da Zona Sul carioca, área nobre da cidade.

Em linhas gerais, a entrada etnográfica incluiu a realização de análise de conteúdos jornalísticos³, documentos legais, editoriais de opinião e demais endereços eletrônicos, bem como depoimentos de especialistas no assunto, busca da produção de pesquisadores-referência no tema, além de entrevistas com atores do mercado imobiliário e do governo municipal da cidade do Rio de Janeiro, para compreender atuações políticas e relações de poder na cidade. No sentido de expandir o foco de análise, foram utilizadas fontes distintas de pesquisa com a organização sistemática dos dados consolidados, a partir da análise multissituada (MARCUS, 1991, 1995). Esse recurso permitiu-me olhar os múltiplos aspectos presentes no campo de pesquisa, a partir de diferentes locais de observação, uma vez que direcionar a análise para um só tipo específico de fonte distorceria a conclusão construída e não atingiria o objetivo proposto neste trabalho.

Para apresentar as principais motivações, questões teóricas e analíticas que permeiam os aspectos aqui explorados, abordo no primeiro capítulo meu encontro com o objeto de pesquisa e minha trajetória no campo do planejamento urbano. Trago ainda as principais discussões sobre o conceito de planejamento, desenvolvimento e intervenção na cidade, associando-as às relações estabelecidas entre práticas estatais e mercado, e sobre a forma pela qual interesses econômicos e corporativos passaram a ser definidos como interesses de governo.

No segundo capítulo, apresento a descrição do processo de revisão do Código de Obras (2017-2018), as categorias mobilizadas e os principais aspectos das estratégias estatais para o rearranjo da política de construção habitacional no Rio de Janeiro. São foco também de minha análise as questões inerentes aos processos de desburocratização e discussões na arena pública, retóricas sobre informalidade e favela, modelo de cidade e redes profissionais.

Destaco no terceiro capítulo os principais aspectos do mercado imobiliário e construção civil, a partir do histórico e trajetória da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi RJ). Abordo em especial as formas de atuação e articulações da associação na cidade do Rio de Janeiro para a ampliação de seus interesses econômicos, por intermédio de seus representantes, estes também empresários do mercado de habitação.

³ Foram consultadas mais de 20 reportagens sobre o tema em jornais de grande circulação, mediante pesquisa em plataformas eletrônicas de busca com palavras-chave como “código de obras rio de janeiro”, “apartamentos compactos”, “studios”, “mercado imobiliário rio de janeiro”, entre outras, de 2017 a 2020.

No quarto e último capítulo, analiso as questões relacionadas ao ramo de construção de prédios de apartamentos compactos/*studios* no Rio de Janeiro e as principais perspectivas do mercado para novos prédios de alto padrão na Zona Sul, com dados sobre o primeiro empreendimento licenciado nos moldes do novo Código de Obras, o Bossa 107, localizado em Ipanema. Somado a isso, o trabalho revela um breve contexto da construção civil diante da crise sanitária atrelada à disseminação da Covid-19, com novas possibilidades e adaptações do setor imobiliário nessa conjuntura.

1 PLANEJAMENTO, ESTADO E PRODUÇÃO DA CIDADE

1.1 Corpo que circula no campo: trajetória, pesquisa e planejamento urbano

Neste capítulo, apresento minha trajetória de pesquisadora vinculada ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ), que me coloca como parte do campo. O IPPUR congrega um conjunto de acadêmicos interessados no debate sobre as políticas públicas relacionadas à organização do território, entre outros aspectos, e disputam a análise de instrumentos do planejamento urbano, bem como sobre o Código de Obras (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 24/01/2019).

Em 2017, na minha época de estudante da especialização e jovem pesquisadora, ouvia corriqueiramente nos corredores que a criação do IPPUR fora motivada pela necessidade de uma abordagem interdisciplinar do planejamento urbano e regional, principalmente fora do campo da arquitetura e urbanismo de viés mais conservador, sendo a primeira formação institucionalizada no país com esse perfil.

Criado na década de 1970, época dos grandes projetos urbanos na cidade do Rio de Janeiro, como o Túnel Rebouças e o Aterro do Flamengo, o IPPUR, por intermédio de seus especialistas, se reconhece respaldado pelos conhecimentos das ciências humanas e ciências sociais aplicadas, com expressa valorização do aspecto interdisciplinar sobre o estudo e a análise de questões urbano-regionais. Seus corpos docente e discente apresentam formações de diferentes áreas de conhecimento, sobretudo arquitetura e urbanismo, sociologia, economia, geografia, história e direito. De fato, são atores presentes nos debates sobre a política urbana, estabelecendo-se como especialistas atuantes nesse campo, principalmente por meio de “laboratórios de pesquisa”, a exemplo do Observatório das Metrópoles⁴.

Os especialistas do IPPUR não limitam seu campo de atuação ao ambiente acadêmico. Também realizam atividades de extensão voltadas para o campo das políticas públicas, principalmente no apoio aos movimentos sociais. Ou seja, assumem a função de *brokes* (WOLF, 2003), indivíduos capazes de atuar em expectativas orientadas para a comunidade e para a nação, sendo mediadores entre os dois mundos.

⁴ É um laboratório de pesquisa em rede com a proposta de integração do campo universitário, governamental e não -governamental, envolvendo inúmeras instituições e pesquisadores em 16 grandes cidades brasileiras, com pesquisadores de diversas formações acadêmicas (caráter interdisciplinar). Entre as linhas de pesquisa estão a metropolização e o desenvolvimento urbano; direito à cidade na metrópole; direito à cidade, cidadania e governança urbana; e; estratégias metropolitanas para o direito à cidade e o desenvolvimento urbano.

Além disso, é expressiva a presença de funcionários de instituições governamentais dos três níveis da federação (município, estado e união) na realização de seus cursos de graduação e pós-graduação, o que mostra a sua proximidade com o campo governamental, bem como o desenvolvimento de pesquisas encomendadas pelo governo, a exemplo do Projeto Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos, em convênio realizado com o extinto Ministério das Cidades⁵ (2003-2019).

Na transição entre graduação e mestrado, realizei a pós-graduação na modalidade de especialização em Política e Planejamento Urbano no IPPUR durante 2017, com a intenção de me apropriar mais intensamente das discussões do campo do planejamento urbano. O conhecimento sobre o IPPUR está associado à minha atuação na consultoria ambiental como estagiária (2013-2015) e, posteriormente, consultora em projetos socioambientais (2016 em diante), por intermédio de colegas de trabalho que conheciam o instituto.

Além disso, naquele mesmo momento, a empresa de consultoria estava almejando projetos relacionados à elaboração de Planos Diretores e outros, como o Estudo de Impacto de Vizinhança⁶. Com isso, a escolha do IPPUR também foi influenciada pela tentativa de expandir minha atuação no mercado de trabalho na área de planejamento urbano.

Com a diminuição dos trabalhos na empresa de consultoria ambiental a partir de 2017, pude me dedicar melhor à pós-graduação, em que tive a oportunidade de participar, mediante processo seletivo para a turma da especialização daquele ano, de uma pesquisa coordenada pelo professor Alex Magalhães⁷, da área do direito urbanístico.

Minha entrada na pesquisa intitulada “Análise da implantação dos planos diretores nos municípios fluminenses: horizontes para a revisão (2017-2019)”⁸ se deu pela vacância de função ocupada por um estudante do mestrado do IPPUR em julho de 2017, integrando um grupo com quatro pesquisadores de formações diversas: arquitetura e urbanismo, gestão

⁵ As funções do antigo ministério foram atribuídas ao criado Ministério do Desenvolvimento Regional em 2019 na gestão de Jair Bolsonaro (sem partido), pelo Decreto Federal nº 9.666, de 2 de janeiro de 2019.

⁶ Instrumento de planejamento urbano, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), que analisa os efeitos de ordem urbanística da implantação de empreendimentos e atividades impactantes (privadas ou públicas) em áreas urbanas, com o objetivo de evitar assimetrias no crescimento das cidades e garantir condições para ordem e qualidade urbanística.

⁷ O professor Alex Magalhães possui formação na área do direito, especialização em Sociologia Urbana e mestrado em Direito da Cidade, todos pela UERJ, além de doutorado em Planejamento Urbano e Regional no IPPUR/UFRJ, e atua na linha de pesquisa de planejamento urbano e direito urbanístico (como regularização fundiária, legislação para favelas e instrumentos urbanísticos).

⁸ A pesquisa teve financiamento da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (Edital FAPERJ Nº 10/2016 – Programa Jovem Cientista do Nosso Estado) e a finalidade de compreender, na visão de diversos atores sociais envolvidos na elaboração e aplicação dos planos diretores – considerando poderes Executivo e Legislativo, associações profissionais e organizações sociais, além de atores sociais de relevância local –, a efetividade da aplicação desses planos nas práticas do aparelho estatal, em um universo de pesquisa de 15 municípios fluminenses. Ver mais em Magalhães et al. (2017).

pública, e direito. O processo seletivo foi aberto aos estudantes da especialização da turma de 2017, enquanto o professor Alex Magalhães lecionava a disciplina Direito Urbanístico. A pesquisa faz parte do Laboratório de Estudos das Transformações do Direito Urbanístico Brasileiro (LEDUB) criado em 2017, vinculado ao IPPUR/UFRJ e coordenado por Magalhães, com interesse na dimensão jurídica dos estudos urbanos e no fortalecimento da área de conhecimento do direito urbanístico.

De acordo com Magalhães et al. (2017), o projeto teve como motivação resultados da pesquisa realizada por Magalhães e Ribeiro (2016) em 10 municípios do estado do Rio de Janeiro, que relevou desconhecimento por parte de gestores públicos de disposições contidas nos planos diretores, bem como influência dos atores do mercado imobiliário, conflitos políticos e outros no que diz respeito à sistematização do planejamento urbano dessas cidades. Aproveitei então a oportunidade para aprofundar a compreensão do funcionamento do plano diretor.

Meu primeiro contato com o conteúdo do plano diretor se deu na consultoria ambiental, por conta da necessidade de análises das normas de ordenamento territorial existentes nas áreas destinadas à implantação de empreendimentos diante do processo de licenciamento ambiental⁹. Em resumo, o plano diretor é um sistema de normas que regula todo o planejamento da cidade, englobando outras leis complementares e regulamentação de instrumentos urbanísticos (MAGALHÃES et al., 2017), sendo caracterizado pelo campo do planejamento urbano como o “instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” dos territórios municipais (BRASIL, 2001, Art. 39).

O plano é uma norma de obrigação constitucional (BRASIL, 2016), que a partir da vigência do Estatuto da Cidade – denominação oficial da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001¹⁰ (BRASIL, 2001) – passou a conceber na legislação nacional a previsão da elaboração desse instrumento para as cidades brasileiras.

De acordo com o Art. 41 do Estatuto da Cidade, o plano diretor é obrigatório para cidades¹¹ com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas, de áreas de

⁹ Trata-se de um conjunto de atos administrativos direcionados ao propósito de controlar de forma preventiva possíveis danos ambientais provenientes da instalação de projetos de infraestrutura de média a grande escala. Está entre suas características a produção de interpretações sobre o futuro de um empreendimento, a partir da tentativa de conhecimento sobre territórios e populações para planejar a gestão ambiental e social dos efeitos de suas intervenções no espaço (BRONZ, 2016).

¹⁰ O Estatuto da Cidade foi aprovado em 2001 para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que tratam da política de desenvolvimento urbano e da função social da propriedade no país, no sentido de democratizar a gestão e o planejamento das cidades brasileiras.

¹¹ Em 2005, os agora extintos Ministério da Cidade e Conselho Nacional das Cidades criaram a campanha intitulada “Plano Diretor Participativo – Cidade de Todos”, para fortalecer a obrigação legal de elaborar planos diretores em mais de 1.600 cidades brasileiras. Entre 2005 e 2008 milhares de planos diretores foram

interesse turístico, além de municípios presentes no entorno de grandes projetos e empreendimentos ou que desenvolvam atividades com significativo impacto ambiental, além das cidades incluídas no cadastro nacional de municípios com alto risco de deslizamentos e inundações (BRASIL, 2001).

Em resumo, o desenvolvimento da pesquisa sobre planos diretores do IPPUR se dividiu em etapas: i) análise do texto legislativo dos planos diretores dos municípios de interesse e da temática em geral; ii) análise de dados socioeconômicos e de dinâmica urbana; iii) pesquisa de campo incluindo realização de entrevista com atores e mapeamentos pelos pesquisadores em cada município; iv) análise de dados e conclusões finais (MAGALHÃES et al., 2017).

No momento em que entrei no grupo de pesquisa, algumas atividades já haviam sido iniciadas, embora ainda estivessem na fase preliminar, que consistia em levantamentos e análise das leis relacionadas aos planos diretores. Assim, tive mais contato com bibliografias relacionadas ao tema, durante a apresentação de seminários do grupo em reuniões que aconteciam mensalmente. Já na etapa de análise de dados socioeconômicos e de dinâmica urbana, pude contribuir junto com o grupo, devido à minha experiência na elaboração de estudos socioeconômicos no licenciamento ambiental.

Para a etapa destinada a entrevistas com diversos atores sociais, foram mapeados indivíduos e instituições com prerrogativa de apresentar influência decisiva na aplicação dos planos diretores; contou-se então com a ajuda da rede de contatos do professor Alex Magalhães, sendo o objetivo compreender as percepções dos processos de implantação do plano diretor, dentro e fora das prefeituras municipais nas principais cidades das diferentes regiões administrativas do estado do Rio de Janeiro¹².

Além disso, uma das ações complementares da pesquisa era o acompanhamento de eventos direcionados à discussão da política urbana nos municípios de interesse, como audiências públicas e demais atividades relacionadas, visando à produção de relatos de observação, na maioria das vezes, da arena pública¹³ (CEFAI, 2017a). Os eventos que pude

aprovados em todo o país, ainda que existam questionamentos sobre seus conteúdos no que diz respeito à inadequação à realidade do município e a reproduções simplistas e equivocadas de diretrizes presentes no Estatuto da Cidade (SANTOS JUNIOR, MONTANDON, 2011).

¹² Foram selecionados 15 municípios para o estudo (MAGALHÃES et al., 2017): Rio de Janeiro, Duque de Caxias, Nova Iguaçu, Belford Roxo, São João de Meriti, Niterói, São Gonçalo (Região Metropolitana), Itaperuna (Região Noroeste), Campos dos Goytacazes (Região Norte), Petrópolis, Nova Friburgo (Região Serrana), Cabo Frio (Região Baixadas Litorâneas), Volta Redonda (Região Médio Paraíba), Três Rios (Região Centro-Sul) e Angra dos Reis (Região Costa Verde).

¹³ De acordo com Cefai (2017a, p. 208) “uma arena pública é um conjunto organizado de acomodamentos e competições, de negociações e arranjos, de protestos e consentimentos, de promessas e engajamentos, de contratos e convenções, de concessões e compromissos, de tensões e acordos mais ou menos simbolizados e ritualizados, formalizados e codificados, em que está em jogo um interesse público”.

acompanhar com a função de registrar observações foram aqueles relacionados à política urbana da cidade do Rio de Janeiro, sendo um deles, uma audiência pública no âmbito da revisão do Código de Obras, em 2017.

Retornando à construção da pesquisa para o mestrado, quando entrei na pós-graduação do IPPUR tinha a intenção de escrever o trabalho de conclusão de curso sobre o Itanhangá, Zona Oeste da cidade, dando continuidade ao recorte espacial iniciado na monografia de graduação em ciências sociais na UERJ (SOUSA, 2016). Uma das motivações estava relacionada ao fato de não existirem muitos escritos acadêmicos sobre o bairro e seus aspectos sociais, a não ser uma dissertação no Programa de Pós-graduação em Psicologia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro¹⁴ (OBERG, 2007).

Em resumo, durante a elaboração da monografia mantive contato com antigos pescadores do Itanhangá, que se haviam tornado catadores de lixo por conta da poluição gerada pelo processo de ocupação da região da Barra da Tijuca, propiciada pelo Plano-piloto da Baixada de Jacarepaguá, popularmente chamado de Plano Lucio Costa (SOUSA, 2016).

A escolha desse objeto, portanto, foi pontuada pela minha atuação na consultoria ambiental desde 2013, em que participei da equipe que elaborou o Estudo de Impacto Ambiental da Recuperação Ambiental do Complexo Lagunar de Jacarepaguá, um projeto de 2015 do governo estadual. O projeto fez parte das obrigações do Caderno de Encargos da Olimpíada de 2016, nomeado como “Obras de Recuperação Ambiental do Complexo Lagunar de Jacarepaguá”, que visava recuperar ambientalmente as lagoas da principal região da cidade em que seria realizada parte das competições (BRASIL, 2015). As obras, contudo, foram suspensas por irregularidades apresentadas pelo Ministério Público, e o projeto não foi concluído.

Assim, durante a trajetória no IPPUR, pude reconstruir meu objeto de pesquisa e consolidar um projeto de pesquisa para o mestrado. Vale apontar que o trabalho de conclusão de curso do IPPUR tratou, dentro do campo da sociologia urbana, dos efeitos locais das transformações urbanísticas sobre os habitantes do bairro do Itanhangá, a fim de refletir as representações e relações de vizinhança entre os que residem e trabalham no local,

¹⁴ A tese intitulada *Do Rio das vitrines à galeria dos desconhecidos: um estudo em psicologia social comunitária na localidade de Muzema*, defendida em 2007 no Programa de Pós-graduação em Psicologia Clínica da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, teve como objetivo investigar a psicologia comunitária no atendimento a populações de baixa renda, a partir de uma experiência no posto de saúde, na favela de Muzema, Itanhangá, e, no último capítulo, apresenta alguns dados sobre a dinâmica social do bairro.

especialmente na favela da Muzema e em condomínios fechados de classe média (SOUSA, 2018¹⁵).

De fato, a entrada no campo para a elaboração da monografia me proporcionou despertar para questões sobre a possível existência de uma dicotomia nas formas da vida urbana relacionadas às transformações no bairro do Itanhangá, instaurada na expansão urbana da Barra da Tijuca, Zona Oeste da cidade. Para o mestrado, em primeiro momento, tive interesse em estudar sobre novas formas de trabalho naquele território, a partir do processo de urbanização da Barra da Tijuca, acenando para o campo da antropologia urbana.

Durante a participação no grupo de pesquisa no IPPUR e nos primeiros meses já cursando o mestrado em 2018, contudo, me chamaram muito a atenção as relações estabelecidas entre o mercado imobiliário e instrumentos de planejamento urbano, sobretudo no momento das entrevistas com os diferentes atores sociais mapeados. Entre as impressões extraídas dos primeiros trabalhos de campo que realizei na pesquisa do IPPUR no recorte da cidade do Rio de Janeiro, esteve presente nas retóricas dos entrevistados o entendimento da influência do mercado imobiliário sobre a aplicação dos mecanismos do planejamento urbano.

As retóricas sobre essa atuação eram muito semelhantes e indicavam a mobilização de representantes do mercado imobiliário dentro e fora da arena pública, no sentido de incorporar interesses econômicos do setor nos instrumentos do planejamento urbano da cidade. Essa participação do mercado imobiliário é associada principalmente à aprovação e a mudanças das principais leis municipais que regem o ordenamento dos espaços da cidade.

A partir dessas indagações, foi crescente meu interesse em compreender esses processos estabelecidos na cidade, mas com a intenção de manter a continuidade do recorte espacial do Itanhangá. Com isso, comecei a escrita direcionada à relação do mercado imobiliário com a produção da cidade, especialmente sobre como o setor do mercado imobiliário observa o bairro do Itanhangá e quais são as principais formas de atuação naquele território.

Para isso, selecionei a Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (Ademi RJ) como um recorte dentro do universo do mercado imobiliário para compreender a forma de atuação do setor na cidade, sobretudo de forma associativa. A Ademi RJ é uma instituição de empresas do mercado imobiliário criada nos anos 1970 por empresários do setor, na cidade do Rio de Janeiro e, no que diz respeito ao planejamento urbano, a associação possui espaços para recursos discursivos em âmbito municipal na mídia local.

¹⁵ O trabalho de conclusão de curso foi orientado pela professora Soraya Silveira Simões, doutora em antropologia pela Universidade Federal Fluminense (UFF), cujas principais linhas de atuação são: etnografia, antropologia urbana, processos de renovação urbana, movimentos associativos.

O primeiro contato com a Ademi RJ se deu no momento da escrita da monografia da graduação (SOUSA, 2016). Nas pesquisas de materiais jornalísticos sobre o Itanhangá, me chamou a atenção uma reportagem do jornal *O Globo* com o seguinte título: “Para Ademi RJ, expansão da periferia da Barra da Tijuca reflete crescimento da favelização na área” (Figura 1).

Figura 1 – Título da reportagem na plataforma eletrônica do jornal O Globo em 2011

Para Ademi, expansão da periferia da Barra da Tijuca reflete crescimento da favelização na área

Selma Schenitz e Valenka Borges, e
11/07/2011 - 00:00 / Atualizado em 03/11/2011 - 19:24

Afonso Nazário da Silva, o pai, e a mãe, Luciana Cardoso, e a filha, numa casa do Canoinh, bairro que está crescendo no Rio (Foto: Patêv Jacob Agênia O Globo)

Fonte: O Globo (01/07/2011).

Anos depois, meu contato direto com Ademi RJ foi conduzido por minha participação no grupo de pesquisa do IPPUR, pois a associação foi mapeada e caracterizada como a principal instituição de representatividade do setor empresarial na política urbana da cidade do Rio de Janeiro. Logo, considero que a entrada no campo para os escritos da monografia de graduação (SOUSA, 2016), a especialização (SOUSA, 2018) e a participação do grupo de pesquisa no IPPUR/UFRJ me proporcionaram o despertar para questões sobre a possível imbricação entre práticas estatais e mercado imobiliário na reprodução de políticas urbanas da cidade do Rio de Janeiro.

Na entrevista realizada em 11/02/2019 com um dos representantes da Ademi RJ, o empresário do setor imobiliário e vice-presidente da associação Afonso Kuenerz¹⁶ (que será retratada adiante) foi possível, contudo, apreender que o mercado imobiliário formal não relatava a atuação nos espaços do Itanhangá, e que o mercado de habitação do bairro era explorado pelo mercado “informal”, por meio de “grupos criminosos”¹⁷.

¹⁶ Arquiteto e empresário, proprietário da empresa Afonso Kuenerz Arquitetura e vice-presidente da Ademi RJ.

¹⁷ Mercado formal e mercado informal são categorias utilizadas para estabelecer diferenças de atuação conduzida dentro e fora da lei no ramo da construção civil, especificando a legalidade (conduzida por incorporadoras, construtoras, imobiliárias, escritórios de engenharia e arquitetura) e ilegalidade (associada a grupos criminosos e práticas de autoconstrução realizadas por camadas populares).

Meu contato com um dos representantes da Ademi RJ foi possível com a ajuda do professor Alex Magalhães, que fez a mediação com o professor Rogerio Cardeman¹⁸, cuja formação acadêmica foi feita na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ, sendo atualmente docente colaborador no mestrado profissional do Programa de Pós-graduação em Arquitetura da UFRJ.

Rogerio Cardeman tem relações com a Ademi RJ, uma vez que é filho do consultor de Desenvolvimento Urbano da associação, David Cardeman, sendo ambos proprietários da DCArquitetura, escritório com atuação em projetos arquitetônicos e planos/projetos urbanísticos. Durante o contato com Rogerio, expus o interesse na atuação da Ademi RJ e minha condição como aluna do professor Alex Magalhães no IPPUR. O professor Rogerio imediatamente me enviou o contato de *e-mail* do empresário Afonso Kuenerz para a realização de uma entrevista.

Logo, pude acompanhar durante minha trajetória no IPPUR, mesmo que de maneira parcial, as discussões sobre a reformulação da legislação urbanística relacionadas ao planejamento urbano da cidade. Por minha participação na pesquisa da instituição, concluí que poderia ser um campo mais oportuno para desenvolver uma análise sobre as articulações de atores empresariais do mercado imobiliário na produção da cidade.

No tempo em que participei do grupo de pesquisa, pude perceber que esses empresários da Ademi RJ comparecem a reuniões e audiências que envolvem decisões de política urbana do município do Rio de Janeiro. Entre elas, está a participação em atividades que envolvem discussões de projetos urbanos, e outras relacionadas à aprovação de projetos e leis municipais, como o novo Código de Obras do Rio de Janeiro (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 24/01/2019).

Em resumo, o que pude observar é que esses empresários do mercado imobiliário possuem relações com lideranças e funcionários do governo municipal que extrapolam a arena pública, onde são negociadas novas formas de organização da cidade que atendam aos interesses econômicos do setor relacionado ao mercado de habitações. Percebi assim que a revisão do Código de Obras seria um campo oportuno para analisar as relações estabelecidas entre práticas estatais e mercado na produção da cidade, especialmente relacionadas à produção de habitação em áreas de interesse do setor imobiliário.

Verifiquei que o planejamento urbano apresenta conteúdos estratégicos que ajudam a expansão do mercado de habitação, sendo a Ademi RJ o acesso para a compreensão da

¹⁸ O professor Cardeman, por sua vez, mediu o contato com um associado da Ademi RJ para a realização de entrevista no âmbito da pesquisa do IPPUR.

concepção e produção da cidade, a partir das retóricas vigentes do mercado imobiliário, sendo uma organização ativa na produção da cidade.

No encerramento do projeto de pesquisa do IPPUR, em 2020, tive acesso aos relatórios finais das análises de entrevistas com os diferentes grupos de estudo, em especial os que tratavam de integrantes do setor empresarial¹⁹ e poder público municipal²⁰ dos municípios de interesse da pesquisa. A análise tratou os entrevistados no gênero masculino e sem qualquer expressão de singularidade, a fim de preservar suas identidades.

A leitura dos relatórios, a seguir, foi uma tentativa de relacionar dados do projeto que possuem relevância e aproximação com minha pesquisa. O envio dos documentos foi feito por minha colega de especialização no IPPUR e integrante da pesquisa até sua conclusão, Thamara Francisconi, com autorização do coordenador da pesquisa, professor Alex Magalhães (MAGALHÃES et al., 2020a; 2020b, no prelo).

O primeiro relatório acessado foi o relacionado a entrevistas realizadas com indivíduos associados ao setor empresarial dos 15 municípios de interesse da pesquisa. Nos primeiros parágrafos é possível observar aproximações com minhas questões de pesquisa no que diz respeito à dificuldade dos pesquisadores do IPPUR em contatar pessoas ligadas a instituições de representatividade do setor empresarial. Essa também foi uma das percepções que tive como pesquisadora no tempo em que estive vinculada ao projeto de pesquisa do IPPUR, bem como no campo de pesquisa do mestrado. Assim, a dificuldade do agendamento de entrevistas deve ser evidenciada como um dado importante para quem estuda “os de cima”²¹ (NADER, 1972).

Em especial na cidade do Rio de Janeiro, alguns entrevistados compreendem a importância do empresariado em si, na operação da política urbana municipal, sobretudo os empresários do ramo da construção civil. Além disso, um entrevistado do Rio de Janeiro ressaltou que os construtores auxiliam a Prefeitura em algumas questões técnicas.

O relatório da pesquisa destaca também que outras entrevistas fortalecem esse autorreconhecimento do “Empresariado” no âmbito da política urbana, com a menção da participação ativa de empresários em geral, dos engenheiros, de associações profissionais de engenheiros e arquitetos.

¹⁹ A classificação na pesquisa para o conjunto de atores e corporações do setor empresarial representou a categoria “Empresariado”, uma denominação da representação empresarial de forma associativa.

²⁰ A classificação na pesquisa para o poder público municipal representou a categoria “Executivo”, que tem a função de comandar e governar a população e administrar os interesses públicos.

²¹ O *studying up* proposto por Nader (1972) apresenta a oportunidade de estudar os grupos da camada alta da sociedade, observando que os antropólogos têm muito a contribuir para a compreensão de processos pelos quais o poder é exercido na sociedade. Assim, o *studying up* propõe analisar as práticas das instituições e organizações que afetam a vida cotidiana, por trás das quais estão atores/grupos muitas vezes desconhecidos pelas populações.

Outro fator importante está relacionado à resposta desses entrevistados do setor empresarial sobre obras, projetos ou ações urbanas implementadas nos municípios nos últimos dez anos nas cidades integrantes da pesquisa. De maneira geral, a análise dos resultados das entrevistas indica que, dentre as ações citadas, destacam-se as obras relacionadas à mobilidade urbana, como ampliação de vias, ciclovias, viadutos, as obras de acessibilidade, a construção de viaduto e rodovia. Tais projetos mencionados estão diretamente ligados às possibilidades de ampliação do mercado imobiliário, uma vez que a disponibilidade e ampliação de projetos ligados à mobilidade urbana (estações de metrô, ampliação e novas vias de acesso etc.) estão relacionadas diretamente à valorização imobiliária de regiões da cidade, no que diz respeito ao mercado de habitação.

As principais problemáticas urbanas relatadas pelos entrevistados envolvidos no setor empresarial do Rio de Janeiro estão relacionadas aos interesses políticos divergentes entre os diferentes grupos envolvidos, que geram conflitos e dificultam a elaboração e a implementação das políticas urbanas. A maioria dos entrevistados, contudo, indicou as construções irregulares como uma das principais problemáticas urbanas, dentro de uma percepção de que a existência dessa prática poderia atrapalhar a atividade empresarial de construção civil.

Quanto ao relatório da pesquisa sobre os entrevistados ligados ao poder público chamado de “Executivo”, ele apontou que a maioria era vinculada ao poder público municipal, ou seja, à Prefeitura Municipal. A maior parte desses entrevistados indicou também o “Executivo” como principal órgão definidor da política urbana dos municípios, sendo o mercado imobiliário considerado o segundo ator mais importante. Além disso, um dado de interesse de minha pesquisa é a menção pelos entrevistados do “Executivo” dos municípios ao fato de que empresários da construção civil possuem influência na elaboração da política urbana da cidade.

Já no que diz respeito ao Rio de Janeiro, estive presente na única entrevista realizada e transcrita no relatório do “Executivo”, a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), atuante na execução de mecanismos da política urbana municipal. O contato e a entrevista foram conduzidos pelo coordenador do projeto, professor Alex Magalhães, do IPPUR, que dispõe de uma rede de contatos com urbanistas e demais atores atuantes na política urbana da cidade.

Lembro-me de que a entrevista apresentava uma visão muito técnica e interna dos trabalhos desenvolvidos na SMU, e estritamente relacionada às características do plano diretor e aos instrumentos de planejamento urbano associados, sem indicação de conflitos e consensos produzidos nas tomadas de decisão do planejamento urbano do município nem tampouco do envolvimento de outros atores na construção da política urbana do Rio de Janeiro, como o

mercado imobiliário. Entre os temas técnicos estava a aplicação do conjunto de normas relacionadas ao planejamento urbano da cidade pela Secretaria de Urbanismo no território municipal, como a experiência de implementação do Plano Diretor de 2011 e legislações associadas. Com isso, o conteúdo da entrevista voltou-se mais para o objeto da pesquisa, a implementação do plano diretor municipal.

No mais, o último dado destacado sobre o Rio de Janeiro no relatório é a indicação do entrevistado de que as maiores ações ocorridas nos últimos dez anos na cidade, em termos urbanísticos, foram relacionadas à realização das Olimpíadas de 2016.

Em linhas gerais, os principais resultados da pesquisa do IPPUR fortalecem a hipótese de que atores do mercado imobiliário atuam de forma interdependente com as instâncias estatais, em que os mecanismos do planejamento urbano dispõem de conteúdos estratégicos que contribuem para a expansão do mercado de habitação no Rio de Janeiro.

Na XII Jornada Discente do Programa de Pós-graduação em Antropologia da Universidade Federal Fluminense (UFF) em 2019, em que apresentei o trabalho intitulado “Fazer Estado, fazer mercado: a atuação da Ademi RJ no Rio de Janeiro”, a principal pergunta das coordenadoras do Grupo de Trabalho “Antropologia do poder e da política” foi sobre como consegui estabelecer contato com o empresário Afonso Kuenerz e o arquiteto da Prefeitura do Rio de Janeiro Luis Gabriel Denadai²².

A partir desse questionamento, pude refletir a respeito do fato de que minha condição como aluna e pesquisadora do IPPUR/UFRJ favoreceu uma relação de confiabilidade no contato com esses atores atuantes na política urbana, uma vez que o instituto é reconhecido, fora das escolas tradicionais de arquitetura e urbanismo, como referência em estudos do planejamento urbano e regional. Além disso, a indicação da minha participação profissional na consultoria ambiental nesse processo foi fundamental para “estabelecer um relacionamento”, definindo-a também como uma estratégia de pesquisa diante dos contatos que consegui estabelecer junto aos “poderosos”, nos termos de Nader (1972).

Confesso, no entanto, que muitas vezes durante os momentos de escrita dedicados a essa pesquisa tive dificuldade em desnaturalizar categorias do campo, visto que minha atuação

²² Arquiteto formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ, mestrado no Programa de Pós-graduação em Urbanismo na mesma instituição (PROURB/UFRJ), com a dissertação intitulada *Gestão de projetos urbanos para grandes eventos: o caso de Barcelona, Sevilha e Gênova*, e *Master* pela Universitat Oberta de Catalunya/Barcelona. É funcionário da Prefeitura do Rio de Janeiro desde 2011. Em momentos pretéritos, foi técnico do Setor de Licenciamento de Novas Edificações de Grande Porte, assessor na Secretaria da Casa Civil e na Secretaria de Urbanismo, coordenador de Planejamento Local da Subsecretaria de Urbanismo e coordenador geral de Planejamento e Projetos da SMU, atuando como coordenador do processo da revisão do Código de Obras em 2017 até sua aprovação, em 2019. Dessa entrevista, concedida em 12/11/2019, decorrem quase todas as menções e falas incluídas nesta dissertação.

profissional está estabelecida no setor empresarial, na condição de consultora socioambiental, o que, somado à minha participação no IPPUR, me coloca na condição de um “corpo”²³ que circula no campo.

Assim como propõe Bronz (2013), essa breve apresentação de minha trajetória de pesquisa é fundamental para a compreensão de argumentos e pontos de vista presentes neste escrito. Por certo, muitas inquietações estimuladas na minha trajetória no IPPUR foram fundamentais para o processo de construção do objeto de pesquisa para o mestrado.

1.2 Planejamento, desenvolvimento e cidade

Neste ponto do texto, aponto para as considerações acerca dos meios que envolvem planejamento, desenvolvimento e cidade. Para isso, pensar as práticas estatais como processo em constante construção estimula a crítica à ideia de evolução e à rotulagem dos países em desenvolvidos e subdesenvolvidos (ESCOBAR, 2007).

Na América Latina e Ásia, a criação de uma “sociedade em desenvolvimento” ou do chamado “Terceiro Mundo”, entendida como a civilização com base na cidade, proporcionou a criação de planos explícitos e ambiciosos, projetados com a assistência de organizações internacionais e especialistas de todo o “mundo desenvolvido”. Para planejar no “Terceiro Mundo”, contudo, era necessário estabelecer certas condições estruturais e comportamentais, geralmente à custa dos conceitos de ação e mudança social existentes nas pessoas (ESCOBAR, 1992, 2007).

Frente ao imperativo da “sociedade moderna”, o planejamento envolveu superar ou erradicar “tradições”, “obstáculos” e “irracionalidade”, isto é, promover a modificação geral de estruturas humanas e sociais existentes e sua substituição por novas estruturas racionais (ESCOBAR, 1992).

Em primeiro lugar, é importante observar o planejamento urbano como a profissionalização da retórica de desenvolvimento, conforme apresentado por Escobar (1992, 2007) e personificado como instrumento de combate ao problema social da cidade. Isso

²³ Segundo Le Breton (2007, p. 7), “os usos físicos do homem dependem de um conjunto de sistemas simbólicos. Do corpo nascem e se propagam as significações que fundamentam a existência individual e coletiva; ele é o eixo da relação com o mundo, o lugar e o tempo nos quais a existência toma forma através da fisionomia singular de um ator. Através do corpo, o homem apropria-se da substância de sua vida traduzindo-a para os outros, servindo-se dos sistemas simbólicos que compartilha com os membros da comunidade”.

promoveu a institucionalização e implantação cada vez mais latente de um planejamento penetrante para a gestão da pobreza no “Terceiro Mundo” (ESCOBAR, 2007).

O planejamento, portanto, deve ser entendido como a aplicação do conhecimento científico e técnico ao domínio público, e possui legitimidade discursiva no campo do desenvolvimento, principalmente no contexto pós-Segunda Guerra Mundial. No planejamento está incorporada a noção de mudança social direcionada à ideia de progresso, sendo este associado a processos de dominação e controle social (ESCOBAR, 1992).

Os primórdios do planejamento aconteceram na Europa, no início do século XIX, como decorrência da necessidade de lidar com os problemas do crescimento da cidade industrial, o que promoveu o aumento das intervenções de profissionais e da noção do planejamento social, além do papel do Estado na promoção do bem-estar social diante do avanço do liberalismo. Nesse contexto, as cidades superpovoadas e desordenadas exigiam medidas no sentido de um novo planejamento para dar conta dos efeitos de um caos urbano desenfreado (ESCOBAR, 1992).

De acordo com Rabinow (2003), o planejamento urbano moderno especificamente surgiu na França entre as décadas de 1900 e 1930, como mecanismo de política colonial das cidades, sendo as colônias laboratórios sociais e estéticos para testar a eficácia de modelos de planejamento. Nesses modelos, segundo o autor, foram apreendidas formas modernas de poder político e a elaboração de técnicas específicas, em que a combinação de estudos e esforços para planejar necessidades futuras se tornou a tarefa específica de poder e conhecimento a ser inserida nos espaços das cidades.

Esse modelo de planejamento da cidade foi refinado a partir da Segunda Guerra Mundial. Na perspectiva sociológica, durante esse período, foi projetada uma visão do planejamento como ação social racional (WEBER, 2000), que encontrou solo fértil no final da década de 1940, a chamada “era do desenvolvimento do Terceiro Mundo” (ESCOBAR, 1992). Após esse período, permanece a noção da necessidade de os países pobres (leia-se subdesenvolvidos) estabelecerem mecanismos de desenvolvimento no sentido de “salvação”, com ecos de uma missão civilizatória e colonial, e a atuação de instituições internacionais, conforme expõe Escobar (2007).

Acionando Foucault a essa discussão, Rabinow (2003) nos informa que o filósofo francês argumentava no sentido de que as tecnologias disciplinares investiam em inúmeras instituições e podiam se expandir sem muita visibilidade, situação em que os mecanismos de planejamento contribuem para o surgimento de uma nova tentativa de articular espaço, poder e conhecimento.

Logo, como forma de gestão da população, a cidade começou a ser concebida como um objetivo a ser analisado cientificamente e constantemente transformado. Com isso, a prática e a ciência do planejamento urbano transformaram a configuração espacial e social do meio urbano para uma gestão da pobreza (ESCOBAR, 1992).

Além disso, no meu campo de pesquisa, observo que a retórica da intervenção na cidade é associada quando o problema é colocado na arena pública em determinado momento histórico (BOURDIEU, 2001). Nesse sentido, as práticas estatais de transformação urbana permitem reconhecer o papel do Estado na produção de categorias sociais mobilizadas para legitimar práticas de ordem pública (BOURDIEU, 2014; ESCOBAR, 1992).

Ou seja, as forças políticas e econômicas acionam no espaço urbano categorias como justificativa de intervenções nesse mesmo espaço, intervenções que produzem efeitos sociais na cidade (GUIMARÃES, 2014) no que diz respeito ao reordenamento da dinâmica urbana. Nesse âmbito, a categorização das formas da cidade é um efeito de Estado legitimador de retóricas que produzem a cidade (AGIER, 2015). Entre essas retóricas, estão as do mercado imobiliário.

É a partir da necessidade de planejamento da cidade que são constituídos problemas sociais que exigem conhecimento detalhado, organização e intervenção, situação em que o Estado incorpora a retórica do progresso, tendo como objetivo a gestão e a disciplina da população por meio de leis e regulamentos produzidos com a intenção de regular a ordem social (ESCOBAR, 1992).

A cidade do Rio de Janeiro apresenta diversos efeitos das transformações na política urbana ao longo dos anos, diante de processos direcionados à alteração de leis e normas para processos urbanísticos. Nos últimos anos, essas diversas práticas estatais desenvolveram o estímulo do mercado imobiliário e da lógica mercadológica da cidade (VAINER, 2012).

Em resumo, durante o século XX, o município de Rio de Janeiro obteve grandes planos urbanísticos para a cidade, desde o Plano Agache, em 1930, até o Plano Diretor Decenal, em 1992. Ao final da década de 1960, a legislação dos anos 1930, ainda em vigor – Decreto Municipal nº 6.000, de 1º de julho de 1937 (RIO DE JANEIRO, 1937), é revisada, resultando a Lei Municipal nº 1.574, de 11 de dezembro de 1967, com normas a ser fixadas por atos do Poder Executivo sendo direcionadas ao “desenvolvimento urbano e regional” do então estado da Guanabara (REZENDE, 2002).

Para detalhamento de tal legislação, é elaborado o Decreto “E” nº 3.800, de 20 de abril de 1970 (RIO DE JANEIRO, 1970), que estabelece condições para o uso e ocupação da terra e

inclui regulamentações que ficaram vigentes até 2018, como a Regulação de Construção e Edificações.

Já na década de 2010, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, aprovado em 2011, Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011 (RIO DE JANEIRO, 2011), e direcionado à conformidade da cidade para receber os Jogos Olímpicos 2016, prevê a revisão de mecanismos de regulação urbana da década de 1970, como o Código de Obras e Edificações (COE) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Os instrumentos de planejamento urbano citados, geralmente são complementares ao Plano Diretor e representam um conjunto de normas com características específicas. O Código de Obras e Edificações é um mecanismo legal direcionado ao ordenamento e organização dos espaços construídos da cidade, no sentido de garantir a segurança das construções, caracterizado como instrumento de disciplina e capacitação de projetistas e construtores. Nele, são apontadas fontes de parâmetros e índices para processos de edificação na cidade, bem como determinados padrões de habitação e outros usos (FERNANDES, 2009).

Já a Lei de Uso e Ocupação do Solo é uma legislação urbanística complementar ao Plano Diretor e apresenta diretrizes para a utilização e ocupação do espaço urbano, considerando as características de cada parte da cidade. São estabelecidos parâmetros para definir os valores de área construída e área ocupada nos terrenos, além das atividades a desenvolver nesses espaços. Assim, o ordenamento territorial é definido em zonas, chamado de zoneamento, uma divisão entre as áreas urbanas já consolidadas e em expansão, além de áreas naturais ou de importância cultural, visando ao controle urbanístico da cidade (VILLAÇA, 1995).

Em linhas gerais, nesse âmbito das transformações dos instrumentos e normas urbanas na cidade do Rio de Janeiro no qual se desenvolve esta pesquisa, há o intuito de compreender como se produz cidade a partir de articulações estabelecidas entre atores do aparelho estatal e mercado imobiliário nas formulações da legislação urbanística para a expansão do mercado de habitações em áreas nobres da cidade.

Considero relevante compreender esses processos na cidade não restritos ao contexto dos conflitos sociais, mas também no sentido de consentimento entre atores ativos na produção do Estado²⁴ para a legitimação de interesses políticos e econômicos que não estão obrigatoriamente introduzidos na norma urbana. De acordo com a leitura de Elias (2006), a mudança social não necessariamente parte do conflito, uma vez que o movimento de mudanças

²⁴ Como opção analítica, utilizo a categoria “Estado” com inicial maiúscula, conforme o uso da palavra na língua portuguesa e no campo da geografia, correspondendo às instituições no campo político e administrativo; o uso com inicial minúscula diz respeito às divisões administrativas do território.

nas estruturas pode se constituir de ações de rearranjo das relações de poder, representadas por práticas de reestruturações.

Nesse sentido, elenco como articuladores os associados da Ademi RJ, que atuam nas negociações e estratégias para introduzir interesses corporativos em mecanismos da política urbana, sendo a Ademi RJ um ator intermediário, ou seja, aquele que possibilita a comunicação dos empresários do mercado imobiliário com os atores estatais. Determinados mecanismos são mobilizados e operados por grupos intermediários para delimitar mudanças na cidade por meio do poder legal do Estado, operando conforme o aparelho burocrático.

A formação da Ademi RJ na década de 1970, num momento de grandes projetos urbanísticos e incentivos públicos do mercado de habitação, como o Banco Nacional da Habitação (BNH), entre outros aspectos, contribui na compreensão da importância desses projetos de Estado para a consolidação política e econômica do mercado imobiliário no Rio de Janeiro, como aponta Bezerra (2017) a respeito das grandes empreiteiras.

Pude verificar que entre os recursos discursivos da associação está a ampliação de sua atuação no mercado de habitação, por meio da desburocratização de normas urbanas, para combater o crescimento de ocupações ditas “irregulares” pela população de baixa renda, desconsiderando a adoção de ações de políticas públicas, como programas de habitação social. Com isso, “desburocratizar” (categoria muito presente no processo de revisão do Código de Obras) as normas direcionadas às construções de habitações na cidade acaba por ser tornar importante para a associação.

A princípio, tive como hipótese a possibilidade de que as incertezas quanto à continuidade do programa Minha Casa Minha Vida, após a última eleição presidencial (2018), pudessem afetar economicamente o setor imobiliário, pois tirava o campo de atuação das empresas na produção de habitações para pessoas de baixa renda. E, logo, o processo da revisão do Código de Obras possibilitaria um novo campo de atuação na produção de moradia, por conta de características similares, a exemplo das plantas de apartamentos com 25m².

Pude, contudo, concluir que o “mercado de moradia popular”, caracterizado pelos representantes do mercado imobiliário como o programa Minha Casa Minha Vida, foi o principal setor desse mercado que, durante a “situação de crise” na cidade do Rio de Janeiro, não apresentou queda significativa de vendas em relação aos outros setores relacionados à classe média e alta. Desde o início da crise, em 2016, as vendas majoritárias de habitações do “mercado de moradia popular”, por valores entre 100 e 200 mil cada unidade residencial, consistem no que tem “mantido” financeiramente o mercado imobiliário carioca (O GLOBO, 28/04/2019).

Esse setor vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida possui uma tendência singular no mercado imobiliário, sendo a venda desses “apartamentos de baixa renda” lucrativa para as empresas, uma vez que a procura é grande e se constitui como grande ponto de valor ao mercado imobiliário, além de demandar pagamentos acessíveis para pessoas de renda bruta a partir de R\$ 1.500,00 (O GLOBO, 28/04/2019).

Nesse sentido, a partir da pesquisa em jornais foi possível identificar que o interesse pela construção de pequenos apartamentos está direcionado às áreas nobres da cidade, como os bairros da Zona Sul, uma vez que já são as áreas mais cobiçadas pelas empresas do mercado imobiliário porque contam com infraestrutura básica e grande oferta de serviços, bem como transporte público, grande comércio e áreas de lazer.

Meu interesse principal de pesquisa é compreender como se produz a cidade a partir das relações entre aparelho estatal e mercado, em articulações estabelecidas no campo das formulações de mecanismos do planejamento urbano que promovem mudanças no espaço urbano. Para isso, considero importante ressaltar que os atores do mercado imobiliário e do Estado não se encontram em polos opostos desse campo. Ou seja, não busco naturalizar o público e o privado, sendo o mais adequado considerar que existem relações de poder nas trocas entre os atores urbanos, e que há determinado peso do setor empresarial nos processos de planejamento urbano da cidade.

1.3 Práticas estatais, mercado e política

O estudo dos estratos mais poderosos da sociedade urbana proposto por Nader (1972) pelo conceito “*Studying Up*” apresenta análises das relações mais extensas de instituições e seus sistemas que afetam nossa vida e a das pessoas tradicionalmente estudadas pelos antropólogos, como camadas populares e populações tradicionais.

No âmbito do político, o estudo dos “poderosos” propõe observar as posições sociais ocupadas por esses atores, seus poderes simbólicos que se diferenciam da camada popular, com atuações que estabelecem a manutenção de hegemonia, pelas práticas que são legitimadas e por uma noção de representatividade dos interesses públicos (SHORE, 2002).

A pesquisa de campo nesses contextos remete, contudo, à adequação de métodos tradicionais da antropologia²⁵ para observação das práticas exercidas, que assume aspectos

²⁵ Principalmente ao trabalho de campo baseado na convivência prolongada junto aos “nativos” proposto por Malinowski (1984). Possíveis rompimentos de consenso que poderiam desfazer a unidade da antropologia como disciplina são explorados por Oliveira Filho (2009, p. 4) com a ideia de “mal-estar”. Essa ideia remete

metodológicos particulares, sobretudo pelas estruturas do poder envolvidas, o que apresenta desafio analítico dependente do campo de pesquisa (SHORE, 2002). De fato, existe um interesse dos grupos de poder em não revelar suas práticas e estratégias, e o modo como o poder é excedido diante de suas ações (FOUCAULT, 1995; NADER, 1972).

De maneira geral, as entrevistas formais no estudo dos estratos mais poderosos devem ser vistas como discursos oficiais do pesquisado, sendo os limites dessas entrevistas complementados por outros tipos de observação (documentos, conversas informais, ligações, observações em eventos e reuniões, e outros). Isso porque os obstáculos de pesquisa em termos de acesso aos estudos dos poderosos é algo habitual, uma vez que esses sujeitos se encontram fora de alcance: eles não querem ser estudados, são pessoas muito ocupadas, não estão todos no mesmo lugar, ou são perigosos, entre outras razões semelhantes (NADER, 1972).

No Brasil, a crescente tendência da ampliação do mercado de trabalho para cientistas sociais em agências de administração pública, organizações internacionais, consultorias ambientais, grandes empresas etc. representa a ampliação de novas possibilidades e interesses de pesquisa sobre as práticas estatais²⁶, principalmente relacionados aos estudos dos burocratas, elites e corporações (CASTILHO, SOUZA LIMA, TEIXEIRA, 2014).

Os contextos estudados nos artigos do livro *Antropologia das práticas de poder*, organizado por Castilho, Souza Lima e Teixeira (2014), pontuam não somente a observação participante, mas também a consulta e o tratamento de documentos e negociações constantes das condições de obtenção de informações junto aos poderosos, em que permeiam dilemas práticos do trabalho de investigação.

Contudo, entre os desafios estão as reformações teóricas, metodológicas e etnográficas já elaboradas para a compreensão dos limites das práticas estatais e do que se entende por Estado, o que nos faz pensar sobre “a existência de um efeito totalizante e universalizante das práticas identificadas como estatais que engloba e perpassa todos os campos, esferas e mundos sociais” (TEIXEIRA, LOBO, ABREU, 2019, p. 10).

ao pensamento de que na antropologia há uma tradição de encontro colonial de antropólogo e nativo, e romper com essa tradição gera certo “mal-estar” nesse campo de conhecimento (OLIVEIRA FILHO, 2009).

²⁶ No contexto dos estudos dos poderosos, a inserção do pesquisador nos processos que envolvem as práticas estatais se apresenta como um lugar de observação privilegiado. Isso pode ser verificado em Bronz (2014, p. 230), no estudo sobre processos sociais decorrentes do licenciamento ambiental de grandes empreendimentos no Brasil. Seu trabalho de campo de doutorado foi demarcado por uma relação de trabalho como prestadora de serviços para empresas de consultoria ambiental, dentro de uma relação entre prática profissional e produção acadêmica submetidas às relações do campo de estudo. A autora reconhece que não seria possível observar as práticas empresariais no seu campo sem estar “dentro” das situações, pois a sua posição como consultora foi favorável para o desenvolvimento da pesquisa, ou seja, “uma observadora posicionada no interior das redes de relações e conexões que constituem o seu campo de estudos”.

Com isso, o enfoque metodológico da definição de Estado como um processo em ação e dotado de feixes de relações de poder²⁷ (CASTILHO, SOUZA LIMA, TEIXEIRA, 2014), nos faz romper com a ideia de que Estado e mercado são coisas separadas (MITCHELL, 2006). De fato, os “poderes estatais existem em redes e produzem efeitos que desafiam as fronteiras clássicas que distinguem Estado, sociedade e mercado” (CASTILHO, SOUZA LIMA, TEIXEIRA, 2014, p. 22).

Além disso, de acordo com a leitura de Foucault (1979), no que diz respeito às formas de gestão da população no Estado moderno, a própria conformação do Estado moderno possui relação de trocas com o mercado em que são adotadas práticas de personificação, o que denota a ideia de separação de Estado e mercado. Logo,

Não existe uma linha simples que possa separar o setor privado do público. [...] A aparência de que estado e sociedade (ou economia) são coisas separadas é parte da maneira pela qual determinado sistema financeiro e econômico é mantido. Isso é igualmente verdade no contexto social e político mais amplo. O poder de regular e controlar não é simplesmente uma capacidade depositada no Estado, do qual se estende à sociedade. A fronteira do Estado aparente não marca o limite dos processos regulatórios. Ela mesma é um produto de tais processos (MITCHELL, 2006, p. 175 e 176, tradução minha²⁸).

Em outras palavras, o Estado se constitui a partir de uma produção constante de representações e limites que são produtos de práticas políticas, presente num campo de disputas, de consensos e de construções de diversas relações de poder. A proposta de Mitchell (2006) é o questionamento sobre quais são as responsabilidades do Estado e como as práticas empresariais delas se apropriam.

No caso do recorte desta pesquisa, estão presentes estratégias discursivas equivalentes por parte da administração pública e de empresários na produção da cidade, verificando-se nessas articulações a produção de consensos, com modalidades de ações que diferem nos variados espaços do território (BOURDIEU, 2001, 2014).

Enfatizo que o objetivo desta pesquisa diz respeito a “como se faz cidade”, e não a “como se faz Estado”; ela tem por finalidade compreender como as relações entre atores do governo e do mercado imobiliário são estabelecidas em práticas estatais na produção da cidade,

²⁷ As relações de poder estão profundamente enraizadas no nexos social. Foucault (1995, p. 241) propõe uma investigação crítica da temática do poder, tomando como objeto de análise as relações de poder e não um poder específico. Para o autor, as relações de poder “se exercem por um aspecto extremamente importante através da produção e da troca de signos”.

²⁸ No simple line could divide this network into a private realm and a public one or into state and society or state and economy. [...] The appearance that state and society or economy are separate things is part of the way a given financial and economic order is maintained. This is equally true of the wider social and political order. The power to regulate and control is not simply a capacity stored within the state, from where it extends out into society. The apparent boundary of the state does not mark the limit of the processes of regulation. It is itself a product of those processes (MITCHELL, 2006, p. 175 e 176).

sendo a escolha da Ademi RJ oportuna, posto se tratar de um ator ativo nessa produção, como já exposto. Ou seja, a questão do Estado é subsidiária da questão de como se produz a cidade, pois entender as relações entre Estado e mercado é diferente de compreender onde estão as fronteiras do Estado. Cabe, contudo, pensar que na própria forma como se produz Estado existem mecanismos que asseguram a participação de atores do mercado, principalmente no contexto neoliberal.

Via a reflexão política sobre a questão do neoliberalismo (DARDOT, LAVAL, 2016), é necessário questionar análises reducionistas da retirada do Estado diante do mercado, contrariando uma leitura do mundo que se divide em campos autônomos. Foi o Estado que introduziu e universalizou a lógica da concorrência e o modelo de empresa na economia e na sociedade, o que comprova que o mercado moderno sempre foi amparado pelo Estado, conforme aponta Mitchell (2006). De fato, foi o Estado junto com as organizações econômicas mundiais que criaram as regras favoráveis para o crescimento das finanças do mercado, em estreita “cumplicidade” com os atores empresariais (DARDOT, LAVAL, 2016).

No contexto democrático e de expansão do neoliberalismo no Brasil, a participação de atores empresariais das decisões de políticas públicas é legitimada pelo modelo de planejamento urbano do nível participativo instituído na Constituição Federal de 1988. Escobar (1992) aponta que esse tipo de planejamento é concebido como um problema burocrático que a instituição do desenvolvimento deve resolver, e não concebido em termos de um poder popular que as pessoas podem exercer, além de ser instrumentalizado para mediações de conflitos.

Em resumo, Constituição Federal de 1988 assegura a participação da sociedade na elaboração e implementação das políticas públicas, sendo desenvolvida nesse processo a noção de gestão democrática da cidade. Nesse sentido, são manuseadas metodologias participativas nesses processos, como viabilizar a consulta à sociedade pela realização de audiências públicas, ou com a criação de conselhos, os quais pretendem romper discursivamente com o quadro de desigualdade no acesso à cidade (SANTOS, 2011).

Ou seja, é proveniente do quadro constitucional a preposição de mecanismos do aparelho estatal que assegurem a participação de atores empresariais, integrantes da sociedade em discussões de políticas públicas. Vale destacar, contudo, que o importante a ser observado é o conjunto de estratégias empresariais acionadas nesse campo, que vão, de certo modo, conduzir esses espaços públicos para que um conjunto de interesses corporativos de um setor específico seja incorporado à agenda do planejamento urbano da cidade. Essas estratégias

empresariais são discursivas e principalmente relacionadas à ideia de desenvolvimento da cidade.

No campo da geografia, de acordo com Souza (2003), o modelo de planejamento democrático parte da relação de troca entre a população e o planejador, com o surgimento de noções relacionadas a redes comunitárias e estratégias participativas, o que caracteriza a desconstrução da ideia de neutralidade do planejamento. Esse planejamento não vai assumir o lado de um determinado grupo, ao mesmo tempo em que se desprende da maneira neutra de planejar.

A teoria democrática pluralista, fortemente influenciada por Marshall McLuhan e outros teóricos da comunicação, busca garantir o direito à participação comunicando com indivíduos produtores da cidade e entendendo como o poder público deve distribuir e agregar interesses individuais em projetos e políticas para a maioria. A ideia de comunicação como extensão do homem, no entanto, não garante que interesses privados e hegemônicos se sobreponham aos públicos; além de produzir desigualdades nas necessidades individuais e uma “mediocridade da maioria” (SOUZA, 2003).

Assim como em todo o território nacional, na cidade do Rio de Janeiro é possível observar as relações estabelecidas entre aparelho estatal e mercado, no que diz respeito às dinâmicas urbanas. Diante da participação da Ademi RJ nas discussões do planejamento urbano da cidade, percebo que a associação, frente aos interesses do mercado imobiliário, ocupa espaços institucionais e está inserida de maneira efetiva nas discussões de instrumentos que orientam a produção de habitações e suas possibilidades em diversas áreas da cidade.

Além do apoio de notas analíticas e metodológicas sobre o estudo das práticas estatais, é importante salientar que as formas políticas nas práticas estatais no Brasil são mediadas por tradições do conhecimento geradas na metrópole e redefinidas pela experiência colonial (SOUZA LIMA, 2002), assim como nas práticas de exploração da terra. Isso reproduziu a formação de redes políticas de reciprocidade, cultivo de relações, mediações e intermediações (BEZERRA, 2017).

As tradições do conhecimento são saberes considerados na gestão cotidiana e relacionados aos padrões de interação que se desenvolveram em espaços domésticos. Logo, os poderes de Estado e os processos de sua formação são indissociáveis das relações familiares e pessoais, nas quais são reproduzidas nas relações de poder estabelecidas em redes de contato presentes nas interações políticas (SOUZA LIMA, 2002).

Logo, como forma de não naturalizar tais práticas estabelecidas por relações entre Estado e mercado nas cidades brasileiras, a leitura de Campos (2018) contribui para o

conhecimento da aproximação de empreiteiras com a imprensa atuante como “sócia” da ditadura militar no Brasil, quando grandes empresas foram beneficiadas por políticas públicas.

Um dos recursos foi a compra de jornais de grande circulação, como o *Correio da Manhã* e *Última Hora*, por empreiteiros de obras públicas, com o objetivo de obter um papel relevante na consolidação de propósitos políticos ao longo do regime militar no Brasil, visto que a imprensa teve papel central no apoio ao golpe de 1964.

Houve a ampliação de poderes a partir do apoio ao golpe, como no caso dos jornais *O Globo*, *Jornal do Brasil* e grupo Folha, o que resultou na maior circulação, capacidade de ação e poder político desses grupos jornalísticos. Logo, o governo não aprovava que empresários custeassem grupos da imprensa que não eram a favor do regime militar (CAMPOS, 2018). Com isso, os interesses empresariais de empreiteiras da construção civil poderiam acomodar reportagens, ou toda a orientação do jornal, para atingir determinados fins, assim como o pagamento para promover lideranças políticas em veículos de comunicação.

Campos (2018) mostra que tal prática foi caracterizada pela utilização da imprensa como mecanismo de aplicação de poder dentro do aparelho estatal. O início desse procedimento se deu no governo Juscelino Kubistchek (JK), por relações do presidente com o dono de uma empreiteira de Minas Gerais, que realizou empreendimentos públicos nas suas gestões. Assim, os empresários perceberam que seria relevante a atuação junto à imprensa, no sentido de obter obras sem passar por licitações públicas.

As empresas de construção pesada, objeto de Campos (2018), foram contratadas entre 1930 e 1950 por agências do Estado para a realização de obras de infraestrutura e, nesse sentido, passaram a se organizar por meio da criação da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em 1957.

A CBIC foi fundada com o objetivo de tratar de assuntos relacionados à indústria da construção e ao mercado imobiliário, como a entidade institucionalmente representativa do setor de construção no âmbito nacional, realizando o encaminhamento formal de temas e propostas junto ao poder público (CÂMARA BRASILEIRA..., 2019), e com quem a Ademi RJ possui relações. E para a realização das obras públicas nesse período, o que era válido consistia nos consensos já estabelecidos entre empresários e lideranças do governo. Em outras palavras, as licitações públicas não tinham validade nesse processo, em que o benefício às empresas concedido pelo poder público era retribuído por doações (CAMPOS, 2018).

Em linhas gerais, foi após o golpe militar de 1964 que os empresários dessas grandes construtoras tiveram acesso às políticas estatais implementadas ao longo do regime, em que foram beneficiados economicamente e tiveram os meios de comunicação como ferramenta de

mecanismo político de articulação. Desse modo, a imprensa teve papel principal para a consolidação de articulações empresariais nas agências estatais. Empreiteiros se utilizavam dessas mídias de circulação nacional, de maneira instrumental, para articulações com atores do Estado, ou seja, estabelecendo relações políticas nesse processo (CAMPOS, 2018).

Dando continuidade, Campos (2018) demonstra a importância das obras públicas na consolidação econômica do setor empresarial. Esse período propiciou a criação de associações empresariais, além da circulação de funcionários que em determinado momento ocupam posições nas empresas e na administração pública, como foi o caso da Ademi RJ.

Criada no período da ditadura, anos depois, a associação teve um presidente ligado ao Estado, o empresário e político Márcio Fortes²⁹, em 2003, presidente da João Fortes Engenharia, ministro interino da Fazenda em 1979-1980, durante os anos 1990 secretário municipal de Obras da capital fluminense e secretário estadual de Indústria, Comércio e Turismo, e deputado federal pelo Rio de Janeiro com três mandatos, de 1995 a 2007. Portanto, os dados reunidos por Campos (2018) sobre as grandes empreiteiras apontam para o momento histórico da consolidação das relações entre governo e empresa. Na década de 1970, a cidade do Rio de Janeiro já recebia grandes projetos urbanísticos, como o Túnel Rebouças, além de incentivos públicos do mercado de habitação, como o Banco Nacional da Habitação (BNH), entre outros aspectos.

No contexto posterior ao descrito por Campos (2018), as relações estabelecidas entre aparelho estatal e mercado não foram interrompidas. Ao analisar as dimensões da atuação de empreiteiras junto ao Estado na década de 1990, no que diz respeito a construções de obras públicas, Bezerra (2017) demonstra como os interesses do mercado se transformam em interesses do Estado, mediante as redes de contatos com atores associados ao governo, como funcionários, políticos e autoridades. A partir de recursos morais do Estado, Bezerra (2017) aponta que o conceito de corrupção possui distintos significados e usos sociais. O que é corrupção ou não perpassa a moralidade do Estado, apresentando heranças históricas e tradições do conhecimento, como expõe Souza Lima (2002).

Nesse campo está a transformação de interesses corporativos do setor em interesses coletivos, ou seja, ganha a forma de uma “medida de Estado” (BOURDIEU, 2014), em que são comportadas as relações políticas de negociações e consensos. Para isso, operam-se estratégias com amplo conhecimento sobre os processos burocráticos, além da participação de empresários “na construção de documentos e medidas oficiais e políticas” (BEZERRA, 2017, p. 109).

²⁹ Filiado ao Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB, atual MDB) a partir de 1983, em 1994 filiou-se ao Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB).

No debate sobre as relações das empreiteiras com a administração pública, um ponto de destaque em Bezerra (2017) é a *performance* das licitações: a oficialização de interesses empresariais e práticas políticas mediante atuação coordenada entre dirigentes e funcionários das empresas. É a elaboração de documentos direcionados à adequação da realização de uma obra de interesse da construtora às exigências administrativas do governo, como a vinculação das obras às necessidades das populações locais, além da inclusão dessa obra de interesse nas relações políticas.

Nesse contexto é realizada a articulação de apoios políticos, “através da manifestação de interesse pela obra por parte de distintos atores políticos: prefeitos, parlamentares, governadores e ministros” (BEZERRA, 2017, p. 107), para a inclusão de recursos na proposta orçamentária ou liberação de recursos já previstos na lei orçamentária em execução, com vistas à realização de obras públicas. Isso mostra a vinculação de obras de melhorias públicas a um governo específico para fins de processos eleitorais. Para os políticos, a disponibilização dos recursos demonstra o “reconhecimento mútuo da importância de seus laços políticos” (BEZERRA, 2017, p. 113), uma vez que

As relações estabelecidas entre parlamentares, governadores, prefeitos, autoridades governamentais e empresas de construção em decorrência de seus interesses em torno dos recursos federais estão associadas a uma concepção realista do que significa ser um representante político. A inclusão no orçamento federal de previsão de investimentos nos estados e municípios é vivida pelos parlamentares como uma de suas principais atribuições (BEZERRA, 2017, p. 113).

Assim, são estabelecidos entendimentos predefinidos entre empresários e lideranças do governo, uma vez que o lugar central atribuído às obras no contexto da política ajuda a entender ainda como ocorre a articulação das empresas de construção com o universo político e por meio de que atividades elas se fazem presentes nos órgãos públicos municipais, estaduais e federais.

Em virtude do reconhecimento desse argumento no espaço político, a vinculação de uma obra à necessidade da população é utilizada com frequência em esboços e modelos de ofícios elaborados por empregados da construtora que são encaminhados para a utilização por parte de autoridades do governo (clientes) e de parlamentares que apoiam as obras de interesse da empresa (BEZERRA, 2017, p. 108).

O caso exposto por Bezerra (2017) sobre a elaboração da Lei Orçamentária Anual (LOA) demonstra como é mobilizada a prestação de serviços públicos (construção de infraestrutura, aquisição de equipamentos, medicamentos, alimentos etc.) fornecidos por empresas privadas, colocando o Estado como comprador. Do ponto de vista da empresa,

portanto, está em jogo na elaboração desse instrumento estatal o seu acesso ao mercado público de aquisição de bens e serviços. Ou seja, fazer política é fazer obra.

O mesmo pode ser relacionado à participação do mercado imobiliário na revisão do Código de Obras no Rio de Janeiro, em que a atuação da Ademi RJ nas etapas da elaboração da lei esteve direcionada à garantia da “flexibilização”³⁰ de normas e novos parâmetros de construções, para que projetos de empresas do setor sejam efetivados em áreas da cidade de interesse do mercado. O argumento estabelecido está, assim, relacionado à justificativa e associação de intervenções urbanas à necessidade da população, seguindo a lógica do argumento desenvolvimentista (ESCOBAR, 2007).

Em resumo, os anos 1990 retratados por Bezerra mostram as estratégias realizadas para a inclusão de obras de interesse de construtoras em políticas públicas, utilização de procedimentos legais que dispensam a licitação para a realização da obra, participações na elaboração de lei orçamentárias, o que evidencia a participação ativa das construtoras na produção de ações administrativas do Estado, com colaboração de funcionários e atores políticos. Os atores empresariais agem com o objetivo de que seus negócios e interesses econômicos sejam transformados em práticas estatais (como “programas de ação da administração pública”), ou seja, se mobilizam para transformar interesses empresariais e corporativos em medidas estatais (BEZERRA, 2017).

Nas articulações da Ademi RJ no planejamento urbano há a compreensão a respeito do funcionamento da burocracia estatal e das relações políticas pelos dirigentes do mercado imobiliário, que assumem práticas no âmbito político por intermédio da associação. Em resumo, as relações estabelecidas pela Ademi RJ com os atores do poder público não se limitam à participação de reuniões ou audiências públicas. A investigação sobre as formas de atuação da associação em outros espaços fora da arena pública, contudo, se estabelece de forma muito restrita quando o pesquisador não integra o meio pesquisado (CASTILHO, SOUZA LIMA, TEIXEIRA, 2014), no meu caso o mercado imobiliário.

Assim, a construção da pesquisa só foi possível por outras vias, como a leitura e análise de reportagens em jornais, para a melhor compreensão de nuances presentes na formulação do Código de Obras, quando analisadas sob a perspectiva das tramas do planejamento urbano e sua relação com o mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, mais evidenciadas durante a gestão de Marcelo Crivella (Republicanos).

³⁰ De acordo com o Michaelis Moderno (2019), a flexibilização corresponde ao “ato ou efeito de flexibilizar”; consistindo em “abrandamento ou eliminação de leis ou normas, em especial daquelas que se constituem em entraves às relações econômicas”.

De fato, é concebível assumir que o caso do Código de Obras do Rio de Janeiro se apresenta como um projeto de conveniências econômicas por parte dos empresários e poder público municipal. Isto é, revela-se nessas relações um campo de estratégias e práticas utilizadas pela Ademi RJ para assegurar que os interesses dos associados sejam viabilizados no âmbito da administração pública, cenário esse que demonstra “um funcionamento específico do Estado e da política” no Brasil (BEZERRA, 2017, p. 104).

2 O (RE)ARRANJO DO CÓDIGO DE OBRAS DO RIO DE JANEIRO

2.1 Estratégias governamentais para as mudanças nas políticas de construção habitacional

Em 12 de abril de 2019, dois prédios de moradias localizados na favela da Muzema, Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, desabaram em decorrência de uma forte chuva que atingira a região quatro dias antes, provocando a perda de 24 vidas, em meio ao total de vítimas registradas na ocasião. A construção e ocupação de prédios em área de encosta integram um conjunto de práticas adotadas pela conhecida milícia local³¹, contando, aliás, com o envolvimento da Associação de Moradores que, nesse cenário, atua como uma “imobiliária informal”. Tal atividade, cada vez mais articulada, tem apresentado expressiva expansão nos últimos anos, já se tornando comum em outras áreas da cidade (O ESTADO DE SÃO PAULO, 15/04/2019).

Naquele período, o evento chamou a atenção tanto da mídia local quanto da regional. Com a frequente abordagem do episódio em notícias televisivas e jornais impressos, maior alcance foi atingido quanto à compreensão, por parte da população, acerca do crescimento de habitações ilegais na região. O andamento do caso, aliás, segue concomitante à escrita desta dissertação, com o acompanhamento e divulgação da mídia local. Importa ressaltar que, apesar da repercussão, tal prática não foi interrompida no contexto da comunidade, tampouco em outras partes da cidade.

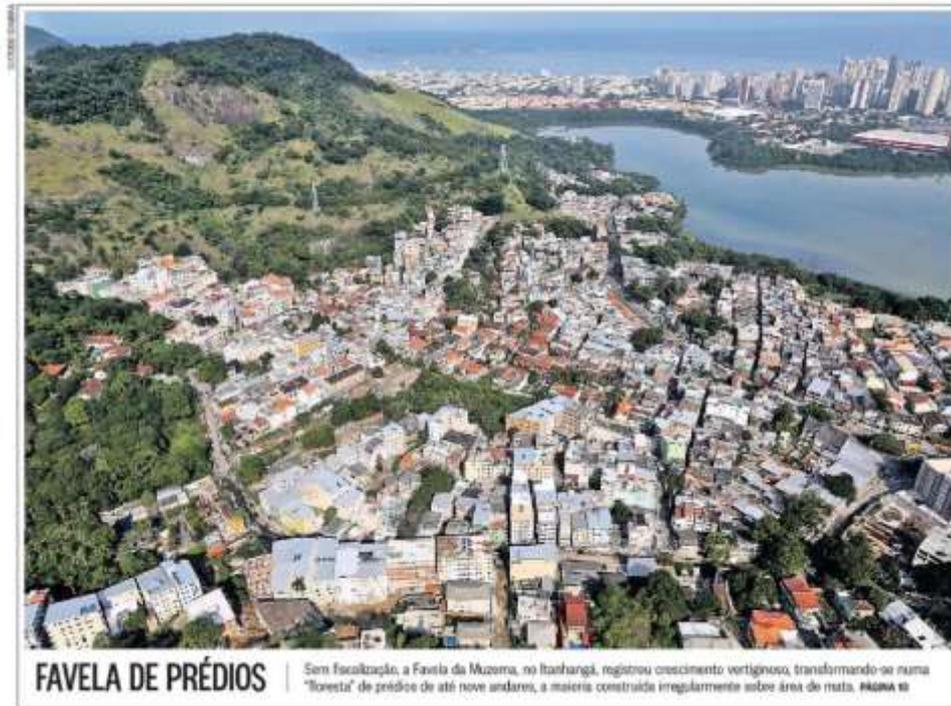
Antes da queda dos prédios na Muzema, a atividade já era observada pelos funcionários da Prefeitura do Rio de Janeiro desde 2010, durante o primeiro mandato de Eduardo Paes (Democratas). Um exemplo é o que apresenta o trecho de primeira página do jornal *O Globo* de 25/12/2016, sob a manchete “Favela de prédios” (Figura 2):

A questão é velha conhecida da prefeitura, que, no entanto, não consegue resolvê-la. A Secretaria Municipal de Urbanismo, por exemplo, afirma que desde 2010 atua na Muzema. Em seis anos, já embargou 101 construções e emitiu 107 notificações e

³¹ De forma geral, o termo “milícia” é atribuído, por convenção na cidade do Rio de Janeiro, a um sistema de controle territorial implementado a partir da coação, uso de arma de fogo, prática de homicídios e, principalmente, a participação de agentes públicos, bem como a exploração ilegal da atividade imobiliária e prestação de serviços públicos essenciais, como água e energia. A milícia, sob esse prisma, estrutura-se em um conjunto de policiais e ex-policiais, além de bombeiros e agentes penitenciário, que atuam com a prerrogativa de proteger e fornecer “segurança” em vizinhanças ameaçadas por facções criminosas com domínio territorial. Portanto, com integrantes vinculados às instituições do Estado, tal prática implica na cobrança de serviços de segurança local, uma vez que se submeteram, em algum momento da profissão, a treinamentos militares especializados (ZALUAR; CONCEIÇÃO, 2007).

realizou 25 laudos de vistoria administrativa enviados à Seop [Secretaria Municipal de Ordem Pública] para demolição (O GLOBO, 25/12/2016).

Figura 2 – Recorte da primeira página do jornal O Globo de 25/12/2016



Fonte: O Globo (25/12/2016).

Uma das formas de combate identificada pela Prefeitura Municipal, nesse sentido estava relacionada à alteração de instrumentos de planejamento urbano, o que fomentou a revisão do novo Código de Obras e Edificações Simplificado (COES). O projeto de revisão do Código de Obras foi uma iniciativa da antiga Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação (SMUIH), conduzida pelo então secretário da pasta, o deputado federal Indio da Costa (Partido Social Democrático). Ele também foi candidato a prefeito durante as eleições municipais de 2016, declarando no segundo turno seu apoio a Marcelo Crivella (Republicanos).

A SMUIH foi criada no início da gestão municipal de Crivella (Republicanos) pelo Decreto Municipal nº 42.719, de 1º de janeiro de 2017 (RIO DE JANEIRO, 2017a), e representou a unificação das secretarias municipais de Urbanismo, Habitação e Obras, instituídas na gestão anterior, de Eduardo Paes (Democratas). A unificação dessas secretarias representou questões políticas no início da gestão de Marcelo Crivella (Republicanos). O apoio ao prefeito eleito se concretizou em alianças políticas que proporcionou a Indio da Costa o posto de “supersecretário”, com a junção das secretarias citadas, uma vez que a Secretaria de Obras possui o maior orçamento da Prefeitura Municipal, chegando a quase 70% dos recursos

municipais, além de apresentar muita influência nas relações políticas que permeiam a cidade, como as estabelecidas junto ao mercado imobiliário carioca³².

O portfólio da gestão institucional da SMUIH apresenta dados gerais sobre a secretaria e sua organização dentro da Prefeitura Municipal. Esse documento contém elementos que constituem a “identidade organizacional” da então secretaria, estabelecendo a seguinte “visão”: “Ser reconhecido como *órgão empreendedor*, ágil e efetivo na gestão das políticas e dos serviços de infraestrutura, de habitação, de urbanismo e do patrimônio cultural” (RIO DE JANEIRO, 2017c, grifo nosso).

De fato, a questão do empreendedorismo dentro das premissas da SMUIH demonstra a aproximação com a lógica neoliberal de operar a máquina pública. Nesse sentido, a utilidade do burocrata está ligada ao aumento de orçamento da administração pública, em que é preciso interromper lógicas que levam ao aumento da burocracia. Para isso, a empresa precisa substituir a burocracia e, sempre que possível, o burocrata deve conduzir-se como um empreendedor (DARDOT, LAVAL, 2016).

Um dos primeiros registros jornalísticos sobre o tema da revisão do Código de Obras da cidade do Rio de Janeiro (EXTRA, 11/07/2017) revela a condução de reuniões pelo então secretário com vereadores em julho de 2017. A reunião realizada no Palácio Pedro Ernesto, sede da Câmara Municipal de Vereadores, teve a apresentação, em primeira mão, do texto do projeto do novo Código de Obras antes do envio oficial da secretaria ao Legislativo municipal, previsto para o segundo semestre daquele ano. A promessa era simplificar a legislação e beneficiar a economia da cidade.

A reportagem indica que a “estratégia” do então secretário foi “começar adoçando a Câmara – que tem dificultado a vida da prefeitura na tramitação do projeto que muda as regras da cobrança do IPTU [Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana]” (EXTRA, 11/07/2017, não paginado). Entre os vereadores presentes estavam Chiquinho Brazão (Movimento Democrático Brasileiro), presidente da comissão de assuntos urbanos da Câmara, e o presidente da Comissão de Justiça e Redação, dr. Jairinho (Movimento Democrático Brasileiro).

³² Informação dada em entrevista com funcionária da Prefeitura do Rio, realizada em novembro de 2019 sob a condição de manter sua identidade preservada.

Figura 3 – Reportagem sobre a proposta de mudanças no Código de Obras do Rio de Janeiro, jornal Extra, em julho de 2017

0 Indio da Costa vai mudar o Código de Obras do Rio de Janeiro

Por: Berenice Seara em 11/07/17 10:33

 Curtir 140

 Tweetar



Na última sexta-feira, segundo dia do recesso parlamentar, o secretário municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, Indio da Costa (PSD), conseguiu o feito de reunir nada menos que 11 vereadores.

Fonte: Extra (11/07/2017).

Indio da Costa possui relações muito próximas com o mercado imobiliário. É sócio da imobiliária chamada “Baqueta Investimentos Imobiliários e Participações”, e filho do arquiteto Luiz Eduardo Indio da Costa, dono do escritório “Indio da Costa Arquitetura, Urbanismo, Design e Transporte” e conhecido pela autoria do projeto paisagístico para Orla Rio, em conjunto com a Construtora LAFEM Engenharia. Defensor da redução dos processos burocráticos no poder público, há diversos rumores de que o próprio secretário negociou o texto do projeto de lei da revisão do Código de Obras junto a representantes do mercado imobiliário (LIMA CARLOS, 2019).

Um registro publicado em sua rede social no início de sua gestão na SMUIH, em janeiro de 2017, evidencia a participação do secretário em um evento na Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro para possível apresentação da nova estrutura da SMUIH, o que reforça ainda a abertura de diálogo com esse setor (Figura 4).

Figura 4 – Publicação na rede social Twitter de Indio da Costa, em 25/01/2017



Fonte: Reprodução do Twitter (2017).

Indio da Costa se retira em fevereiro de 2018, retornando às suas atividades como deputado federal em Brasília, e posteriormente, naquele mesmo ano, candidata-se a governador do estado do Rio de Janeiro. Com sua saída, quem assume a pasta é a então subsecretária municipal de urbanismo, Verena Andreatta. Conforme relato de uma funcionária da Prefeitura³³, não fazia mais sentido manter uma “supersecretaria” sem a presença de Indio da Costa. Meses depois, a Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) é reestabelecida pelo Decreto nº 44.801, de 24 de julho de 2018 (RIO DE JANEIRO, 2018b), enquanto as pastas de Habitação e Obras continuaram unificadas na Secretaria Municipal de Infraestrutura Habitação e Conservação (SMIHC).

Verena Andreatta assume em janeiro de 2018 e permanece até a aprovação do Código de Obras em meados de 2019. Arquiteta e urbanista, tem doutorado em urbanismo e ordenação do território pela Universitat Politècnica de Catalunya em Barcelona, onde viveu durante 13 anos, antes de voltar ao Brasil em 2014 e assumir o cargo de secretária de Urbanismo e Mobilidade de Niterói, cidade da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Com carreira acadêmica consolidada, é autora de *Cidades quadradas, paraísos circulares: os planos urbanísticos do Rio de Janeiro do século XIX*, *Atlas Andreatta e Porto Maravilha + seis casos de sucesso de revitalização portuária*, além de ter sido professora convidada da Rice University, em Houston (EUA).

Apesar de não ser associada a partidos políticos, a arquiteta tem experiência na administração pública por sua atuação na Empresa Municipal de Informática e Planejamento

³³ Em entrevista concedida em novembro de 2019 sob a prerrogativa de manter sua identidade preservada.

(IplanRio) e, posteriormente, no Instituto Pereira Passos (IPP)³⁴ entre 1993 e 2000, como diretora de Projetos Urbanos e presidente do instituto. Além disso, atuou em projetos urbanos na cidade como Rio Orla, Rio Cidade e Favela Bairro.

A reorganização nas estruturas governamentais pode sugerir desorganização na administração pública. Tais reestruturações, no entanto, podem estar relacionadas ao estabelecimento de estratégias no âmbito político. A reportagem do *Jornal do Brasil* (25/07/2018) indica a participação do vereador Paulo Messina (Movimento Democrático Brasileiro) na separação da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação para promover melhoria na arrecadação municipal a ser direcionada diretamente à pasta de urbanismo. Messina participou da elaboração da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018 (RIO DE JANEIRO, 2018a), que promove a legalização de acréscimos em edificações da cidade, mediante contrapartidas à administração municipal, conhecida como a Lei da Mais-valia,³⁵ regulamentada pelo Decreto nº 44.737, de 19 de julho de 2018 (RIO DE JANEIRO, 2018c). A aplicação dessa lei poderia garantir mais de R\$ 300 milhões aos cofres do município, segundo o vereador Paulo Messina (Movimento Democrático Brasileiro), com a prerrogativa de assegurar cerca de 5% da arrecadação para a pasta de Urbanismo (JORNAL DO BRASIL, 25/07/2018).

Paulo Messina (Movimento Democrático Brasileiro) foi candidato a prefeito do Rio em 2020 e líder do governo municipal na Câmara de Vereadores até 2019. De acordo com o *Intercept* (11/12/2018), a presença de Paulo Messina na Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro seria uma espécie de “terceirização” da gestão municipal. O candidato era responsável pela Casa Civil entre janeiro de 2018 e abril de 2019, com o objetivo de propor decisões para a melhoria da arrecadação municipal. A reportagem aponta ainda que o vereador possuía mais protagonismo na gestão municipal, sendo classificado como “primeiro-ministro” da cidade. Na Câmara Municipal, foi o vereador que conseguiu o feito de arquivar pelo menos três pedidos de *impeachment* contra Marcelo Crivella (Republicanos), (INTERCEPT, 11/12/2018). *O Globo*

³⁴ O Instituto Pereira Passos foi originado na Fundação RioPlan, instituída em 1979 e posteriormente chamada Empresa Municipal de Informática e Planejamento (IplanRio). Em 1999, com o desmembramento da IplanRio, foi institucionalizado o IPP para o desenvolvimento de atividades de planejamento urbano, produção cartográfica e de estatísticas da cidade, coordenando grandes projetos urbanos, como o Rio Cidade, o Favela Bairro, o Rio Orla e o Porto Maravilha. O nome do Instituto faz referência a Francisco Pereira Passos, prefeito do Rio de Janeiro entre 1902 e 1906, conhecido por realizar grandes transformações no arranjo urbano na cidade, com um grande número de demolições, renovação da região portuária, alargamento de vias e a abertura de avenidas como a Beira-Mar e a Central (atual Avenida Rio Branco), entre outros.

³⁵ De acordo com o site da Prefeitura do Rio (RIO DE JANEIRO, 2020d) “O instrumento da Mais-Valia prevê o pagamento de contrapartida financeira ao município, calculado através de fórmulas que levam em consideração as características da edificação, entre elas a área a ser legalizada e o valor do metro quadrado”, sendo indicada como “uma oportunidade para as pessoas que executaram obras em desacordo com a legislação urbanística vigente regularizarem seus imóveis, evitando multas, embargos e até mesmo a demolição das construções irregulares”.

de 28/06/2019, porém, noticia o rompimento do vereador com o prefeito, por conta de “iniciativas que aumentam gastos e que são uma ameaça para o equilíbrio fiscal” da Prefeitura Municipal, principalmente relacionadas às medidas tomadas após a sua saída da Casa Civil.

Segundo o coordenador da revisão do Código de Obras, o plano diretor aprovado em 2011³⁶ já indicava até 2013 a necessidade de revisão de quatro principais leis urbanísticas: Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras, Lei de Parcelamento do Solo Urbano³⁷ e o Código de Licenciamento e Fiscalização (CLF)³⁸. Para cumprimento dessa diretriz, na gestão do prefeito Eduardo Paes (Democratas) foram elaborados em 2013 os quatro projetos de lei pela então desfragmentada Secretaria Municipal de Urbanismo, e enviados à Câmara Municipal de Vereadores, ainda naquele mesmo ano. Não houve, contudo, segundo Denadai, “interesse de levar para frente” a revisão das legislações supracitadas por parte da Prefeitura Municipal.

Naquela época, os projetos de lei complementares (PLC) enviados foram: i) PLC nº 29/2013 – Lei de Parcelamento do Solo Urbano; ii) PLC nº 31/2013 – Código de Obras e Edificações, iii) PLC nº 32/2013 – Código de Licenciamento e Fiscalização de Obras Públicas e Privadas; iv) PLC nº 33/2013 – Lei de Uso e Ocupação do Solo. Com a nova gestão de Crivella (Republicanos), em 2017, Indio da Costa, como secretário da pasta, resolveu verificar a legislação existente e realizar novas propostas referentes aos projetos de lei complementares de 2013³⁹.

Em resumo, as motivações apresentam retóricas pautadas no uso da legislação urbanística para a revisão do código, relacionando-as à crise política e financeira pela qual passava o estado do Rio de Janeiro na época e às instabilidades no âmbito nacional – além do

³⁶ De acordo com o Plano Diretor de 2011 (RIO DE JANEIRO, 2011), a legislação de obras e edificações faz parte do conjunto de instrumentos de regulação urbanística edílicia e ambiental, sendo eles: i) Legislação de Parcelamento do Solo; ii) Legislação de Uso e Ocupação do Solo; iii) Legislação de Licenciamento e Fiscalização; iv) Legislação para Instalações e Equipamentos em Áreas Públicas; v) Legislação Ambiental; e vii) Legislação para Licenciamento de Atividades Geradoras de Viagens.

³⁷ É um instrumento auxiliar do planejamento urbano que estabelece as normas para a divisão das propriedades, com ou sem abertura de ruas nos municípios.

³⁸ É um instrumento auxiliar do planejamento urbano que estabelece regras para execução de toda obra de construção na cidade, bem como reconstrução, modificação, acréscimo, reforma e conserto de edificações em geral, também como parâmetros de marquises e muros, contenção do solo, canalização e drenagem.

³⁹ A saber, além do Código de Obras e Edificações, a Lei de Uso e Ocupação do Solo também teve seu projeto de lei encaminhado ao Legislativo em 2018. Entretanto, nas palavras de Luis Gabriel Denadai, o projeto apresentou diversas críticas, e o principal problema representou a decisão de refazer o zoneamento da cidade inteira, com a inclusão de novas zonas e revogação dos Planos de Estruturação Urbana (PEU), atual instrumento urbanístico que estabelece diretrizes e normas de uso e ocupação do solo por bairros na cidade do Rio de Janeiro. Além disso, houve uma ação na justiça movida pela Associação de Moradores e Amigos de Botafogo para impedir a votação do projeto de lei complementar, por conta das mudanças que iriam promover o adensamento do bairro (onde prédios passariam de três para 14 andares), com a justificativa de efeitos negativos sobre o trânsito, comércio e a qualidade de vida dos moradores. Logo, como a revisão do plano diretor estava prevista para 2021, a decisão da secretaria foi aguardar o novo plano diretor para rever a Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma vez que já estava em atraso desde 2013, quando foram incorporados alguns de seus conteúdos na revisão do Código de Obras, como a questão da dispensa de vaga de garagem em áreas com farto transporte público, segundo relato de Luis Gabriel Denadai.

contexto pós-Jogos Olímpicos de 2016, marcado por urgente necessidade de o município recuperar sua “atividade econômica” (PORTAL G1, 14/01/2019).

Além disso, a questão do combate à informalidade urbana⁴⁰ foi bastante sustentada no processo de revisão do código. O tema aparece constantemente associado em reportagens jornalísticas sobre a revisão da legislação, além de ter sido debatido na apresentação realizada em 11 de abril de 2018 no Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP) sobre as novas propostas regulamentadoras da política urbana do Rio de Janeiro presentes nos projetos de lei complementares citados⁴¹. Foi pontuada na ocasião, a influência das milícias sobre a construção e comercialização de habitações de maneira irregular em diversas partes da cidade, confrontando a segurança pública com as questões urbanísticas sob perspectivas distintas.

2.2 O processo de “desburocratização” da construção e a lógica neoliberal do Estado empresarial

O primeiro projeto de lei a ser elaborado dentro da Secretaria Municipal de Urbanismo na gestão de Marcelo Crivella (Republicanos) foi o relacionado ao Código de Obras, sendo, segundo Luis Gabriel Denadai, o mais urgente naquela ocasião, no sentido de ser “mais fácil de englobar” no processo de revisão da legislação urbanística, uma vez que dentro da secretaria já existiam diversas críticas ao código anterior.

A Resolução SMUIH “P” nº 60, de março de 2017 (RIO DE JANEIRO, 2017d), instituiu o grupo de trabalho para análise, revisão e atualização de projetos de lei complementares, entre eles, o Código de Obras e Edificações. O grupo de trabalho foi constituído por representantes da antiga SMUIH, que reunia as atuais Secretaria Municipal de Urbanismo e Secretaria Municipal de Infraestrutura Habitação e Conservação, a saber: Coordenadoria de Planejamento Local, Coordenadoria Geral de Planejamento e Projetos, Coordenadoria de Planejamento Territorial, Gerência de Macroplanejamento, Gerência de Normas e Informações Urbanísticas e Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização.

Antes do envio do texto do projeto de lei à Câmara de Vereadores, Luis Gabriel Denadai indicou, foram realizadas consultas dentro da Prefeitura Municipal pelo mencionado grupo de

⁴⁰ A construção da compreensão sobre a informalidade urbana apresenta forte influência das noções de marginalidade e subdesenvolvimento (ESCOBAR, 2007), sendo uma das características da “cidade latino-americana” (GORELIK, 2005). Além disso, segundo Gonçalves, Bautès e Maneiro (2018, p. 15) “as políticas públicas para lidar com a informalidade demonstram como o Estado, de maneira seletiva e muitas vezes arbitrária, classifica, regula, distribui e gere as fronteiras entre formal e informal. Tais fronteiras são, assim, flexíveis e estão vinculadas às formas de poder estatal, bem como às lutas e modificações que dali emergem”.

⁴¹ Segundo relatoria feita pelo professor do IPPUR Alex Magalhães (MAGALHÃES et al., 2018, no prelo) para a pesquisa “Análise da implantação dos planos diretores nos municípios fluminenses: horizontes para a revisão (2017-2019)”.

trabalho, liderado por ele, junto a representantes de diversos órgãos, como a Companhia de Engenharia de Tráfego (CET-Rio), o Instituto de Geotécnica (GEO-Rio), a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, entre outros. Houve também, segundo ele, a realização de reuniões fora do âmbito da Prefeitura Municipal, com associação de moradores, conselho de classes, Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB-RJ), além de encontros com atores da construção civil e arquitetura, e no Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR), já, segundo ele, com uma participação “um pouco filtrada”.

Além disso, Luis Gabriel Denadai citou a criação de uma página *online* para recebimento de contribuições, tendo sido elaborada uma planilha para organização e inclusão das sugestões. É possível verificar no *site* da Ademi RJ (2019) a convocação para o envio de contribuições à nova versão do projeto de lei de 2013 realizada no primeiro semestre de 2017 (Figura 5). O encaminhamento de sugestões e comentário deveria ser efetivado por e-mail até o início do julho daquele ano, para compor o texto a ser encaminhado ao Legislativo. Foi disponibilizado um formulário para o preenchimento de dados como nome, empresa e contato a fim de viabilizar o acesso à nova versão do projeto de lei.

Figura 5 – Conteúdo presente na plataforma eletrônica da Ademi RJ sobre a convocação para o envio de sugestões ao projeto de lei

The image shows a screenshot of the ADEMI RJ website. The header includes the logo 'ADEMI RJ' and the text 'ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO'. Below the header, there is a navigation menu on the left with categories like 'ADEMI em foco', 'Sala de Imprensa', 'Juridico', 'Indenadores', 'Agenda', 'Eventos e Cursos', 'Temas Especiais', 'Destaque ADEMI - Prêmio Master Imobiliário', 'Condomínio e Incorporações', 'Desenvolvimento Urbano', and 'Área Restrita'. The main content area features a headline: 'Prefeitura disponibiliza em consulta versão preliminar fase 2 da proposta do novo Código de Obras e Edificações simplificado (revisão do Projeto de Lei Complementar nº 31/2013)'. Below the headline, there is a search bar with the text 'Pesquise o site' and a 'Procurar' button. The article text discusses the objectives of the revision, such as simplification of requirements and cost reduction. At the bottom, there are two small promotional boxes: one for 'Pesquisa Ademi do Mercado Imobiliário' and another for 'Projeto Porto Maravilha'.

Fonte: Ademi RJ (2019).

Além disso, entre as atividades que pude identificar em 2017 está a palestra “Perspectivas do Novo Código de Obras do Rio de Janeiro”, realizada na 18ª Reunião do Fórum Permanente de Direito da Cidade da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro em 14/11/2017 (Figura 6).

Figura 6 – Palestra na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro em 14/11/2017

Novo Código de Obras do Rio de Janeiro é debatido por membros da Secretaria Municipal de Urbanismo na EMERJ



A 18ª Reunião do Fórum Permanente de Direito da Cidade da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro debateu nesta terça-feira, 14 de novembro, “Perspectivas do Novo Código de Obras do Rio de Janeiro”. O encontro foi presidido pelo desembargador Marcos Alcino de Azevedo Torres e coordenado pelo professor e membro do Fórum Permanente, Frederico Pica Grechi. As palestras foram conduzidas pelo secretário municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação do Rio de Janeiro, Antônio Pedro Índio da Costa, pela subsecretária Verena Andreatta e pelo assessor municipal de urbanismo da Subsecretaria de Municipal de Urbanismo, Luis Gabriel Denada.

Fonte: Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (2017).

Mesmo com a mudança na estruturação da pasta de urbanismo, a questão da desburocratização das normas de construção permaneceu no processo de revisão do Código de Obras. Os princípios que nortearam o “enxugamento” da máquina estatal se iniciam a partir dos anos 1990 no Brasil, o que coincide com a estabilização do processo de redemocratização. Nesse período, uma nova norma de concorrência determina que os dispositivos de governo custem menos e se conduzam dentro da lógica de competição econômica, no sentido de eficiência da gestão pública, para fornecer bens e serviços aos governados. Isso abrange os processos de desburocratização, cujos caminhos estratégicos movidos pelo neoliberalismo pontuam a submissão do Estado às regras de eficácia das empresas privadas (DARDOT, LAVAL, 2016).

Ainda, no sistema neoliberal a utilidade do servidor público está ligada ao aumento de orçamento da administração pública, e, para isso, é preciso realizar a reestruturação da ação governamental. Isso sugere uma mudança de perspectiva que corresponde a uma visão do Estado como uma empresa a serviços de outras empresas (DARDOT, LAVAL, 2016). Não podemos, contudo, cair na armadilha de uma separação entre a esfera dos interesses privados e a intervenção estatal. A continuidade da intervenção estatal visa deixar o Estado dentro das regras de concorrência e submetido à exigência da melhoria do desempenho de seus modos de

governo (no sentido de ser um “Estado eficaz”), que mobiliza novos instrumentos de poder (DARDOT, LAVAL, 2016).

Não há, portanto, ausência de intervenção estatal no neoliberalismo; seu poder se exerce de forma indireta, no sentido de orientar as atividades do mercado e incorporar os códigos, normas e padrões definidos por atores privados. É a partir do interesse comum, como o “caminho para a modernidade”, conforme as retóricas da revisão do Código de Obras, que são construídas políticas vantajosas às empresas e desvantajosas aos assalariados, sendo a intervenção governamental uma política com princípios de produção e ambiente econômico (DARDOT, LAVAL, 2016).

No âmbito federal, o programa Bem Mais Simples, criado pelo Decreto Federal nº 8.414, de 26 de fevereiro de 2015 (BRASIL, 2015), propõe diminuir a burocracia, “simplificar e agilizar a prestação dos serviços públicos, e melhorar o ambiente de negócios e a eficiência da gestão pública”⁴². Em resumo,

O objetivo do programa extrapola o âmbito da atividade empresarial, haja vista que ele tem a finalidade de: a) simplificar e agilizar a prestação dos serviços públicos; b) melhorar o ambiente de negócios e c) a eficiência da gestão pública. Essas finalidades são explicitadas nos seguintes objetivos: I – simplificar e agilizar o acesso do cidadão, das empresas e das entidades sem fins lucrativos aos serviços e informações públicos; II – promover a prestação de informações e serviços públicos por meio eletrônico; III – reduzir formalidades e exigências na prestação de serviços públicos; IV – promover a integração dos sistemas de informação pelos órgãos públicos para oferta de serviços públicos; V – celebrar o “Pacto Bem Mais Simples Brasil” com os demais Poderes da União e com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios; e VI – modernizar a gestão interna da administração pública (BARBOSA, 2015, p. 14).

Lançado em 2015 no governo federal de Dilma Rousseff (Partido dos Trabalhadores), o programa Bem Mais Simples apresenta diretrizes para a “desburocratização” do serviço público, com a justificativa da existência de situações capazes de prolongar algum atendimento ou solicitação que poderiam ser simplificadas e agilizadas na prestação dos serviços públicos (BARBOSA, 2015). A revisão do Código de Obras foi associada a esse programa como exemplo de ações e boas realizações “com o objetivo de melhorar o ambiente de negócios”, o que pode ser verificado na plataforma do governo federal do programa, datado em fevereiro de 2019 (Figura 7).

⁴² Ademais, vale citar que em 2017 foi criado o Conselho Nacional para a Desburocratização – Brasil Eficiente, pelo Decreto Federal s/n, de 7 de março de 2017 (BRASIL, 2017).

Figura 7 – Registro do portal do programa Bem Mais Simples

Município do Rio de Janeiro

O marco na mudança da Obtenção de Alvarás no município do Rio de Janeiro será o lançamento do Novo Código de Obras e Edificações Simplificado - COES. O novo COES substituirá 05 decretos e 02 resoluções, num total de 27 artigos, 24 parágrafos, 42 incisos e 10 anexos.

Estas mudanças permitirão maior agilidade na emissão dos licenciamentos, pois quando aliado aos sistemas informatizados da PCRJ permitirão simplificar e padronizar a análise dos projetos.

Os 4 principais códigos urbanísticos da cidade do Rio de Janeiro foram revisados e encaminhados à Câmara Municipal, tramitando com os números abaixo:

INFORMAÇÕES ATUALIZADAS EM 14 FEV 2019

- **COES - CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SIMPLIFICADO** - Código devidamente sancionado na Lei Complementar nº 198 de 14 de janeiro de 2019, disponível para consulta em <http://prefeitura.rio/web/smu/texto-da-lei>
- **LUOS - LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** - PLC 57/2018;
- **LPS - LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO** - PLC 56/2018;
- **CLF - CÓDIGO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO** - PLC 55/2018.

[Clique aqui](#) e veja a apresentação que foi realizada pela SMUIH - Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação do Município do Rio de Janeiro/RJ em 08 NOV 2017.

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação | Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Fonte: Brasil (2019).

No acompanhamento de reportagens jornalísticas sobre a revisão do Código de Obras foi possível observar algumas das intenções políticas e econômicas que permearam a construção da legislação. Em novembro de 2017, a matéria intitulada “Procura por compactos cresce no Rio e construtoras veem retomada”, do jornal *O Globo* (26/11/2017), aponta que o perfil familiar na metrópole está mudando. A procura de apartamentos menores, com um quarto, teria aumentado na cidade do Rio de Janeiro por conta de arranjos familiares com menos filhos(as) ou nenhum, divorciados(as), filhos(as) saindo da casa dos pais, ou seja, “novas configurações nos lares dos cariocas [...] [que] têm movimentado e reformulado o atual mercado imobiliário”.

A reportagem conta com a fala do presidente da Ademi RJ, Claudio Hermolin, sobre as novas possibilidades para o mercado imobiliário em relação ao formato das habitações na cidade. As regiões citadas como de interesse para compra de apartamento menores são, nesta ordem, Copacabana, Barra da Tijuca, Centro⁴³, Flamengo, Botafogo, Ipanema, Tijuca, Leblon,

⁴³ O estímulo à moradia na área central da cidade foi defendido por Luis Gabriel Denadai durante entrevista cedida em 12/11/2019, principalmente no que diz respeito à conversão de antigos edifícios comerciais em prédios residenciais de apartamentos pequenos, a exemplo da região da Cinelândia, que apresenta inúmeras salas de escritório “muito mal utilizadas”, segundo ele, e que atualmente viram depósito. Também defendeu a prática da “reconversão” (termo do jargão da arquitetura utilizado para o reaproveitamento de imóveis tombados para o uso residencial) na Zona Especial do Corredor Cultural, de preservação paisagística e ambiental do Centro, e Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) daquela região. Além disso, citou a construção de novos prédios residenciais de acordo com o novo Código de Obras, o que, em sua visão, atrairia projetos de edifícios de apartamentos menores e sem vagas de garagem, pois, alegou, há muitos terrenos disponíveis no entorno das avenidas Presidente Vargas e Rio Branco.

Catete e Glória. Um trecho da fala de Claudio Hermolin demonstra as justificativas referentes ao novo arranjo almejado para as habitações no Rio de Janeiro:

Percebemos várias mudanças no comportamento do jovem, e uma delas é que ele não quer um imóvel grande para morar, ou um investimento de custo e demanda alta. O tamanho não importa mais do que a qualidade de vida. [...] a contrapartida do tamanho é a localização, de preferência próxima a grandes centros comerciais e com serviços e opções de transporte abundantes (Claudio Hermolin para O GLOBO, 26/11/2017).

Além disso, o presidente da construtora Concal, que também já foi presidente da Ademi RJ, José Conde Caldas, destaca que alguns bairros da Zona Sul se enquadram para a aprovação de projetos de habitação com apartamentos menores, uma vez que já apresentam estações de metrô, “o que reduz a necessidade de garagem, trazem economia no custo da obra e, consequentemente, no valor final do imóvel” (O GLOBO, 26/11/2017).

A reportagem demonstra o interesse da construção em projetos com apartamentos compactos em áreas mais cobiçadas da cidade, pois, como o metro quadrado é mais caro, essas unidades menores seriam mais passíveis de venda. Na fala do empresário Edson Pires, presidente da Sawala Imobiliária, “Com unidades mais compactas, o preço também será mais adequado, e há demanda para isso” (O GLOBO, 26/11/2017).

Por fim, a notícia aborda os limites do Código de Obras em vigência naquele ano e datado de 1970, destacando o fato de as empresas reclamarem que a legislação, classificada como “restritiva”, dificulta a expansão do mercado de apartamentos compactos na cidade. Com esse gancho, a revisão do Código de Obras é assim mencionada:

Mas nem por isso as obras param. À espera de mudanças – que devem ocorrer em breve na legislação –, a [construtora] Concal está com três projetos engatilhados, todos no estilo apart, com serviços, sendo um no Leblon, com 70 unidades; um no Catete, com 130 imóveis; e outro em Botafogo, com 60. A ideia é ter áreas em comum, como cafeteria e lavanderia (O GLOBO, 26/11/2017).

A necessidade de mudanças na legislação de 1970 é reforçada pela fala do presidente da Ademi RJ para a ampliação do número de apartamentos compactos na cidade do Rio de Janeiro, citando a experiência desse tipo de produto habitacional em São Paulo:

Nós gostaríamos de produzir esse tipo de habitação, mas, infelizmente, a legislação no Rio não permite determinados tamanhos de unidades e é muito restritiva. Na nossa opinião, isso precisa ser revisto urgentemente. Se não mudar, o Rio vai ficar atrás de outras cidades, como São Paulo (Claudio Hermolin para O GLOBO, 26/11/2017).

Já em relação a 2018, foi possível observar algumas matérias de jornal sobre as intenções de empresários para o setor imobiliário da cidade do Rio de Janeiro. Algumas previsões podem ser verificadas na reportagem “Hora de se capitalizar”, do jornal local *Extra* de 04/03/2018. A matéria começa indicando que na Zona Sul da cidade há poucas ofertas devido

à escassez territorial, sendo a procura ainda maior do que a oferta existente. Novamente o presidente da Ademi RJ, Claudio Hermolin, se refere às áreas nobres da cidade: “O mercado no Rio tem uma particularidade e se divide. A Zona Sul é uma ilha cercada por barreiras geográficas. Não tem para onde crescer. Não dá para expandir, por isso tem mais procura que oferta. E é uma demanda eterna, tem *status* e as belezas naturais”. Já em relação às outras áreas da cidade, como a zonas Oeste e Norte, o presidente afirma que foram as áreas que tiveram mais lançamentos de apartamentos, por conta da maior disponibilidade de terrenos, mas acumularam maior encalhe por conta da crise econômica: “Agora, não há novidades: o que está se vendendo é estoque” (EXTRA, 04/03/2018).

Já a matéria do jornal *O Globo* de 09/04/2018 intitulada “Setor imobiliário aposta em imóveis menores e condomínios com vigilância” apresenta a indicação de que o mercado imobiliário defende a oferta de unidades residenciais menores, como opção de habitação individual, pois poderia estimular a demanda de vendas no setor. Os quatro projetos de lei em tramitação na Câmara Municipal incorporaram, segundo a reportagem, a simplificação dos processos de licenciamento e edificações, e o estabelecimento de novos parâmetros para construção na cidade.

O presidente da Patrimóvel e vice-presidente da Ademi RJ, Rubens Vasconcelos, indica na reportagem que há uma grande demanda no Rio de Janeiro por pequenas unidades residenciais, que, a partir da legislação de 1970, só poderiam ser construídas em “regiões restritas”, como o Centro da cidade (O GLOBO, 09/04/2018). De fato, a citação de Rubens Vasconcelos sobre “regiões restritas” se faz no sentido de não atender às demandas do mercado, uma vez que a área central não apresenta atrativos para projetos de habitação de alto padrão, bem como pelo seu histórico associado ao “centro empresarial” da cidade. Isso fortalece a hipótese de que a revisão do novo Código de Obras foi direcionada à exploração de novos modelos de habitação em regiões de interesse do mercado imobiliário, em especial a Zona Sul da cidade.

Outro ponto colocado por Rubens Vasconcelos, como já apresentado em outras reportagens, reforça o argumento de que os imóveis menores teriam preço mais acessível e impulsionariam o mercado imobiliário, direcionado ao grande número de estudantes, jovens profissionais, recém-casados(as) e idosos(as), pois, segundo ele, foi essa a razão que retomou as vendas de habitações na cidade de São Paulo (O GLOBO, 09/04/2018).

Naquela época, a proposta do projeto de lei relacionado à revisão do Código de Obras era a de que a metragem mínima fosse reduzida à média de 42m² por prédio, estando a ideia de usar o quantitativo de área média relacionada a estimular prédios com unidades de tamanhos variados, por exemplo, de 20m² e de 65m², em toda a cidade do Rio de Janeiro, exceto

edificações residenciais pequenas, com até 12 apartamentos e área média de 35m², e projetos vinculados a políticas habitacionais governamentais, como Minha Casa Minha Vida, uma vez que são reguladas por legislação específica (O GLOBO, 09/04/2018).

Outra mudança apresentada no projeto de lei, de acordo com essa edição de *O Globo*, diz respeito ao fim da exigência de garagem por unidade construída e de andar específico de área de lazer, o que diminui o custo do projeto. Além disso, os imóveis poderão ser reformados, ter seus espaços redivididos, sem exigência de área mínima por cômodos, com a possibilidade de transformar habitação unifamiliar em multifamiliar, bem como a possibilidade de modificar os usos e interiores de imóveis tombados como patrimônio cultural.

Por fim, a reportagem apresenta a análise do professor da Fundação Getúlio Vargas e engenheiro civil Pedro Seixas Corrêa, que indica uma tendência relacionada à regulação e definição dos parâmetros na cidade pelo mercado imobiliário, acompanhando as demandas identificadas pelas empresas, referentes às tipologias de projetos, como é o caso dos apartamentos compactos.

2.3 Uma justificativa moral para a revisão do Código: o retorno do “problema da favelização”

A outra fala presente na reportagem do jornal *O Globo* (09/04/2018) é de Afonso Kuernerz, vice-presidente da Ademi RJ, que acompanhou as discussões na Câmara Municipal. Ele argumenta que as limitações na legislação antiga são elitistas e prejudicam o acesso de pessoas de baixa renda, empurrando-as para as comunidades, que são movimentadas por um “mercado imobiliário paralelo”. Na entrevista a mim concedida em 11/02/2019, na sede de seu escritório na Barra da Tijuca, Kuernerz falou sobre o “elitismo” da legislação de 1970, e associou esse “mercado paralelo” à atuação da milícia no bairro do Itanhangá, o que impede, segundo ele, a atuação de empresas associadas ao setor imobiliário nessas regiões da cidade. Destaco aqui, contudo, minha compreensão de que a concepção das milícias no Rio de Janeiro não deve ser entendida como puramente distinta do aparelho estatal, no sentido de um “poder paralelo”⁴⁴, sendo necessário reconhecer a interdependência existente entre ambos, que se conduz por

⁴⁴ Destaco a reportagem da revista *Exame* de 31/01/2019 intitulada “No Rio de Janeiro a milícia não é um poder paralelo. É o Estado”, que apresenta entrevista com o professor José Cláudio Souza Alves, da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (UFRRJ), estudioso, há mais de 20 anos, das milícias no Rio de Janeiro, que caracteriza como “uma continuidade do Estado”, diante da participação de integrantes desses grupos criminosos em cargos políticos, além do envolvimento de atores do Poder Legislativo (vereadores, deputados e senadores), entre outros aspectos. Em outras palavras, no caso das milícias é o poder do próprio Estado que determina a operacionalização do controle e a segurança em determinados territórios.

um traçado interno à rede de mecanismos institucionais e garante a manutenção tanto da ordem social quanto da política na cidade.

Naquele mesmo ano, outro conteúdo jornalístico, esse no *Jornal do Brasil* de 01/07/2018, intitulado “Prefeitura e mercado imobiliário miram a favela” (Figura 8), apresentava as justificativas da Prefeitura Municipal em relação à revisão do Código de Obras. Nele é possível observar retóricas alinhadas às observadas nas reportagens com representantes e empresários do mercado imobiliário, que apresentam sobretudo justificativas conceituais e técnicas, associadas à lógica neoliberal de governo.

Segundo a justificativa exposta para a revisão do Código de Obras nessa matéria do *Jornal do Brasil*, os prédios construídos na cidade de acordo com o novo modelo proposto pelo projeto de lei, possibilitarão maior número de apartamentos com tamanhos menores e, com isso, terão preços mais acessíveis às diversas camadas da sociedade carioca. Para o coordenador da elaboração do projeto de lei, isso poderia induzir famílias a trocar uma habitação informal por uma formal, diminuindo o potencial de crescimento das favelas e tornando-as menos ocupadas. Denadai utiliza o termo “favelização”, conceito do campo da geografia que categoriza o processo de surgimento e crescimento do número de favelas nas cidades brasileiras, representado pela formação de casas classificadas como “invasões” e/ou “ocupações irregulares”.

Figura 8 – Abertura da reportagem sobre a revisão do Código de Obras, no *Jornal do Brasil*



Fonte: *Jornal do Brasil* (01/07/2018).

As referências utilizadas por Luis Gabriel Denadai passam pelo economista peruano Hernando de Soto, indicando que a formalidade produz “segurança de moradia e traz crédito e mais estabilidade às famílias” (JORNAL DO BRASIL, 01/07/2018). Dentro do discurso neoliberal, o argumento de Hernando de Soto propõe a possibilidade do controle do avanço da informalidade nas grandes cidades, por meio da flexibilização da legislação urbanística e doações pelos governos de titulação de posse de terra aos residentes de áreas informais (BALTRUSIS, 2007).

Estudos realizados em 2000 pelo Instituto Nacional de Estadística e Informática del Peru indicam que esse tipo de política não funciona como previsto. Isso porque não basta implementar políticas públicas de titulação de posse de terra, que geram gastos, como, por exemplo, pagamento de impostos, sem vincular outras políticas de urbanização; é preciso também a ação do poder público na provisão de infraestrutura e medidas de combate a novas ocupações irregulares (BALTRUSIS, 2007).

Já observando os consensos entre a SMU e o mercado imobiliário para a reconstrução do espaço urbano carioca, o presidente da Ademi RJ, Claudio Hermolin, concorda com Luis Gabriel Denadai. Em seu entendimento, o deslocamento de famílias das favelas para prédios de imóveis ofertados pelo mercado ocorrerá, sobretudo em áreas com maior infraestrutura, como Ipanema, Copacabana e Grande Tijuca. Para justificar essa colocação, Claudio Hermolin ainda afirma que um dos poucos segmentos a resistir à crise econômica foi o vinculado ao programa Minha Casa Minha Vida. Nas palavras dele, “Há uma imensa quantidade de quitinetes em favelas. Isso pode ser visto na Rocinha, no Vidigal e no Santa Marta, na Zona Sul, e no Borel, na Zona Norte. Tenho certeza de que a mudança no Código ‘desadensará’ essas comunidades” (JORNAL DO BRASIL, 01/07/2018, p. 5).

O presidente da Ademi RJ pondera também que “se o mercado imobiliário disponibilizar pequenos apartamentos no entorno do Borel, muitas famílias de favelas vão comprar esses imóveis”. Para ele, os moradores de favelas terão o interesse em adquirir um apartamento comprado mediante financiamento e por um preço mais acessível (JORNAL DO BRASIL, 01/07/2018, p. 5).

Meses depois, em 03/10/2018, a matéria de *O Globo* “Queda de preço leva setor imobiliário a ensaiar retomada” indica a possível retomada do mercado imobiliário em 2019, com destaque para a Zona Sul, cujo valor do metro quadrado aumentara. Na reportagem, essa tendência de elevação nos preços dos imóveis em áreas nobres da cidade se apresenta como a recuperação do mercado imobiliário, simbolizada por novos projetos de habitação previstos para o bairro do Flamengo, onde já se observa a presença de construção de grandes prédios.

A afirmação do presidente da Ademi RJ de que a Zona Sul possui “alta demanda e pouca oferta”, uma retórica presente em outra reportagem, enfatiza mais ainda o interesse expressivo na Zona Sul em relação ao conteúdo elaborado para o Código de Obras. Claudio Hermolin indica ainda que os segmentos na extremidade do mercado imobiliário estimulam a recuperação do setor. Assim, lado a lado estão os projetos de alto padrão direcionados à Zona Sul da cidade e os projetos de moradia popular enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida (O GLOBO, 03/10/2018).

Outro trecho da reportagem traz a fala de Rubem Vasconcelos (imobiliária Patrimóvel), que representa as premissas da revisão do Código Obras: “como o estoque na Zona Sul é pequeno, a retomada na demanda vai pedir mais lançamentos” (O GLOBO, 03/10/2018), o que reforça o interesse de melhor aproveitamento dessa parte da cidade, valorizada pelo mercado imobiliário de habitação.

Assim, verifica-se que sempre é colocada na arena pública a democratização do acesso a moradias com a aprovação do Código de Obras, seja pelos empresários ou pelos gestores públicos. Os materiais jornalísticos, entretanto, demonstram um tratamento diferenciado para o mercado de alto padrão na Zona Sul. A cidade do Rio de Janeiro tem o metro quadrado mais caro do Brasil, de R\$ 9.364,00 em média, chegando a cerca de 20 mil reais no Leblon, bairro da Zona Sul. Logo, maior custo do imóvel está na localização, ou seja, no valor da terra, sendo os bairros mais cobiçados Copacabana, Tijuca, Barra da Tijuca, Botafogo, Recreio, Jacarepaguá, Leblon, Flamengo, Ipanema e Laranjeiras, nessa ordem (O GLOBO, 03/10/2018).

2.4 Trâmites e audiências: o projeto de lei em discussão

Em relação aos debates sobre o projeto de lei referente à revisão do Código de Obras na arena pública (CEFAI, 2017a), durante minha trajetória no grupo de pesquisa no IPPUR/UFRJ pude, junto com meus colegas, participar de eventos públicos de discussões sobre os mecanismos do planejamento urbano que propõem a reestruturação da produção da cidade na gestão de Marcelo Crivella (Republicanos). Apesar de eu ter participado de apenas um dos espaços para o debate da temática, tive acesso aos conteúdos de observação produzidos pelos demais integrantes da pesquisa.

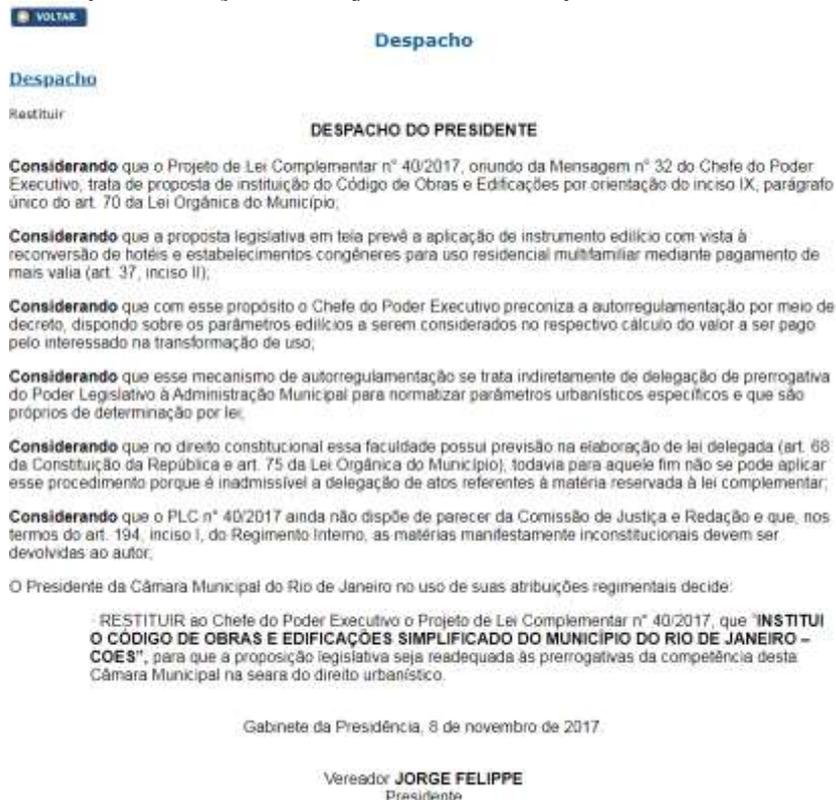
Como já exposto, a proposta da revisão do novo Código de Obras do Rio de Janeiro foi inicialmente concretizada pelo Projeto de Lei Complementar nº 31/2013 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2013) na gestão anterior de Eduardo Paes (Democratas). Na gestão de Marcelo Crivella (Republicanos), a partir dos trabalhos do grupo instituído pela Resolução SMUIH “P” nº 60/2017 (RIO DE JANEIRO, 2017d), foi elaborada sua segunda

versão do Projeto de Lei Complementar nº 31/2013 ainda no primeiro semestre de 2017. Entre as novidades presentes nessa nova versão estavam as novas normas sobre modificações de imóveis tombados, “simplificação” da legislação via redução de artigos, mudanças sobre a obrigatoriedade de estacionamento em prédios residenciais, entre outros itens.

Com isso, em 24 outubro de 2017, o novo texto do Código de Obras foi encaminhado à Câmara Municipal do Rio de Janeiro para votação e se tornou o Projeto de Lei Complementar nº 40/2017 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2017b). O texto, contudo, foi restituído à Secretaria de Urbanismo em 8 de novembro para realização de modificações (Figura 9), e um novo projeto de lei complementar, numerado como 43 do mesmo ano, substituiu o antigo, sendo seu conteúdo encaminhado aos vereadores novamente em 16 de novembro de 2017 para votação.

Inicialmente, a proposta para a diminuição da metragem de apartamentos no novo Código de Obras estava prevista para todos os bairros do Rio de Janeiro. Como já exposto, no projeto de lei relacionado à revisão do Código de Obras, seu Art. 11 previa que a média da área privada de apartamentos deveria ter no mínimo 42m² em todo o território do município, o que viabilizaria a construção de prédios residenciais com unidades de diferentes tamanhos em toda a cidade, com algumas especificações.

Figura 9 – Despacho do presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro para correção do Projeto de Lei Complementar no 40/2017



Fonte: Câmara Municipal do Rio de Janeiro (2017b).

A primeira atividade de observação foi realizada na audiência pública sobre a revisão do Código de Obras no dia 06 de outubro de 2017, na Câmara Municipal do Rio de Janeiro (Figura 10), da qual participei e fiz uma relatoria junto com meu colega de pesquisa, um arquiteto e urbanista, mestre em planejamento urbano e regional. A reunião foi presidida pela Comissão Especial de Avaliação do Plano Diretor – instituída pela Resolução nº 1.435/2018, formada por vereadores de outros partidos políticos em relação ao governo municipal e aos vereadores da Comissão Permanente de Assuntos Urbanos. A Comissão Especial tinha como objetivo estipular e analisar os princípios do Plano Diretor, acumular críticas para sua reformulação e acompanhar sua implementação por meio de ações da Prefeitura Municipal e do estabelecimento de novas legislações.

Figura 10 – Registro da audiência pública sobre revisão do código do obras em 06 de outubro de 2017, promovida pela Comissão Especial de Avaliação do Plano Diretor na Câmara Municipal do Rio de Janeiro



Fonte: Acervo próprio (2017).

Naquele espaço, foi indicada pelos participantes a necessidade do estabelecimento de um novo Código de Obras no município do Rio de Janeiro, considerando que a legislação em vigência era confusa e extensa, o que dificultava o entendimento da população, atrapalhava a atuação dos profissionais da área e sobrecarregava o licenciamento e a fiscalização de profissionais da Prefeitura. Muitas das falas, argumentavam que a revisão não poderia vir acompanhada da precarização das condições de vida da população, sendo o tamanho mínimo das novas habitações a maior preocupação com relação à proposta.

Na ocasião, Luis Gabriel Denadai, então coordenador de planejamento local da Secretaria Municipal de Urbanismo, pontuou as principais diretrizes do trabalho de revisão do código. O projeto de lei do Código de Obras estava orientado para a necessidade de simplificação daquela norma, a fim de que as regras fossem universais, mantendo o texto da lei mais enxuto e, assim, facilitando a compreensão da lei tanto por arquitetos quando pela

população. Outro ponto salientava a simplificação das “burocracias”, no intuito de melhorar as questões relativas à concentração do poder de decisão no licenciamento de construções.

A contribuição de Rose Compans⁴⁵, naquela reunião representante do Conselho de Arquitetos do Rio de Janeiro (CAU/RJ), sinalizou que o regulamento de construções e edificações (RCE) está presente no Decreto “E” nº 3.800/1970 (RIO DE JANEIRO, 1970), sendo uma norma modificada ou parcialmente substituída por diversas leis e decretos ao longo de quase 50 anos, o que resultou em uma profusão de regras dispersas e de difícil assimilação por parte dos profissionais do setor imobiliário e construtivo.

Com isso, a representante da CAU/RJ apontou a necessidade de consolidar normatizações e atualizar conceitos, princípios e valores, como os da sustentabilidade, acessibilidade, proteção da paisagem urbana, entre outros aspectos. Em sua opinião, as simplificações das exigências para aprovação são extremamente positivas, já que a duração prolongada do processo de licenciamento de obras é uma “deseconomia”, afetado profissionais e construtores. Rose Compans ainda destacou o fato de uma edificação não ser uma mercadoria qualquer, mas um objeto urbano com muitas características que impactam o ambiente, a paisagem urbana e a vida da coletividade.

Também compartilho a relatoria de uma colega de pesquisa, Thamara Francisconi, na época, realizada em 08 de novembro de 2017 (MAGALHÃES et al., 2017, no prelo), em outro momento de discussão sobre o Código de Obras na Câmara Municipal após o envio oficial para apreciação dos vereadores. Foi exposto na reunião pelo então secretário de Urbanismo, Indio da Costa, que o Código de Obras em vigor naquele momento era um compilado de leis com mais de 600 artigos. Na época, Verena Andreatta era subsecretária de Urbanismo da antiga “super secretaria”, a SMUIH.

Segundo a fala de Indio da Costa, a proposta do Projeto de Lei Complementar nº 40/2017 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2017b) era reduzir e simplificar todo esse arcabouço jurídico para conter apenas 40 artigos. O objetivo era evitar a corrupção e as situações de ambiguidade que ocorrem com frequência devido à quantidade de leis, dando transparência para o que pode ou não pode ser feito na cidade.

Do seu ponto de vista, a legislação de obras da cidade do Rio de Janeiro em vigor era “elitista” e não permitia que as pessoas morassem com dignidade, dificultando a construção de

⁴⁵ Rose Compans é arquiteta e urbanista, mestre e doutora em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ. É funcionária do IPP, integrante do CAU/RJ, e já foi professora do Centro Universitário Bennett. Possui diversos trabalhos publicados em livros e revistas científicas, como *Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática*, resultante da tese de doutoramento que recebeu em 2003 o Prêmio Brasileiro Política e Planejamento Urbano e Regional, da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (Anpur).

imóveis populares. A simplificação da legislação, ele argumentava, deixaria a atividade de construir mais barata. Segundo seu entendimento, os empreendedores haviam saído do Rio de Janeiro por conta da incerteza de sucesso nos investimentos de alto custo, que a legislação em vigor travava. Indio da Costa ainda questionou o por que de não existir uma mistura de classes dentro do mesmo edifício, como, ele afirmou, acontece em outras cidades do mundo.

Por último, verifico o registro feito pelo coordenador do projeto de pesquisa do IPPUR/UFRJ, professor Alex Magalhães (MAGALHÃES et al, 2018, no prelo) sobre a apresentação feita no Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos, referente às novas propostas de legislação regulamentadora da política urbana do Rio de Janeiro, em 11 de abril de 2018, já no contexto do Projeto de Lei Complementar nº 43/2017 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2017c). O encontro foi presidido pela então secretária municipal de Urbanismo, Verena Andreatta, e teve como conceito norteador: “Cidade + Compacta e Humana: o desenvolvimento orientado pelo transporte” (Figura 11).

Figura 11 – Apresentação feita no Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos por Verena Andreatta sobre as novas propostas de legislação regulamentadora da política urbana do Rio de Janeiro, em abril de 2018



Fonte: Rio de Janeiro (19/12/2018).

As propostas apresentadas naquele encontro foram elaboradas tendo em conta a meta de simplificação da legislação urbanística, dando como exemplo o projeto de Código de Obras e de Lei de Uso do Solo, que reduzem para menos de 100 artigos as duas legislações que contavam com 500 a 700, respectivamente, gerando dificuldade no licenciamento para o setor imobiliário. Segundo a secretária, o Código de Obras em vigor era muito restritivo ao adensamento urbano, exigindo diversos componentes da edificação (garagem, áreas de lazer, casa de porteiro, entre outros), o que acabava, entre outros aspectos, encarecendo a oferta de habitações.

O objetivo da nova legislação, enfatizou Verena Andreatta, era eliminar ao máximo essas exigências, investindo numa regulação que poderia ocorrer por outras formas, como

práticas de “autovistoria” das edificações, o que seria melhor opção do que feita diretamente pela Prefeitura, que não tem efetivo para fiscalizar uma grande cidade como o Rio de Janeiro.

Por fim, um tema muito debatido naquele encontro foi o da influência das milícias sobre a reprodução de situações irregulares na cidade, como o fechamento de ruas, construção irregular de prédios para habitação e apropriação de espaços públicos. De modo geral, a situação da segurança pública tem sido confrontada às questões do urbanismo de diversas formas, conforme a notícia trazida pelos técnicos da secretaria de urbanismo naquele dia.

2.5 Flexibilizações rumo à “sociedade do século 21”

O Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro foi aprovado com a publicação da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019 (RIO DE JANEIRO, 2019c). O novo COES impõe condições indispensáveis para a construção de edificações na cidade e indica a diminuição do lote mínimo para construção, rompendo com as normas do Código de Obras, dispostas no Regulamento de Construções e Edificações, datado da década de 1970, Decreto “E” nº 3.800/1970 (RIO DE JANEIRO, 1970). Segundo a visão do associado da Ademi RJ que entrevistei, Afonso Kuenerz, a nova lei “simplifica” e “moderniza” as normas da década de 1970.

A votação do projeto de lei do novo Código de Obras e Edificações Simplificado – PLC nº 43/2017 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2017c) aconteceu em dezembro de 2018, com o resultado de 34 votos para aprovação, e seis contra. A notícia, divulgada em reportagem publicada no *site* da SMU (RIO DE JANEIRO, 19/12/2018), classifica o novo formato da lei como “moderno” e “compatível com as necessidades da realidade atual da cidade”. Nessa reportagem, Verena Andreatta comenta que a antiga legislação datada dos anos 1970 precisava ser atualizada, pois não correspondia ao ambiente urbano que “almeja a sociedade do século 21”, indicando que o novo código é flexível e “como a modernidade exige”, sendo capaz de se adaptar às mudanças que virão na cidade, além de “diminuir problemas gerados pelo excesso de regras na legislação” (RIO DE JANEIRO, 19/12/2018). De fato, essas mudanças se apresentam relacionadas aos novos horizontes do mercado imobiliário direcionados aos apartamentos compactos.

O texto indica ainda que o novo código possui o que há de mais moderno no urbanismo mundial, uma vez que faz referência ao modelo europeu de “cidade compacta”. Consta que dá liberdade para construtores e proprietários, por exemplo, no que diz respeito ao modelo dos projetos de habitação, em que a legislação anterior apresentava limitações, como a permissão do tamanho variado de apartamentos em um mesmo prédio na Zona Sul na cidade, com

comparações ao que acontece em grandes metrópoles, como Nova York, Londres, Paris e São Paulo. Essas comparações também foram mencionadas por Luis Gabriel Denadai na entrevista de 12/11/2019:

Eu morei em Paris, e o prédio em que eu vivia lá não era aquele no estilo do cinema, mas era um prédio novo, do final dos anos 1950, no Centro e tal. No mesmo prédio tinha um *studio*⁴⁶ de um quarto e outros apartamentos com dois quartos, três quartos, quatro quartos, cinco quartos... Não tinha dois andares com a planta igual. Então no mesmo edifício morava o imigrante do Marrocos, que estava fazendo faculdade e também o diretor da Renault, vice-presidente, um cara super-rico. Todos se encontrando no elevador todos os dias, tendo essa mistura, algo que é impensável aqui no Rio. Aqui, a gente tem o prédio específico das quitinetes, o prédio dos apartamentos de cinco quartos, onde moram os ricos. Não se misturam. Não estou dizendo que lá não deve ter isso, pois acredito que tenha. Tem lugares super pobres e super ricos, mas aqui não é uma influência. Isso que é a coisa de Barcelona (Luis Gabriel Denadai, entrevista cedida em 12/11/2019).

Em resumo, entre as principais mudanças aprovadas na nova lei do Código de Obras está a flexibilização de algumas exigências, no sentido de instituir a desburocratização das regras de construção, como a possibilidade de construção de prédios com apartamentos de 25 metros quadrados de área mínima. No entanto, em bairros da Zona Sul e grande Tijuca, a média das unidades fica na faixa dos 35 metros quadrados⁴⁷. Ou seja, nessas áreas da cidade, os prédios residenciais podem ter apartamentos de diferentes metragens, o que estava previsto no projeto de lei para toda a cidade, porém com a definição de 42 metros quadrados de área média. Já na Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Ilha do Governador e Vargens, as restrições continuam por conta da permanência de legislações específicas para essas áreas, a exemplo do Plano-piloto de urbanização e zoneamento da Baixada de Jacarepaguá e Barra da Tijuca (O GLOBO, 12/02/2019). Em resumo, as mudanças foram:

- a) viabilização de construção de vilas com até 36 casas em áreas antes proibidas;
- b) construção de varandas sem limitação de área edificável, antes restritas a 20% da área útil do apartamento;
- c) possibilidade de construção de marquises na área de recuos dos prédios, prática proibida desde 2007, sem restrição quanto aos materiais e às formas, desde que obedecendo a algumas regras;
- d) redução da área mínima útil de apartamentos para 25 metros quadrados, com exceção das construções na Barra da Tijuca, Vargem Grande, Vargem Pequena, Ilha do Governador, com parâmetros mantidos, enquanto bairros da Zona Sul e Tijuca apresentam área mínima útil de 35 metros quadrados;

⁴⁶ *Studio* é um modelo de apartamento pequeno geralmente de um a dois cômodos, mobiliado, com ambientes integrados, sendo possível usar o espaço de várias formas.

⁴⁷ Exemplo: no prédio construído, para cada apartamento de 25 metros quadrados, deve ter outro de 45 metros quadrados (RIO DE JANEIRO, 19/12/2018).

- e) obrigatoriedade de apenas uma vaga de estacionamento para cada quatro apartamentos em prédios no raio de 800 metros de serviços de transporte público, como estações de metrô;
- f) prédios com quatro ou cinco pavimentos sem obrigatoriedade de elevador, mas devem reservar espaço para possível instalação;
- g) não obrigatoriedade de andar específico para área de lazer em prédios residenciais;
- h) permissão para modificação do uso do imóvel tombado e seus interiores, por autorização do órgão de preservação.⁴⁸

O Portal G1 (14/01/2019), via a reportagem “Novo Código de Obras e Edificações do Rio é sancionado e altera regras para varandas, marquises e outras construções”, apresenta a solenidade realizada na Câmara Municipal para formalizar a aprovação do COES, com a presença do prefeito Marcelo Crivella (Republicanos) e da secretária de Urbanismo Verena Andreatta (

Figura 12). A notícia indica que, segundo a Prefeitura do Rio, o código foi elaborado por técnicos da SMU e aprovado por vereadores. A secretária de Urbanismo aponta que as transformações sociais presentes no novo Código de Obras proporcionaram novas demandas para a população.

Figura 12 – Registro do evento de aprovação do novo Código de Obras, com a presença de Verena Andreatta e do prefeito Marcelo Crivella (Republicanos)



⁴⁸ Meses depois a SMU enviou à Câmara de Vereadores o Projeto de Lei Complementar nº 136/2019, que apresenta complementações ao novo Código de Obras referentes ao tema, para estabelecer condições especiais de incentivo à reconversão de imóveis protegidos em imóveis residenciais, entre elas a adaptação das normas de construção às estruturas protegidas, readequação das condições de construção e da previsão de novas edificações no lote e a possibilidade de usos e atividades não previstos no zoneamento em que estão os imóveis, mas compatíveis com as características da edificação, ambiente protegido e uso residencial, entre outros aspectos.

Fonte: Portal G1 (14/01/2019).

Outro ponto de destaque no contexto da revisão foi a redução do conteúdo da lei com a apresentação do total de 41 artigos, enquanto na legislação anterior eram 572 e incluíam normas estabelecidas há mais de 40 anos (PORTAL G1, 14/01/2019). De fato, a mudança mensural da lei foi um mecanismo de *marketing* da Prefeitura do Rio, segundo o coordenador do processo de revisão do Código, Luis Gabriel Denadai⁴⁹. O que ocorreu foi que, além da revogação do Decreto “E” nº 3.800/1970 (RIO DE JANEIRO, 1970), com 159 artigos e outras legislações correlatas, foram suprimidas as questões relacionadas aos regulamentos vigentes no âmbito federal, como diretrizes previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro 2000 (BRASIL, 2000), que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade.

Houve alterações relacionadas à responsabilidade total dos profissionais (pessoa física) que assinam os projetos (o responsável técnico pela autoria do projeto, o responsável técnico pela execução da obra e os proprietários), isentando as empresas da construção civil (pessoa jurídica) ou o órgão licenciador, nesse caso a SMU. Segundo a Prefeitura Municipal, isso permite autonomia ao arquiteto para “maior liberdade para os projetos arquitetônicos, mais qualidade e beleza, por exemplo, para serem aprovados” e maior responsabilidade aos autores do projeto (PORTAL G1, 14/01/2019).

Um mês depois da aprovação da lei foi criado um Grupo de Trabalho pela Portaria SMU/SUBU nº 01, de 12 de fevereiro de 2019 (RIO DE JANEIRO, 2019e), com a finalidade de regulamentar a aplicabilidade dos atos normativos ao COES no âmbito da SMU, sendo suas atividades prorrogadas por mais 45 dias pela Portaria SMU/SUBU nº 04, de 28 de março de 2019 (RIO DE JANEIRO, 2019f). Em seguida, a lei foi regulamentada pelo Decreto Municipal nº 45.917, de 03 de maio de 2019 (RIO DE JANEIRO, 2019a) (Figura 13), no sentido da necessidade de detalhamento de normas relativas à aplicação da nova lei, para justificar os pontos que não ficaram claros e garantir sua efetividade.

⁴⁹ Entrevista cedida em 12/11/2019. Arquiteto formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ, mestrado no Programa de Pós-graduação em urbanismo na mesma instituição (PROURB/UFRJ), com a dissertação intitulada “Gestão de Projetos Urbanos para grandes eventos: o caso de Barcelona, Sevilha e Gênova”, e Master em *Universitat Oberta de Catalunya/Barcelona*. É funcionário da Prefeitura do Rio de Janeiro desde 2011. Em momentos pretéritos, foi técnico do setor de licenciamento de novas edificações de grande porte, assessor na Secretaria da Casa Civil e da Secretária de Urbanismo, coordenador de Planejamento Local da Subsecretaria de Urbanismo e Coordenador Geral de Planejamento e Projetos da SMU, atuando como coordenador do processo da revisão do código de obras em 2017 até sua aprovação, em 2019.

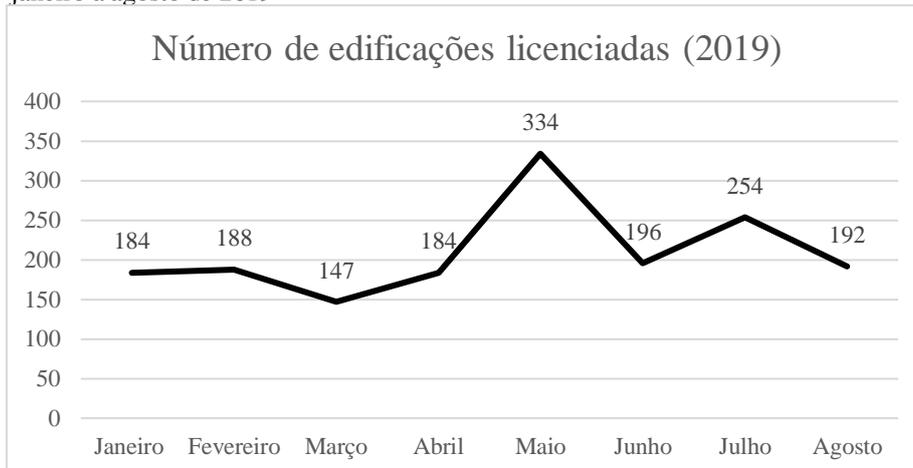
Figura 13 – Recorte da capa do Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro em 6 de maio de 2019



Fonte: Rio de Janeiro (2019b).

Ao observar os dados do licenciamento disponibilizados no *site* da Secretaria Municipal de Urbanismo (RIO DE JANEIRO, 2019d) (Figura 14), verifica-se um número elevado de edificações licenciadas no mês de maio, o mesmo da regulamentação do novo Código de Obras. O fato de os dados não estarem disponibilizados pela tipologia das edificações (residencial ou comercial), no entanto, dificulta uma análise mais aprofundada.

Figura 14 – Número de edificações licenciadas no município do Rio de Janeiro (total) – janeiro a agosto de 2019



Fonte: Adaptado de Rio de Janeiro (2019d).

Em linhas gerais, para a então secretária de Urbanismo, Verena Andreatta, a flexibilização estabelecida no novo Código de Obras para o mercado de habitação “ajuda na recuperação da atividade econômica” da cidade, “incentivando o setor que movimenta uma cadeia produtiva e gera emprego e renda para a população” (PORTAL G1, 14/01/2019). Aliadas a isso, surgiram retóricas pautadas em um novo modelo de cidade, onde uma das categorias mobilizadas na revisão do Código de Obras foi a de “cidade compacta”, originalmente concebida por influências do modelo de urbanismo de Barcelona.

2.6 “Cidade compacta” e as redes profissionais Rio-Barcelona

Desde o processo de revisão do código, com a Resolução SMUIH “P” nº 60, de março de 2017 (RIO DE JANEIRO, 2017d), que institui diretrizes para os trabalhos iniciais de revisão da legislação urbanística, estão presentes conceitos que permeiam as motivações desse novo processo, como “visão de futuro para uma cidade: compacta, integrada, acessível e sustentável” e a “importância de atualizar e simplificar a legislação urbanística e edilícia no município, bem como dos procedimentos de licenciamento e fiscalização”

Ademais, a influência da formação dos gestores públicos envolvidos no processo de revisão do Código de Obras explica a adesão desse modelo de “cidade compacta”, assimilando tendências urbanísticas observadas na cidade de Barcelona. Tanto a secretária de Urbanismo, à época da revisão, Verena Andreatta, como o funcionário da SMU que coordenou a construção textual do projeto de lei do Código do Obras, Luis Gabriel Denadai, possui formação e atuação em instituições barcelonenses: na *Universitat Politècnica de Catalunya* e *Universitat Oberta de Catalunya*, respectivamente.

A princípio, a experiência de Barcelona como cidade olímpica, em 1992, conduziu a administração pública da cidade do Rio de Janeiro nos anos 1990 quanto ao estabelecimento de intervenções no espaço urbano, na intenção de reverter o momento de crise socioeconômica e “abandono” dos equipamentos urbanísticos da cidade (AMENDOLA, 2011). A década de 1990 foi marcada pelo agravamento da crise de endividamento no Brasil, junto a mudanças na política econômica, como forma de resposta ao novo modelo de desenvolvimento assumido. Sob essa perspectiva, a primeira experiência carioca com influências catalãs se deu no Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (PECRJ), elaborado a partir de 1993 e finalizado em 1995, sob o emblema “Rio Sempre Rio” (GUANAIS; FISCHER, 1999), pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em parceria com a Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ) e a Federação das Indústrias (FIRJAN). A partir desse momento, surge a concepção de administrar a cidade como uma grande empresa (PIRES, 2010).

Um dos objetivos centrais do método urbanístico catalão é a “visão de futuro”⁵⁰, uma metodologia muito utilizada em recursos de planejamento e gestão estratégica dentro da lógica empresarial (FERNANDES, 2008). Para a elaboração do PECRJ foi criado um consórcio composto por diversas empresas e associações empresariais, com o respaldo de uma consultoria

⁵⁰ Esse modelo está associado ao planejamento no tempo, o que seria planejar com um ponto de partida com vistas a alcançar um ponto de chegada. É também utilizado em metodologias participativas para a elaboração de instrumentos de planejamento urbano.

formada por arquitetos e planejadores catalães, vinculados à empresa Tecnologias Urbanas Barcelona S/A, além da assessoria do Centro Ibero-americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano (PIRES, 2010). Assim,

No caso do município do Rio de Janeiro, a Prefeitura colocou suas fichas no PECRJ, apostando que este iria contribuir para reverter o quadro de agravamento da crise urbana e perda de investimentos, reposicionando a Cidade em termos globais, inserindo-a em termos competitivos em condições de atrair investimentos públicos e privados (PIRES, 2010, p. 17).

Em resumo, o planejamento estratégico detém uma noção de competição, uma estratégia para o consenso de objetivos a alcançar e a competição entre cidades no mercado. Assim, defende a construção de um momento de decadência para a superação de uma crise, sempre à luz de uma competição e da disputa entre cidades para seus reposicionamentos (SOUZA, 2003).

Esse tipo de planejamento observa as tendências, forças e gestão do mercado, e cria alianças para a cidade, onde a eliminação do conflito é necessária. Entre seus problemas estão o aceite da competição entre cidades, a eliminação do conflito para a construção do planejamento e o não questionamento da construção de consenso (SOUZA, 2003). Geralmente o planejamento estratégico é feito a longo prazo e a rigor tem sido amplamente utilizado por diversos governos, a exemplo do Rio de Janeiro, que elaborou seu quarto plano em 2017, na gestão Marcelo Crivella (Republicanos), sob o seguinte emblema: “Rio 2020: mais solidário e mais humano”.

De modo geral, as influências do urbanismo de Barcelona se estabelecem em uma nova premissa sobre as “cidades globais”, relacionando-a a um novo pilar para a norma de concorrência e lógica de competição econômica, a fim de atender ao empreendedorismo e se adaptar às regras do mercado, conforme preconiza o chamado modelo neoliberal (DARDOT, LAVAL, 2016). Para isso, as cidades deveriam importar as prerrogativas do plano estratégico de Barcelona, estratégia essa replicada também em outras cidades latino-americanas (PIRES, 2010).

No Rio de Janeiro, tais influências perduraram durante os anos seguintes, sobretudo no período marcado pela Olimpíada de 2016, evidenciadas em grandes projetos urbanos geridos nos últimos anos por arquitetos de influência catalã, como o Museu do Amanhã⁵¹ e o projeto Porto Olímpico⁵², na zona portuária da cidade.

⁵¹ O projeto de autoria do arquiteto espanhol Santiago Calatrava, conhecido pela realização de projetos para a Olimpíada de Barcelona em 1992, contou com a parceria do escritório carioca Ruy Rezende Arquitetura.

⁵² O projeto ganhador do Concurso Porto Olímpico (2011), coordenado pela Prefeitura do Rio e o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), foi resultado da parceria entre o arquiteto brasileiro João Pedro Backheuser e o espanhol Ignasi Riera, dono do escritório catalão Alonso Balaguer y Arquitectos Asociados.

Quanto ao modelo de cidade compacta, ele foi proposto por Richard Rogers e Philip Gumuchdjian a partir da publicação do livro *Cidades para um pequeno planeta*, lançado em 1997. Esse modelo se constitui em uma rede de vizinhanças que abrigam diversas atividades públicas e privadas sobrepostas, reduzindo a necessidade de deslocamentos com a utilização de carro, substituída por um sistema de transporte coletivo que interligaria os diferentes centros adjacentes (ROGERS; GUMUCHDJIAN, 2001).

A cidade compacta é um conceito amplo, sendo uma das ideias a de propor a questão da densificação urbana para garantir o uso da infraestrutura implantada e estimular a volta do espaço urbano, dentro da premissa de que as cidades tendem a seguir processos de difusão. O espraiamento corresponde à horizontalização das ocupações em crescimento sem planejamento e regidas pelas regras do mercado, o que sugere alta especulação do valor da terra e implica a construção do espaço dentro da dinâmica centro/periferia, com efeitos significativos sobre a qualidade da mobilidade urbana e distribuição dos transportes públicos (ROGERS; GUMUCHDJIAN, 2001).

O conceito de cidade compacta se apresenta em contraposição, com a defesa da verticalização da cidade, caracterizada como um processo de densificação urbana (ROGERS; GUMUCHDJIAN, 2001).

O processo de verticalização da cidade se estabelece como uma pauta conhecida na gestão de Marcelo Crivella (Republicanos). No Plano Estratégico da cidade de 2017-2020, a meta de número 74 era “concluir os estudos para Requalificação Urbana de Rio das Pedras até 2018”. Para isso, foi lançado em 2017 um edital de procedimento de manifestação de interesse⁵³ pela Subsecretaria Municipal de Projetos Estratégicos do Gabinete do Prefeito, visando à participação de empresas privadas na Operação Urbana Consorciada (OUC) Rio das Pedras. Em dezembro de 2017, contudo, a prefeitura retirou a proposta de verticalização da comunidade, “afirmando que a reurbanização da área deverá considerar ‘a manutenção das unidades habitacionais hoje existentes’, mas sem anunciar o fim da OUC” (BIENENSTEIN, SOUSA, BIENENSTEIN, 2019, p. 17).

⁵³ Edital de Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) GP/SUBPE N° 04/2017, com as diretrizes para a participação de interessados no Procedimento de Manifestação de Interesse para a Operação Urbana Consorciada Rio das Pedras, nos bairros do Itanhangá e de Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro. Publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro de 16 de maio de 2017.

A Operação Urbana Consorciada é um instrumento urbanístico relacionado ao plano diretor⁵⁴ e, no caso da comunidade de Rio das Pedras⁵⁵, Zona Oeste da cidade, iria possibilitar a verticalização da comunidade, com a demolição de todas as moradias, além dos investimentos públicos e privados já realizados naquela localidade, cujos moradores seriam distribuídos em centenas de blocos de apartamentos (BIENENSTEIN, SOUSA, BIENENSTEIN, 2019). Em resumo, estava prevista a construção de cerca de 30 mil apartamentos e empreendimentos comerciais em condomínios de prédios com 12 andares, a ser vendidos aos moradores por intermédio do programa Minha Casa Minha Vida, passando o controle sobre o território para a iniciativa privada, em modelo similar ao adotado no Porto Maravilha (O GLOBO, 16/05/2017).

Além dos processos de verticalização por meio da densificação, o conceito de cidade compacta demanda o uso misto do território, rompendo com o modelo de cidade pensada de forma compartimentada, como o exemplo de Brasília, a partir de um modelo estético de “cidade perfeita” e planejada, idealizado dentro dos princípios do urbanismo modernista⁵⁶ (GORELICK, 2005). Atualmente, os resquícios do modelo de urbanismo modernista são representados pela baixa prioridade do espaço público ao pedestre e ao espaço da cidade como ponto de encontro de seus habitantes (GEHL, 2013).

Com a superação do movimento moderno, começa-se a pensar a cidade pela perspectiva dos usos mistos e da apropriação do espaço público e mobilidade ativa, como o uso da bicicleta e do caminhar pela rua, para, por exemplo, dentro de um raio de um quilômetro, realizar diversas atividades cotidianas, diante da presença de diferentes comércios, serviços em geral, públicos ou privados, habitação, local de trabalho, áreas de lazer, por exemplo.

Com isso, a cidade compacta tende a ser menos “segregada” do ponto de vista das classes sociais, devido aos usos mistos e concentração de comércio e serviços, sugerindo também considerar a dimensão humana nos processos de planejamento da cidade, como nos

⁵⁴ Segundo a Lei Federal nº 10.257/2011, o Estatuto da Cidade, em seu Art. 32: “Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

⁵⁵ A comunidade Rio das Pedras está localizada no limite dos bairros de Jacarepaguá e Itanhangá. De acordo com Alkim (2002, p. 114) é “uma favela composta majoritariamente por nordestinos, com migração mais acentuada nos últimos vinte anos [desde 1980], portanto, de conformação recente, situada em uma área plana, em terreno pantanoso, impróprio, ou de preservação ambiental, além de tornar-se um dos novos eixos de expansão da cidade em direção à Zona Oeste e paralela ao nobre e igualmente novo bairro em expansão, que é a Barra da Tijuca”.

⁵⁶ Em linhas gerais, o urbanismo moderno objetiva ordenar a cidade, tendo em vista a boa forma urbana progressista e sem olhar o passado de luta de classes e conflitos sociais; pelo contrário, mira em direção a um futuro comum que resolverá a conciliação de classes pela forma dos espaços construídos. Defende a resolução dos problemas da cidade executada por reformas de planejadores, ou seja, por meio de técnicas científicas. Trata-se de um planejamento tecnocrático, em que prevalece a crença de que a teoria seria a capacidade de desenvolver o que é certo e errado na cidade, sendo as definições do planejamento embasadas cientificamente a partir de técnicas quantitativas, com uma noção de fins e meios (SOUZA, 2003).

escritos de Jane Jacobs (2011) em *Morte e vidas de grandes cidades*⁵⁷. A dimensão humana proposta por Gehl (2013), e associada ao conceito de cidade compacta, aparece no contexto da revisão do Código de Obras, evidente na frase norteadora utilizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo para o momento de discussão da legislação urbanística do Rio de Janeiro: “Cidade + Compacta e Humana.”

Assim, o pano de fundo para a importância da dimensão humana no planejamento urbano pelo conceito de cidade compacta também permeia retóricas da sustentabilidade⁵⁸ para uma intervenção política que garanta o caminhar e o pedalar nas práticas cotidianas dos habitantes da cidade. De acordo com o arquiteto dinamarquês Jan Gehl (2013, p. 6), a dimensão humana para o planejamento sugere que

As cidades devem pressionar os urbanistas e os arquitetos a reforçarem as áreas de pedestres como uma política urbana integrada para desenvolver cidades vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis. Igualmente é urgente reforçar a função social do espaço da cidade como local de encontro que contribui para os objetivos da sustentabilidade social e para uma sociedade democrática e aberta.

Em resposta a minha pergunta sobre a existência de influência direta de Barcelona na formulação da legislação, Luis Gabriel Denadai afirmou que a formação na Universidade Aberta da Catalunha lhe proporcionou o conhecimento sobre o urbanismo de Barcelona, com referências de urbanistas espanhóis, como Jordi Borja Sebastià, Manuel Herce Vallejo e Josep Maria Montaner. Segundo Denadai, esses urbanistas estão ligados à transformação do modelo urbanístico de cidade compacta que ele pensava poder aplicar na cidade do Rio de Janeiro.

Ademais, Luis Gabriel Denadai também comentou a perspectiva de cidade que dividia com a antiga secretária da pasta de Urbanismo, Verena Andretta. A secretária deu aula em Barcelona, e compartilhava da visão de uma cidade mais densa, do estímulo a prédios multifamiliares com diferentes tipologias de apartamentos, indicado por ele como “multifamiliar mesclado”, um modelo comum na Europa:

Não adianta eu fazer um [prédio] multifamiliar só de apartamentos com quatro quartos, porque aí vira uma coisa elitista. O interessante é você ter as misturas. [...] A nossa legislação é totalmente contra. Um cara que trabalha aqui diz que ela é a ressaca de Copacabana, que foi construída na legislação anterior e aí os caras levaram um susto. Perceberam que era tudo apertado, cheio de gente. E todo mundo queria morar sem ninguém por perto. Foi aí que fizeram o [Decreto nº] 322 [de 1976] que é contra tudo, ‘antitudo’. É a lei de uso e a ocupação do solo vigente, na verdade. Cheio de

⁵⁷ Resumidamente, a obra de Jacobs (2011) questiona o planejamento urbano de viés tecnocrático e modernista, que não considera nem valoriza a dimensão humana em seus mecanismos, uma vez que ignora as questões de cunho social. Assim, a autora defende a cidade como um cenário de vivências e a apropriação do espaço público, em um planejamento urbano que observa as necessidades da população residente da cidade.

⁵⁸ O conceito de sustentabilidade associado ao modelo de cidade compacta possui relação com a redução do uso do automóvel, o que sugere a redução da poluição pela emissão de gases poluentes que contribuem para o desequilíbrio do efeito estufa e aquecimento global. A sustentabilidade, entretanto, está associada como categoria importante para a competição entre as cidades, sobretudo para atrair capitais (ACSELRAD, 1999).

restrições, ela quase desenha o prédio pra você (Luis Gabriel Denadai, entrevista cedida em 12/11/2019).

Desse modo, quanto às retóricas presentes nas reportagens de jornais sobre o tema da revisão do Código de Obras, observo que as principais demandas do mercado imobiliário foram no sentido de licenciar projetos de habitação próximos a terminais de transporte (BRT, metrô, VLT e trem), em consequência da diminuição da capacidade de suporte quanto ao número de vagas em garagens prediais, fato amplamente observado em áreas nobres da cidade, na Zona Sul. Ainda sobre os processos de licenciamento de obras, outra mudança identificada é a flexibilização de critérios mínimos para os projetos de edificações. Além das vagas de garagem, também foram alteradas as exigências quanto à existência de elevadores e de áreas de lazer, bem como quanto ao tamanho mínimo dos cômodos das unidades residenciais, ou seja, novos regramentos que favorecem o barateamento do custo final da construção (LIMA CARLOS, 2019).

Para as empresas do mercado imobiliário, todas essas questões reduzem os custos dos projetos e possibilitam construir mais unidades de apartamentos por terreno, com especial interesse em bairros da Zona Sul, considerando a valorização já expressiva nessas áreas, aspecto esse já abordado meses antes da aprovação do novo código em reportagem sobre lançamentos de prédios residenciais de apartamentos compactos (O GLOBO, 03/09/2018).

De acordo com material publicado pelo Observatório das Metrópoles de 24/01/2019, em parceria com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/RJ), não houve no processo de construção do novo código nenhum debate ou diálogo com associações de moradores, comunidade acadêmica, entidades de classes e conselhos profissionais, no sentido de uma construção participativa⁵⁹. Além disso, Lima Carlos (2019) aponta que a SMU se articulou diretamente com representantes da Ademi RJ para a elaboração do projeto de lei do Código de Obras. O debate público se deu somente após o envio do texto legislativo à Câmara Municipal em algumas audiências públicas ocorridas ao longo do processo. Houve também encontros com representantes da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura (AsBEA) fora da arena pública (LIMA CARLOS, 2019).

O código, entretanto, é apresentado pela Prefeitura como “um esforço para a melhoria dos instrumentos de planejamento urbano”, apesar de os arquitetos associados ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo apontarem que as normas parecem acenar para o setor da construção civil, com a possibilidade da redução de custos e prejuízos à qualidade das construções e do ambiente urbano (OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES, 24/01/2019). E como já

⁵⁹ A Lei Complementar pressupõe a ampla participação social na sua construção, conforme expõe art. 69 da Constituição Federal de 1988, além de indicar que toda atividade urbanística deve ser aprovada mediante a necessária participação da sociedade civil, personificada no conceito de planejamento participativo e função social da cidade presente no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

mencionado, a democratização do acesso à moradia também é associada ao processo de aprovação do Código de Obras, sendo colocada em pauta na arena pública, seja por empresários ou por gestores públicos. Importa, entretanto, observar também o tratamento diferenciado para o mercado de alto padrão na Zona Sul carioca explorado em matérias jornalísticas, área essa, já densamente ocupada e valorizada no mercado imobiliário.

Com a definição de um problema⁶⁰, a cidade compacta se manifesta na arena pública como um argumento para a “credibilidade e legitimidade e conseguir a aprovação dos poderes públicos, do público mais geral e de certos públicos específicos” no contexto da revisão dos instrumentos urbanísticos da cidade. Logo,

Elaborando argumentos, organizações se criam ou se manifestam, delineiam problemas públicos, mobilizam meios e aliados, designam inimigos e miram em objetivos, e tentam influir nas decisões governamentais, nas regulamentações jurídicas ou em medidas administrativas (CEFAI, 2017a, p. 205).

Em linhas gerais, é possível verificar que a diminuição do tamanho de apartamentos não leva em consideração as particularidades de cada área da cidade no que diz respeito às condições da infraestrutura, podendo sobrecarregar equipamentos públicos como transporte, saúde, educação, entre outros. De fato, tais modificações não atendem ao conceito de “cidade compacta”, tão mobilizado no novo Código de Obras, uma vez que parece meramente uma espécie de “cartão de visita” utilizado pela Prefeitura do Rio. Alguns aspectos desse modelo de cidade, no entanto, se aproximam dos projetos de apartamento compactos, como o estímulo à uma habitação cada vez menor e ao uso de transporte alternativo. Isso possibilita maior aproveitamento de espaços em prédios residenciais e a construção de mais apartamentos, pela dispensa da obrigatoriedade de vagas de garagem, bem como o incentivo a mais apropriação do espaço público, no sentido de promover, conseqüentemente, mais lucro para construtoras e incorporadoras do mercado imobiliário. Dessa forma, o respaldo do técnico atravessa o processo de legitimidade na revisão do Código de Obras.

Além disso, existem conseqüências desse modelo de cidade compacta no que diz respeito aos efeitos da concentração espacial, diante da percepção de que a estrutura do capital dentro do espaço urbano tende, por si só, a promover efeitos segregadores na cidade, onde o valor da terra aumenta diante da concentração de comércios e serviços em uma determinada área da cidade (HARVEY, 2005), como é o caso da Zona Sul do Rio de Janeiro.

⁶⁰ Para Cefai (2017a, p. 191), “a constituição do problema público é, então, um modo de domesticar ou pacificar o público e evitar que se concretizem as potencialidades de desordem, poluição ou balbúrdia”. Assim, “os problemas públicos são movimentos sociais cujos membros reconstróem fatos, lançam-se em investigações, analisam dados oficiais, buscam elementos de comparação, testam hipóteses e agem em conseqüência” (CEFAI, 2017b, p. 131).

3 ENTRE AS ARTICULAÇÕES DO PLANEJAMENTO URBANO E O MERCADO IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO

3.1 Ademi RJ: “Desde 1971, construindo um Rio melhor”

A Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro foi fundada no início da década de 1970, por empresários do mercado imobiliário. Sua atuação se apresenta como de interlocução com o poder público para a garantia do desenvolvimento de projetos imobiliários na cidade do Rio de Janeiro, configurando-se como uma representatividade política do setor. Em linhas gerais, a associação objetiva amparar os interesses empresariais perante os poderes públicos e participar em discussões de projetos de leis e decisões administrativas direcionados ao desenvolvimento imobiliário. Os associados são, principalmente, representantes de empreiteiras, imobiliárias, incorporadoras, administradoras de imóveis, escritórios de arquitetura, entre outros (Quadro 1).

Quadro 1 – Principais tipos de empresas do mercado imobiliário associadas à Ademi RJ

Ramo da atividade	Breve descrição
Corretora	Responsável por intermediar negociações de venda, compra, locação e permuta de imóveis
Incorporadora	Responsável por articular toda a concepção de um projeto que será construído, como, por exemplo, identificar oportunidades, viabilidade, compra do terreno
Construtora	Responsável por colocar em prática o projeto estabelecido pela incorporadora
Imobiliária	Responsável por mediar a compra, venda, locação e administração de imóveis entre clientes, proprietários e instituições bancárias
Empreiteira	Responsável por realizar determinados trabalhos em uma obra de construção civil junto à construtora
Administradora de imóveis	Responsável por intermediar a locação, gerindo todas as contas da relação formada locador/locatário
Escritório de arquitetura	Responsável por planejar e criar a concepção arquitetônica do projeto
Fornecedoras de materiais de construção	Responsável por fornecer subsídios materiais para as construtoras
Fundos de investimento	Responsável por gerir os recursos de diversos investidores destinados à aplicação em projetos imobiliários

Fonte: Autoria própria (2020).

Neste capítulo, apresento a Ademi RJ e suas formas de articulações na cidade, utilizando, para isso, o *site* institucional da associação (ADEMI RJ, 2019), entrevista com Afonso Kuenerz⁶¹, vice-presidente da Ademi RJ, além de conteúdos jornalísticos e outros documentos relacionados à temática.

⁶¹ Entrevista concedida a autora em 11 de fevereiro de 2019.

De acordo com o *site* da Ademi RJ (2019), 28 de janeiro de 1971 é o marco da instituição, fundada por um grupo de 15 empresários do mercado imobiliário, apresentados como “construtores e incorporadores”, conforme o registro de memória da história da entidade, publicada no *site*, apresentando o seguinte título: “Desde 1971, construindo um Rio melhor”. Para Campos (2012, p. 256), a fundação da Ademi RJ sugere “uma fuga das empresas de construção leve” do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (Sinduscon-Rio)⁶², composto de forma majoritária por empreiteiras, diante de objetivos e interesses que diferiam daqueles das construtoras imobiliárias.

Como fundadores da associação, são apresentados seus dirigentes, e aqui acrescento suas respectivas empresas (PESTANA, 2018): Abrahão Hermano Ribenboim (Ribenboim Engenharia), Carlos Moacyr Gomes de Almeida (Gomes de Almeida Fernandes, que deu origem à atual Gafisa), Donald Stewart (Construtora Ecisa), Jacob Steinberg (Servenco Asset Management), José Carlos Lopes da Costa (Lopes da Costa Engenharia), José Carlos Mello Ourivio (Incorporadora H. C. Cordeiro Guerra), José Henrique de Aquino e Albuquerque (CMI – Consórcio Mercantil de Imóveis), José Isaac Peres (Veplan Imobiliária), Julio Bogoricin (Julio Bogoricin Imóveis), Julio Coacy Pereira (Real Engenharia), Luiz Chor (Chozil), Luiz de Castro Dodsworth Martins (SISAL), Luiz Eugênio Freire (Lisboeta), Marco Aurélio Issler (Carioca) e Teófilo Carlos Magalhães (Imobiliária Nova York).

De acordo com Pestana (2018), antes da Ademi RJ, o Instituto de Pesquisas de Estudos de Mercado (IMPEME), criado em 1957⁶³, funcionou como instrumento para traduzir concretamente os interesses do mercado por meio de negociações, conflitos e acomodações fora do âmbito dos sindicatos, assumindo o papel de associação setorial ao reunir o conjunto das empresas atuantes no ramo imobiliário naquele período.

Na parte dedicada à história da Ademi RJ em sua plataforma eletrônica/*site* oficial (www.ademi.org.br), os nomes desses empresários são classificados como parte da memória da associação. Cada disposição de marco histórico da entidade é associada ao nome do presidente daquela gestão, com a indicação de sua empresa e principais formas de atuação. Em resumo, o Quadro 2 sintetiza as informações sobre os presidentes da associação, muitos deles com trânsito

⁶² Originado em 1941 a partir da Associação da Indústria da Construção Civil do Rio de Janeiro, criada em 1919 por empresários da construção civil urbana que prestavam serviços ao setor público, com a construção de conjuntos habitacionais e vilas operárias para a cidade do Rio de Janeiro, então capital do Brasil (CAMPOS, 2012).

⁶³ “Entidade fundada e mantida por empresários ligados ao setor imobiliário, além de intelectuais reacionários. Realizou dois estudos acerca das favelas cariocas e seus moradores, defendendo uma distribuição geográfica das remoções” (PESTANA, 2018, p. 331).

entre os governos e o setor empresarial, pelo fato de já terem exercido cargos públicos ou eletivos (FAULHABER, 2016).

Quadro 2 – Presidentes da Ademi RJ, segundo empresa e anos de atuação

Presidente	Empresa	Gestão
José Carlos Lopes da Costa	Kalimar	1971-1978
Mauro Magalhães	Mauro Magalhaes Planejamento e Incorporações	1978-1984
Luiz Chor	CHOZIL	1984-1987
Carlos Roberto Nunes Firme	Construtora Ponto 3/Banco DTVM	1987-1993
Fernando Wrobel	Wrobel	1993-1997
Cláudio Fortes	João Fortes	1977-1999
José Conde Caldas	Grupo Concal	1999-2001
Selmo Nissenbaum	Incasa/Corretora Ágora	2001-2003
Márcio Fortes	João Fortes	2003-2007
Rogério Chor	Construtora CHL	2007-2011
José Conde Caldas	Grupo Concal	2011-2013
João Paulo Rio Tinto de Matos	Calçada	2013-2016
Claudio Hermolin	Brasil Brokers (até 2020)	2017-atual

Fonte: Faulhaber (2016); Ademi RJ (2019).

De maneira geral, os escritos presentes na plataforma eletrônica demonstram a intenção de participação desses empresários que criaram a associação em discussões referentes ao desenvolvimento da indústria da construção civil e do mercado imobiliário, que se inicia historicamente no período da ditadura militar, a partir da década de 1960. Esse período proporcionou a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, tornando-se uma empresa pública em 1971 (MELLO, 1989).

Segundo Mello (1989), inicialmente os investimentos do BNH estavam direcionados à produção de edifícios de apartamentos para as faixas de renda média e alta. A partir de 1966, o BNH se baseou no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), instrumentos de captura de poupanças, que eram submetidos ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH)⁶⁴. Os investimentos dos recursos do FGTS eram destinados ao atendimento da população de baixa renda e sistemas de saneamento básico, variando os juros para o financiamento habitacional de 6% a 8% ao ano, aproximadamente. Só nos anos 1970 as Companhias de Habitação (COHABs) se aproximaram do mercado popular de habitação. Seus projetos, contudo, não possibilitavam o controle social, pela participação popular, nem tampouco investimentos na infraestrutura local (MELLO, 1989).

Além disso, o início dos anos 1970 foi marcado pela presença de grandes projetos urbanísticos no Rio de Janeiro, já consolidados na década anterior, como o Túnel Rebouças, com o início da construção em 1962 e abertura em 1967, e o Aterro do Flamengo, com obras

⁶⁴ Criado em 1964 no âmbito federal para facilitar a aquisição da casa própria, sendo o imóvel obtido de uso exclusivo, não podendo ser revendido, alugado ou utilizado com fim comercial e por outra pessoa que não o financiado (PESTANA, 2018).

iniciadas em 1961 e concluídas em 1965. Tais acontecimentos podem ser considerados favoráveis para a instituição de uma atuação de forma associativa.

Outro ponto foi a transferência da capital federal para Brasília em 1960, o que determinou um processo de fratura na dinâmica institucional fluminense e proporcionou medidas para o desenvolvimento da cidade do Rio de Janeiro (VERSIANI; OSÓRIO; SÁ REGO, 2016):

“Em 1971, o setor da construção deu uma deslanchada muito grande. A criação do BNH, em 1967, e a Lei [nº] 4.591 das Incorporações haviam facilitado imensamente a obtenção de financiamento. O que se via era um fantástico boom imobiliário: os imóveis lançados eram vendidos e havia até ágio para a sua recompra”, lembra José Conde Caldas, que, naquele mesmo ano, fundou a sua construtora, a Concal, e que viria a presidir a Ademi RJ, anos mais tarde. Era um momento excepcional para o Rio, que passou por profundas modificações, como a construção do Túnel Rebouças e do Aterro do Flamengo. Ipanema, Leblon e Lagoa ainda eram vistos como bairros de veraneio, completa (ADEMI RJ, 2019, não paginado).

Como resultado dessas práticas inscreve-se o plano-piloto para a urbanização da baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá.⁶⁵ Idealizado pelo arquiteto Lucio Costa e datado de 1969, o plano pretendia orientar o crescimento urbano a partir de normas para o uso e ocupação do solo, com definição de parâmetros construtivos específicos naquela região. Além disso, mostrava a adesão a ideais modernistas e tratava de mecanismos para controlar a expansão urbana, aliados às questões paisagísticas ambientais da Baixada de Jacarepaguá, que eram apresentadas como detentoras de “características singulares” (REZENDE; LEITÃO, 2014).

Durante a década de 1970, a atuação prática da Ademi RJ estava relacionada ao apoio constante às medidas do governo da ditadura militar, uma vez que facilitava o avanço da centralização de recursos em favor de grandes empresas do setor imobiliário. Nesses primeiros anos de associação, verifica-se a movimentação por parte de seus representantes para obter novas linhas de financiamento junto ao aparelho estatal, direcionadas ao desenvolvimento de suas atividades, como reformular as normas vigentes para o SFH por intermédio do BNH, por exemplo.

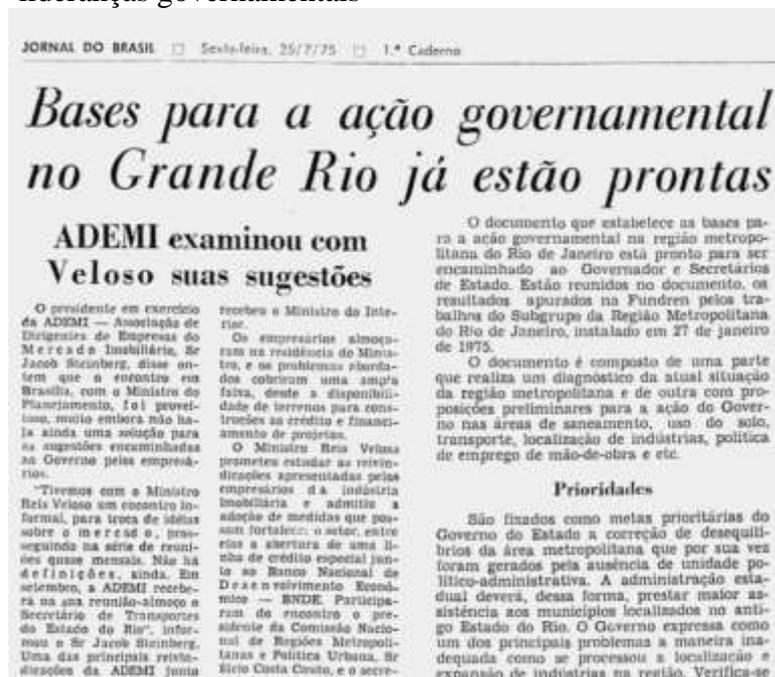
Além disso, a Ademi RJ buscava estabelecer posições de influência nas tomadas de decisão no âmbito municipal, o que proporcionou sua participação no Conselho Superior de Planejamento Urbano da Guanabara a partir de 1972 (PESTANA, 2018) e, posteriormente, no Conselho Municipal de Política Urbana. Vale observar, nesse caso, que esse período apontou a dependência dos financiamentos estatais para a produção dos projetos das grandes empresas do

⁶⁵ Segundo Abreu (1997), a intensificação do processo de concentração de renda viabilizada pela política econômica pós-1964 no Rio de Janeiro possibilitou o processo de expansão da parte rica da cidade em direção à Barra da Tijuca, com a construção de um novo “centro metropolitano” orientada pelo plano-piloto para urbanização da Barra da Tijuca, do Pontal de Sernambetiba e de Jacarepaguá.

setor, o que conclui que a atuação da Ademi RJ não está somente na expectativa das normatizações.

É possível, aliás, observar em jornais da época, como o *Jornal do Brasil* de 25/07/1975 (Figura 15) a participação da Ademi, por intermédio de seu então presidente, em “encontros informais” com lideranças governamentais, a exemplo do ministro do Planejamento daquele período, para tratar de reivindicações de empresários do mercado imobiliário, a ampliação das linhas de crédito do SBPE entre elas.

Figura 15 – Reportagem do *Jornal do Brasil* de 25/07/1975, citando a participação da Ademi RJ em reuniões com lideranças governamentais



Fonte: *Jornal do Brasil* (25/07/1975).

Segundo o *site* da Ademi RJ (2019), já no final dos anos 1970, a associação criou o “Clube do Rio”, que tinha como objetivo desenvolver mecanismos políticos visando à definição de prioridades para o desenvolvimento da antiga capital. Diante do registro da história da Ademi RJ, parece que esse foi o primeiro ponto de atuação da entidade nas discussões das principais questões urbanas da cidade, o que proporcionou a consolidação de sua participação Ademi no âmbito político para a defesa dos interesses do setor imobiliário, já nos domínios regional e nacional.

Em seguida, na década de 1980, o registro da história da associação aponta que foi feito o uso das mídias impressas, como jornais e *outdoors*, para consolidar sua participação e apoiar investimentos de desenvolvimento econômico, a exemplo dos grandes empreendimentos no estado do Rio de Janeiro, que poderiam causar efeitos compreendidos como positivos para o mercado de habitação. A história da instituição, todavia, só credita o apoio da Ademi RJ à

abertura da fábrica da Volkswagen no estado do Rio de Janeiro, que aconteceu em 1996, no município de Resende (FOLHA DE S. PAULO, 02/11/1996).

Segundo Campos (2012, p. 432), esse também foi um período em que as políticas existentes no Brasil promoveram efeitos negativos sobre as atividades das empreiteiras, por conta da “redução dos recursos disponíveis para obras e concentração dos esforços estatais no cumprimento dos compromissos internacionais”. Entre os compromissos estabelecidos com o Fundo Monetário Internacional (FMI) estava a elevação dos depósitos bancários, provocando críticas da Ademi diante da redução de ganhos das empresas que prestavam serviço ao governo, como a diminuição de crédito para obras e o encarecimento dos empréstimos.

Até a década de 1980, porém, os dados de Campos (2018) apontam que as empreiteiras de construção pesada ainda faziam uso das mídias jornalísticas, nesse caso, em defesa da vinculação de recursos para investimentos. Ainda naquele período constata-se a presença influente das empreiteiras no cenário político, como em nomeação de ministros, financiamento de partidos e candidatos, e domínio sobre os conteúdos de jornais e revistas.

A década de 1990 não é citada no conteúdo da história da Ademi RJ, que registra apenas a ausência da associação no eixo decisório nacional e – anos depois, na gestão de José Conde Caldas, empresário e arquiteto, liderança da Construtora Concal – sua reaproximação na Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), que reúne em âmbito nacional sindicatos e associações relacionados ao setor imobiliário. Nesse sentido, busquei compreender quais eram as principais questões habitacionais naquele período.

Pude verificar que o período dos anos 1990 foi marcado pela rejeição aos financiamentos habitacionais (VASCONCELOS, CÂNDIDO JÚNIOR, 1996), presenciando-se a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), em 1997. Nesse processo, os efeitos da rejeição aos financiamentos habitacionais se deram no final dos anos 1980 até a metade dos anos 1990, por conta de diversas questões da política habitacional no Brasil. Naquele período, havia a instabilidade das regras do Sistema Financeiro de Habitação criado junto ao BNH, índices elevados inflacionários, falta de segurança das instituições quanto ao quadro institucional e econômico da década de 1990, entre outras questões (VASCONCELOS, CÂNDIDO JÚNIOR, 1996).

Além disso, o modelo do Sistema Financeiro de Habitação na década de 1960 adotou a criação de instrumentos de captação de poupanças privadas, com pequenas taxas de juros e garantidas pelo governo federal contra a inflação e falência dos agentes financeiros. Tal modelo permaneceu ativo durante 15 anos, e nos 1980 entrou em crise, o que representou a redução da capacidade de arrecadação do FGTS e SBPE, e causou o aprofundamento da inadimplência dos recursos concedidos pelo sistema (MELLO, 1989).

Vale indicar que o projeto neoliberal de desregulação do Estado se instala no país no início dos anos 1990 visando promover a redução de recursos estatais para as políticas públicas, numa lógica de relações mais estreitas entre o aparelho estatal e o setor empresarial, com a valorização da norma da concorrência e da gestão empresarial nas práticas governamentais (DARDOT, LAVAL, 2016). Após a extinção do Banco Nacional da Habitação (BNH), houve a implantação de pequenos conjuntos associados a projetos de urbanização de favelas, com a redução do papel do governo na produção habitacional (LAGO, 2012).

Com a institucionalização da Constituição Federal de 1988, os instrumentos regulatórios da valorização imobiliária não são aplicados e, nesse cenário, empresas do setor imobiliário e movimentos sociais organizados nacionalmente começam um ciclo de confronto frente às questões habitacionais no que diz respeito à “apropriação e a gestão do fundo público para a habitação”, pois “assumem posturas e práticas divergentes em relação aos marcos constitucionais de regulação urbana” (LAGO, 2012, p. 9). Já no final dos anos 1990, ocorreu uma emergência do movimento de moradia para a autogestão habitacional no Brasil, com a prática da construção de residências administrada pelos futuros moradores (SANTO AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015).

3.2 Anos 2000-2010: a função articuladora da Ademi na financeirização do setor imobiliário

A partir da década de 2000, a Ademi RJ demarca sua história de acordo com as ações dos presidentes de cada dois anos (biênio). Segundo o *site* institucional (ADEMI RJ, 2019), a gestão de 2001 a 2003, de Selmo Nissenbaum, presidente da Órama Investimentos, proporcionou a aproximação da associação ao setor financeiro, por exemplo, com o Banco Central, o que favoreceu a implementação do Sistema de Financiamento Imobiliário durante a gestão de Armínio Fraga⁶⁶. Essa aproximação pode ser associada à sua atuação no mercado financeiro, com a criação a Ágora Sênior nos anos 1990, maior corretora de valores do Brasil naquele período. Nessa atuação, Selmo Nissenbaum se dedicou a intermediações no setor imobiliário, por conta de sua origem profissional, de sua atuação na construtora Incasa, empresa da família, como pode ser visto na entrevista à revista *Isto é Dinheiro* (19/03/2003), em 2003.

Já nos anos seguintes, de 2003 a 2007, o *site* institucional da Ademi RJ (2019) apresenta a condução da atuação da entidade estabelecida por Márcio Fortes⁶⁷, empresário (engenheiro

⁶⁶ Armínio Fraga teve duas passagens pela diretoria do Banco Central do Brasil: de 1991 a 1992 como diretor da Área Externa, em 1991-1992 e 1999-2002 como presidente.

⁶⁷ De acordo com Faulhaber (2016), Márcio Fortes também fez parte da direção de outros órgãos de classe relacionados ao setor imobiliário, como o Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de

civil por formação e presidente da João Fortes Engenharia) e político (como ministro interino da Fazenda em 1979-1980, secretário municipal de Obras em 1993-1994, secretário estadual de Indústria, Comércio e Turismo em 1996-1997 e deputado federal pelo Rio de Janeiro com três mandatos, de 1995 a 2007). Nesse período ocorre a aproximação no terreno das experiências políticas, da abertura de capital e reestruturação do mercado, com a capitalização de recursos no mercado financeiro para o mercado imobiliário, o que proporcionou abertura de capital e reestruturação do setor (CARDOSO, JAENISCH, 2017). Com isso, a gestão de Márcio Fortes ficou relacionada ao crescimento de associados e de financiamento bancário para as construções de habitação, segundo o *site* da Ademi RJ (2019).

De 2007 a 2011 o *site* da associação (ADEMI RJ, 2019) aponta que a gestão de Rogério Chor, empresário e presidente da Construtora CHL, foi marcada pelas diversas possibilidades de contribuições ao fomento do setor imobiliário por conta da previsão dos megaeventos na cidade do Rio de Janeiro, como a Copa FIFA 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016. Nesse período foi feita a promoção do principal evento da entidade, o prêmio “Destaque Ademi RJ”, em que projetos, empresas e profissionais do setor imobiliário recebem homenagens.

Outra consolidação na gestão de Rogério Chor foi a “Pesquisa Ademi RJ do Mercado Imobiliário”, que realiza acompanhamento e análise do comportamento do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, além de práticas de aproximação com órgãos governamentais, embora o *site* da associação não especifique quais deles nem em que âmbito – municipal, estadual ou federal (ADEMI RJ, 2019).

Entre as ações destacadas na memória da Ademi RJ na plataforma institucional, em relação à gestão de José Conde Caldas (diretor do Grupo Concal), durante o biênio 2011-2013 está a criação de cinco comissões direcionadas a assuntos financeiros e tributários, concessionárias de serviços, desenvolvimento urbano e edificação, de incorporação e venda de imóveis, e assuntos administrativos da Ademi RJ. O início da gestão de José Conde Caldas foi marcado pelo ano comemorativo de 40 anos da associação, com evento realizado no hotel Copacabana Palace (Figura 16) com a presença de lideranças do governo, como o então vice-governador, Luiz Fernando Pezão (Movimento Democrático Brasileiro), e o prefeito da cidade, Eduardo Paes (Democratas).

Janeiro, a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro e o Clube de Engenharia, além de ter presidido o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (1987) e o Banco do Estado do Rio de Janeiro (1989-1991).

Figura 16 – Evento de 40 anos da Ademi RJ em 2011. Na mesa, à esquerda, o então vice-governador Luiz Fernando Pezão (Movimento Democrático Brasileiro) e o prefeito Eduardo Paes (Democratas)



Fonte: Ademi RJ (2019).

De 2013 a 2016, o *site* aponta que as ações da Ademi RJ na gestão do empresário e presidente da Calçada, João Paulo Rio Tinto de Matos, foram direcionadas à atração de pequenos e médios empresários do setor imobiliário, os quais não são indicados no conteúdo da história da associação, tendo como objetivo a indicação de uma nova forma de reestabelecer um espaço de diálogo entre empresários do setor, órgãos do poder público e consumidores, sem descrições específicas. No final de sua gestão, se observam as perspectivas do setor em relação ao contexto pós-olímpico na cidade do Rio de Janeiro, tendo o vice-presidente da Ademi RJ, Afonso Kuenerz, apresentado as seguintes previsões em reportagem do jornal *O Globo* de 28/08/2016:

O que vai acontecer é a continuidade da expansão natural da cidade. Nas últimas décadas, o Rio se estendeu rumo à Zona Oeste. Depois da expansão imobiliária na Zona Sul, ocupou-se a orla da Barra da Tijuca e do Recreio dos Bandeirantes. Com a redução da oferta de terrenos na região mais próxima ao mar, era natural que esse avanço chegasse às vias internas. Mas também será indispensável que o avanço desses investimentos privados se dê em paralelo à ampliação, pelo setor público, nos próximos anos, de investimentos em mobilidade urbana. Isso vai garantir a integração da cidade — avaliou o arquiteto (Afonso Kuenerz para O GLOBO, 28/08/2016).

Por fim, a história registrada da Ademi RJ no *site* institucional aponta sobre a última gestão, de Claudio Hermolin, ex-diretor executivo da Brasil Brokers⁶⁸ e vice-presidente do Sinduscon-Rio. A gestão iniciada em 2017 é marcada pela existência de discussões de relevância para o mercado imobiliário no âmbito da crise política e financeira pela qual passava o estado do Rio de Janeiro, e em nível nacional, por conta das investigações de corrupção envolvendo lideranças políticas (sem citar os processos de condenação de empresários e

⁶⁸ Permaneceu como diretor executivo de 2016 a outubro de 2020.

empreiteiras), e a progressiva deterioração das contas públicas em nível estadual, o que levou a medidas de reajuste orçamentário (SOBRAL, 2017).

Além disso, as principais pautas de discussões da gestão de Claudio Hermolin foram direcionadas, segundo o *site* da Ademi RJ (2019), à revisão da legislação urbanística e ao incentivo a financiamentos, além da regulamentação dos cancelamentos de contratos de compra, chamados de distratos imobiliários,⁶⁹ que constituem ponto sensível para a recuperação do crescimento da construção civil de habitação, sendo o assunto regulamentado pela Lei Federal nº 13.786/2018 (BRASIL, 2018).

3.3 Organização e funcionamento da Ademi RJ

Para tornar-se associado, a plataforma eletrônica da Ademi RJ dispõe de um formulário cadastral (Figura 17), em que é possível o preenchimento de dados da empresa interessada. Entre eles, estão a razão social, cadastro nacional de pessoa jurídica, endereço, tipo de ramo (corretora, incorporadora, construtora, administradora) e outros, como equipamentos, materiais de construção etc.

Figura 17 – Formulário cadastral na plataforma eletrônica da Ademi RJ

Fonte: Ademi RJ (2019).

⁶⁹ O distrato imobiliário corresponde à desistência da compra de um imóvel pelo comprador antes da entrega das chaves.

Além do formulário cadastral, é solicitado o preenchimento de informações sobre referências das empresas do mercado imobiliário, bem como duas cartas de recomendações de outros associados da Ademi RJ. Para esta última demanda, os dados devem ser colocados conforme o ramo da atividade, sendo para corretora ou incorporadora o valor geral de vendas (V.G.V.), que se refere ao valor potencial de vendas das unidades de uma construção, e o número de empregados. Construtoras devem informar o total de área construída em metros quadrados, custo total da construção em reais e número de funcionários. Administradoras e empresas de outras atividades devem fornecer dados sobre seu faturamento em reais e o quantitativo de empregados.

Outro ponto solicitado diz respeito à concordância com o Estatuto Social da Ademi RJ, em que figuram as finalidades da entidade, além de indicar diretrizes sobre os sócios, a assembleia geral, a diretoria, o conselho consultivo e as eleições (ADEMI RJ, 2019).

O *site* informa que os associados devem pagar uma quantia mensal de contribuição à Ademi RJ, com valores dispostos por categorias de grupos A, B, C e D. As contribuições variam de R\$ 650,00 a R\$ 3.000,00, e os agrupamentos dos associados são definidos pelo ramo das atividades e seus respectivos parâmetros, a partir de quatro categorias em ordem crescente de V.G.V. para corretora ou incorporadora, do custo de construção para as construtoras, e do faturamento para as demais tipologias.

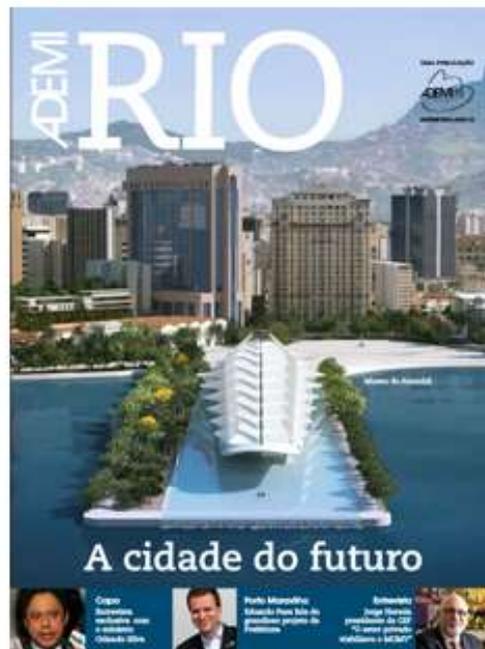
Em um primeiro momento, são colocados como benefícios ao se filiar à Ademi RJ, segundo o *site* (ADEMI RJ, 2019), o “prestígio” de ser associado e a representação de um “selo de qualidade” dentro do setor, uma vez que a filiação à Ademi é voluntária, o que difere do pertencimento aos sindicatos, como Sinduscon-Rio e Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Condomínios Residenciais e Comerciais em todo o Estado do Rio de Janeiro (Secovi Rio). Além disso, a plataforma eletrônica indica que a associação possui estrutura para encaminhamentos de questões de interesse do setor ao poder público, seja no Executivo ou no Legislativo. Ou seja, os documentos oficiais dispõem sobre a organização interna para ações a realizar junto ao governo.

Outro fator apontado como “vantagem” em ser associado é poder concorrer ao “conceituado” Prêmio Destaque Ademi RJ, de grande “repercussão” nos segmentos do setor e na imprensa nacional por conta do reconhecimento e destaque de projetos arquitetônicos dos associados (ADEMI RJ, 2019). Além disso, o *site* cita o departamento de pesquisa denominado “Pesquisa Ademi RJ do Mercado Imobiliário”, no qual é realizado acompanhamento de indicadores do mercado imobiliário, com apuração do desempenho comercial e produção de dados sobre os empreendimentos do setor.

Há também a disponibilidade de cadastro no “Informe Ademi RJ”, em que são disparados *e-mails* diários aos associados com notícias e informações do mercado imobiliário. O cadastro pode ser feito pela plataforma eletrônica da Ademi RJ (2019), processado e aprovado por um moderador.

Ademais, a associação apresenta a revista *Ademi Rio*, “concebida a partir da intenção de ajudar a escrever o futuro da cidade”. Em 2011, o editorial da primeira edição da revista (Figura 18), com referência à história da Ademi e por suas décadas de atuação na cidade, aponta que a associação “se sente à vontade para ser porta-voz da cidade” e da proposta de promover a discussão sobre questões da cidade consideradas importantes para a associação e seus integrantes (REVISTA ADEMI RJ, 2011).

Figura 18 – Capa da primeira edição da revista Ademi Rio



Fonte: Revista Ademi RJ (2011).

Em suas páginas encontram-se reportagens sobre políticas urbanas, projetos e bairros da cidade, e entrevistas com lideranças políticas e associados, além de propagandas de empresas associadas e projetos imobiliários, especialmente de habitação, bem como apresentação de dados da Pesquisa Ademi RJ. A continuidade da publicação, contudo, não está clara na plataforma eletrônica da Ademi RJ (2019), que só disponibiliza até a sétima edição, de abril de 2014.

A sede da Ademi RJ fica localizada na Urca, bairro nobre do Rio de Janeiro, com infraestrutura de salas e auditório, este último franqueado aos associados para reuniões e

eventos, como também para cursos e palestras. Existem outras Ademi espalhadas no território nacional, em nível regional, em Niterói, e em unidades da federação, a saber: Alagoas, Bahia, Distrito Federal, Espírito Santo, Goiás, Pará, Pernambuco, Piauí, Paraná, Rio Grande do Sul e Sergipe. Vale apontar que as Ademi atuam de maneira local. Com isso, é possível observar que não há uma sede nacional.

A lista de associados da Ademi RJ é extensa, totalizando cerca de 74 empresas associadas, entre construtoras, escritórios de arquitetura, escritórios de advocacia e consultorias de investimento imobiliário, aproximadamente 67 com sede na cidade Rio de Janeiro, e as demais fora do município (ADEMI RJ, 2019). Apesar do quantitativo de empresas por segmento de atuação não estar disponível no *site* oficial da associação, Faulhaber (2016) apresenta dados sobre a representatividade de seus associados⁷⁰ por atividade econômica em 2016: 54% construtoras/incorporadoras, 18% imobiliárias/administradoras de imóveis, 13% empresas de serviços, 7% investidores, 4% empreiteiras e 4% empresas de outros ramos não especificados. São exemplos de empresas associadas dentro do território municipal Carvalho Hosken, Even, Odebrecht, Sergio Castro e SIG Combibloc Group AG (SIG).

A divisão administrativa da associação é estabelecida por presidente, primeiro vice-presidente, segundo vice-presidente e outros 12 vice-presidentes. Estão instituídos conselheiros consultivos e membros natos, entre eles presidentes de gestões anteriores, como os já citados. Ademais, há o conselho diretor, superintendente-geral e um consultor. Tais informações podem ser encontradas no *site* da associação (Quadro 3).

Quadro 3 – Diretores, conselheiros e administração da Ademi RJ

Divisão Administrativa da Ademi RJ	
Diretoria	Presidente Primeiro vice-presidente Segundo vice-presidente 12 vice-presidentes
Conselho Diretor	Diretoria da Associação, de 24 Conselheiros, eleitos entre os Sócios Titulares e Contribuintes e de seus membros natos
Membros natos	Ex-presidentes da Ademi e os vice-presidentes da Ademi que tenham concluído seus mandatos
Conselho Consultivo	Sócios consultores, convidados pela Diretoria da associação, após aprovação pelo Conselho Diretor em votação secreta
Associados (sócios)	Titulares, contribuintes, colaboradores, consultores ou honorários
Superintendente-geral	Execução das deliberações da Assembleia, do Conselho Diretor, do Conselho Consultivo e da Diretoria, auxiliando-o e assessorando-o em suas atividades

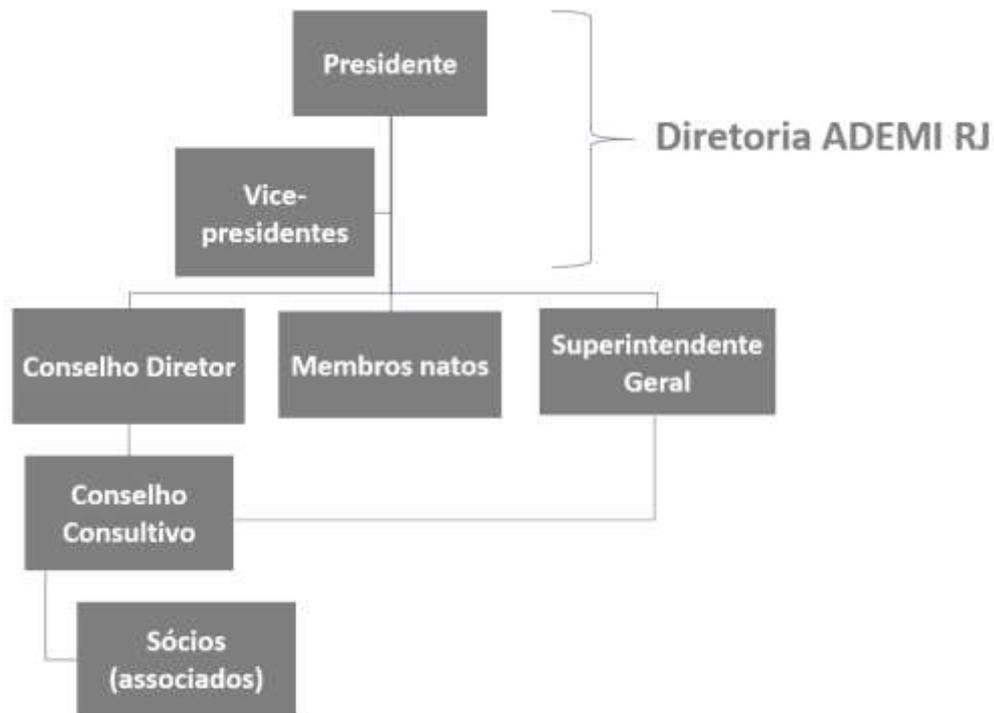
Fonte: Ademi RJ (2019).

⁷⁰ Segundo Campos (2012, p. 256), apesar de a Ademi abranger associados fora do setor da construção civil, "sua estrutura de poder geralmente é dominada pelas construtoras".

No Estatuto Social da Ademi RJ estão as atribuições gerais da divisão administrativa da associação (Figura 19). Nesta divisão, a direção da Ademi RJ é composta pelo presidente, primeiro vice-presidente, segundo vice-presidente e 12 vice-presidentes. Cabe aos primeiro e segundo vice-presidentes substituir o presidente e os demais vice-presidentes, sobretudo em situações específicas como ausência e sobreposição de atividades (ADEMI RJ, 2019).

Já de acordo com informações coletadas no *site* institucional (ADEMI RJ, 2019), o Conselho Diretor aprova o orçamento anual, as taxas, mensalidades e contribuições dos associados, estabelece normas e diretrizes de atuação da Ademi RJ, bem como outras orientações. formado por 24 conselheiros, eleitos entre os associados titulares e contribuintes, e membros natos. O Conselho Consultivo é composto por associados consultores, convidados pela diretoria, sem indicação de número-limite, e com aprovação pelo conselho diretor, além de possui a competência de assessorar a diretoria e apresentar propostas de iniciativas/resoluções e encaminhar à diretoria ou ao conselho diretor (ADEMI RJ, 2019).

Figura 19 – Ilustração da divisão administrativa da Ademi RJ



Fonte: Ademi RJ (2019).

Em linhas gerais, o formato institucional da Ademi RJ está disposto em seu Estatuto Social, documento oficial que apresenta as finalidades e as diretrizes de seu funcionamento interno, como já exposto. Já as finalidades da associação estão listadas abaixo, de acordo com o *site* da instituição (ADEMI RJ, 2019). A primeira é direcionada à manutenção de relações

entre pessoas físicas e jurídicas relacionadas ao setor, bem como o apoio à elaboração de projetos de leis e decisões do âmbito governamental:

Art. 2º - A Ademi tem por finalidade:

- a. cultivar as relações entre pessoas físicas e jurídicas dedicadas à construção e comercialização de imóveis, promovendo, em especial, o intercâmbio de experiências e informações;
- b. amparar os legítimos interesses dos sócios perante os poderes públicos e quaisquer órgãos ou entidades de direito público privado;
- c. realizar, por seu intermédio ou por terceiros, estudos e serviços de utilidade para seus associados;
- d. apoiar projetos de leis e decisões administrativas que atendam ao desenvolvimento imobiliário, opondo-se aos que lhes forem prejudiciais;
- e. cooperar com os órgãos de classe e entidades afins, de forma a obter maior unidade de ação no trato dos assuntos relacionados com imóveis;
- f. estabelecer normas éticas e regulamentos capazes de disciplinar as atividades de seus associados, visando ao crescente conceito e à expansão do mercado imobiliário;
- g. promover a ampla divulgação do imóvel como fator de bem-estar social, como aplicação segura e rentável das poupanças individuais e coletivas, como fonte geradora de múltiplas atividades industriais e comerciais, como elemento de absorção de mão de obra ociosa ou não especializada, como indústria indispensável ao desenvolvimento nacional;
- h. participar como órgão de classe dos vários setores, na defesa da livre iniciativa e do bem-estar social em nossa cidade, estado e país;
- i. praticar, enfim, todos os atos de direito no legítimo interesse de seus associados e da coletividade que representa (ADEMI RJ, 2019, não paginado).

Em linhas gerais, as principais práticas da Ademi RJ de ampla divulgação são expostas nos veículos de comunicação, principalmente a plataforma oficial da associação. O conjunto de conteúdos de linguagem jornalística são selecionados e colocados em um segmento da página oficial da associação intitulado “Ademi RJ em Foco” (ADEMI RJ, 2019). A forma de exposição dessa seleção, contudo, não está explanada e sugere outro ponto específico de investigação.

3.4 Atuações e articulações na cidade

Na língua portuguesa a palavra “articulador” significa “a pessoa que estabelece acordos, contatos, combinações; mediador”, como também “aquele que articula; diz-se de ou mecanismo que possibilita a articulação” (MICHAELIS MODERNO, 2019). Conforme o Estatuto Social, a primeira finalidade da Ademi RJ é “Cultivar relações entre pessoas físicas e jurídicas”, num sentido de apreender valores comportamentais, e não só econômicos, na sua prática cotidiana.

Isso remete ao conhecimento das interações entre associados da Ademi RJ e atores do governo, e utilizo na pesquisa a ideia de “articulador” para pensar sobre as estratégias mobilizadas (ou seja, “articulações”) pela associação no âmbito do planejamento urbano para determinados fins, isto é, formas de articulações na cidade. A escolha do uso de “articulador” remete a uma alternativa da noção de “mediador”, conceituada na antropologia como *broker*.

Na leitura antropológica, os *brokers* são mediadores em polos claramente definidos (WOLF, 2003), o que não cabe para pensar sobre a atuação da Ademi RJ na cidade, uma vez que

Os *brokers*, isto é, os mediadores, têm sido considerados como os agentes, por excelência, em contextos sociais de contato, negociação, atendimento, disputa etc., pois facilitam ou dificultam as premissas e os canais de contato entre “comunidade” (local) e o Estado-Nação (VALLE, 2017, p. 30).

Tenho a preocupação de não considerar as articulações da Ademi RJ no planejamento urbano parte de “relações entre diferentes grupos que atuam em diferentes níveis da sociedade” (WOLF, 2003, p. 86). Por isso, entendo que os atores da Ademi RJ são planejadores urbanos, e, com isso, articuladores do ordenamento da cidade, no sentido de como a cidade é organizada e planejada pelo aparelho estatal. Nesse sentido, é possível acionar a ideia de “lobismo” (do inglês *lobby*) de modo que essa atuação possa ser caracterizada como o exercício de influências em assuntos públicos a partir de determinados interesses (MICHAELIS MODERNO, 2019).

Nos Estados Unidos, o *lobby* é prática legalizada, enquanto no Brasil é fator de acusação, apesar de esse tipo de relação entre o setor empresarial e o aparelho estatal ser atividade que permeia o cenário político brasileiro, como mostram Bezerra (2017) e Campos (2018). Além disso, é importante destacar que a partir do período de democratização, a datar de 1990, funciona numa lógica de relações mais estreitas entre o aparelho estatal e o setor empresarial, decorrente do modo de governo neoliberal.

No *site* da associação são expostas as atuações institucionais da Ademi RJ, como participação em eventos da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), lançamento de projetos habitacionais, a exemplo do Programa Habita Mais (direcionado aos servidores públicos do estado do Rio de Janeiro), feiras de imóveis residenciais (por exemplo, a da Caixa Econômica), seminários sobre o setor imobiliário, como o Congresso de Direito Imobiliário e Registral promovido pela entidade, e reuniões no Conselho Municipal de Política Urbana.

O COMPUR foi criado em 2005, pela Lei Municipal nº 3.957/2005 (RIO DE JANEIRO, 2005), alterada pelo Decreto nº 39.679/2014 (RIO DE JANEIRO, 2014), como um órgão do Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana, de cunho participativo e consultivo para as discussões de pautas do desenvolvimento urbano da cidade do Rio de Janeiro. Não possui, portanto, competência decisória sobre os assuntos tratados. É um espaço de apresentação e debates dos projetos do governo municipal, ações de planejamento urbano sobre (re)formulação e implementação de normas da política urbana, além de projetos privados de interesse da política urbana, promoção de audiências e consultas públicas, entre outros assuntos. O conselho

é presidido pela Secretaria Municipal de Urbanismo, e a lista de componentes abrange entidades profissionais, empresariais, comunitárias, do Legislativo e outros órgãos municipais.

No COMPUR, a Ademi RJ é representada pelo presidente da entidade como titular, e conta com dois suplentes, os vice-presidentes da associação. A composição do COMPUR integra 25 entidades, entre elas quatro profissionais afins ao planejamento urbano, quatro de entidades empresariais e quatro entidades comunitárias, vereadores da Câmara Municipal e 11 órgãos municipais (Quadro 4).

Quadro 4 – Composição do COMPUR

Composição	Entidades
Entidades afins ao planejamento urbano	Sindicato dos Engenheiros do Estado do Rio de Janeiro – SENGE Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB Sociedade dos Engenheiros e Arquitetos do Estado do Rio de Janeiro – SEAERJ Clube de Engenharia Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ
Entidades empresariais	Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário – Ademi RJ Sindicato da Indústria da Construção Civil no Município RJ – SINDUSCON Federação das Indústrias do Estado do RJ – FIRJAN Associação Comercial do Rio de Janeiro – ACRJ Associação dos Escritórios de Arquitetura do Rio de Janeiro – AsBEA
Entidades comunitárias	Conselho de Moradores de Loteamento – CML Federação das Associações de Moradores do Município RJ – FAMRIO Federação das Associações das Favelas do RJ – FAFERJ
Câmara Municipal do Rio de Janeiro	Vereador Chiquinho Brazão (Comissão de Assuntos Urbanos) Vereador Carlo Caiado (Comissão de Turismo)
Órgãos municipais	Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU Secretaria Municipal de Infraestrutura Habitação e Conservação – SMIHC Instituto Rio Patrimônio da Humanidade – IRPH Secretaria Municipal de Transportes – SMTR Secretaria Municipal da Casa Civil – CVL Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos – SMASDH Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMAC Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Emprego e Inovação – SMDEI Secretaria Especial de Turismo e Legado Olímpico – SETURLEO Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro – PGM Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos – IPP

Fonte: Rio de Janeiro (2016; 2018).

É importante salientar que nem todos os associados da Ademi RJ são articuladores; existem pessoas específicas com atuação política e aptidão em estabelecer relações e contatos mais estreitos com atores estatais, por conta de suas atribuições adquiridas no meio social (BEZERRA, 2017). Ao tratar das associações setoriais da construção leve, na qual se enquadra a Ademi RJ, Campos (2012, p. 257) indica que

A breve apresentação de algumas organizações do setor de construção leve parece mostrar como alguns empreiteiros, que também atuavam no setor, se inscreviam nessas associações e sindicatos de modo a diversificar seus investimentos e reforçar o coro por políticas públicas de fomento à construção. Dado o volume e poder das empreiteiras, muitas vezes elas ganhavam peso nos círculos internos de poder desses

aparelhos, fazendo dessas entidades também instituições que representavam seus interesses.

Além disso, no que diz respeito ao planejamento urbano, representantes e associados da Ademi RJ são consultados pelos jornais para falar sobre a cidade, se reconhecendo como atores legítimos para tratar de práticas urbanas, pois são empresários que atuam dentro da legalidade. Faulhaber (2016, p. 45) também chama a atenção para o papel da mídia carioca no contexto de grandes transformações urbanísticas, no sentido de “impulsionar a lógica da valorização e do crescimento como se fosse um processo benéfico a todos”, o que pode ser observado nas reportagens expostas neste trabalho, no que diz respeito a conteúdos relacionados ao desenvolvimento imobiliário sob a perspectiva dos representantes das empresas do setor:

Através de suas entidades empresariais ou por iniciativa própria, os agentes do mercado imobiliário comumente se utilizam da mídia para difundir seus projetos e ideologia para os segmentos mais amplos da sociedade. No caso do Rio de Janeiro, esse setor é um dos mais importantes anunciantes dos meios de comunicação (FAULHABER, 2016, p. 45).

Sobre as ações da Ademi RJ, de acordo com o *site* da associação (ADEMI RJ, 2019), a gestão atual de Claudio Hermolin possui ações direcionadas principalmente à concessão de obras menos burocráticas, reformulação de legislação, bem como revisões de mecanismos do planejamento urbano na cidade, e o incentivo a financiamentos de habitação. Segundo conteúdo do *site* do Secovi Rio de 15/01/2019, de acordo com a fala do presidente da Ademi RJ, estavam previstos para o segundo semestre de 2019 os lançamentos de projetos de habitação com base no novo Código de Obras, principalmente a construção de prédios com apartamentos na nova metragem, autorizada pela aprovação da legislação (SINDICATO..., 15/01/2019).

Segundo relato de uma funcionária da Prefeitura do Rio⁷¹, as discussões para a revisão do novo Código de Obras em espaços privados predominaram, pois, em espaços públicos só ocorreram quando o texto da revisão já tinha sido encaminhado, como projeto de lei, à Câmara de Vereadores. Sabe-se que, enquanto a revisão do código estava sendo elaborada, o projeto foi discutido com os empresários do mercado imobiliário; a funcionária, aliás, relata que em audiência pública na Câmara dos Vereadores, os associados da Ademi RJ se manifestaram, afirmando que já estavam discutindo o projeto com a Secretaria Municipal de Urbanismo, assim como com a Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura, que também alegou ter participado dessas discussões.

No âmbito do COMPUR, há relatos das associações de moradores que foram veiculados em reunião, alegando mostrar apenas a apresentação de algumas ideias sobre a revisão do

⁷¹ Que solicitou preservar sua identidade, como já informado.

Código de Obras, principalmente no sentido da simplificação, coisas das quais, segundo a funcionária da Prefeitura, ninguém discordaria. Desse modo, a participação pública só ocorreu quando o projeto de lei foi para a Câmara de Vereadores e foi possível opinar a respeito da revisão, quando foram organizadas audiências públicas, convidando o Conselho de Arquitetura e Urbanismo e outras entidades para participar. Em resumo, a participação pública foi restrita e possibilitada posteriormente, quando o projeto de lei já estava pronto, antes da votação dos vereadores.

Entendida a composição da Ademi RJ, verifiquei a necessidade de compreender a atuação e as formas de articulação da entidade, o que a entrevista com o associado Afonso Kuenerz me permitiu.

Em resumo, pude observar que o arquiteto assume a função de articulador, uma vez que ocupa espaços na mídia local como representante da Ademi RJ (algumas das reportagens analisadas para essa pesquisa apresentam falas do arquiteto), é suplente da cadeira da associação no COMPUR, além de participar de eventos públicos sobre as políticas urbanas na cidade, principalmente audiências públicas e reuniões do COMPUR, e organizar reuniões junto aos atores estatais, segundo seu próprio relato.

Afonso Kuenerz está associado à Ademi RJ há cerca de 20 anos. Formou-se em arquitetura em 1978, ano em que se mudou para Barra da Tijuca, e desde então trabalha ativamente, em suas palavras, “fazendo projetos para a cidade”. Inicialmente foi vice-presidente, em seguida membro do Conselho Diretor, e atualmente ocupa mais uma vez a vice-presidência da associação. Com base em sua experiência na entidade, acredita que a Ademi RJ congrega as grandes empresas do setor imobiliário e procura, “na medida do possível”, participar nas políticas urbanas da cidade, apontando como argumento a existência do assento da entidade no COMPUR. A efetividade dessa participação, contudo, depende da abertura oferecida pela Prefeitura Municipal. Na entrevista que me concedeu, Afonso Kuenerz alegou que

A efetividade dessa participação [da Ademi RJ] depende muita da abertura, digamos assim, dos administradores da Prefeitura, no caso do secretário de Urbanismo e da Câmara dos Vereadores que é quem faz as leis. Mas, como no caso da maior parte dos projetos urbanísticos a autoria é do Executivo (a Câmara analisa, altera e tal, porém, a origem é no Executivo), essa participação é importante – já que estamos ali com a mão na massa, sentindo os problemas do mercado – no sentido de contribuir para que a coisa flua bem na cidade (Afonso Kuenerz, entrevista concedida em 11/02/2019).

O arquiteto considera essa participação da Ademi RJ importante, pois o mercado imobiliário atua na produção de habitações com o sentido de colaborar para que os processos urbanos avancem de forma positiva para a cidade. Segundo Kuenerz, a “Ademi congrega

grandes incorporadoras que constroem toda a cidade”, o que demonstra que são empresários ativos na produção da cidade:

Meu interesse mesmo é na cidade. Tenho atuado muito com a Secretaria [de Urbanismo], participado de reuniões e tal, na própria Ademi também, e nesse setor mesmo como arquiteto. É um trabalho muito bacana que a gente faz, voluntariamente, que é necessário (Afonso Kuenerz, entrevista concedida em 11/02/2019).

Nesse sentido, foi ponderada a abertura de diálogo na gestão atual da Prefeitura do Rio de Janeiro, de Marcelo Crivella (Republicanos), em relação à gestão anterior, de Eduardo Paes (Democratas), dentro da Secretaria de Urbanismo. De acordo com a percepção do arquiteto, na gestão de Crivella a associação teve a oportunidade de participação mais ativa, pois havia “uma brecha” da então secretária de Urbanismo, Verena Andreatta, segundo ele, “uma pessoa aberta e que viveu muito tempo em Barcelona”, e que percebe a importância da contribuição dos empresários ligados ao setor imobiliário nos mecanismos de planejamento urbano.

Nesse sentido, acrescentou que vem coordenando reuniões desde 2017 não só no âmbito da Ademi RJ, direcionadas a consolidar preposições do mercado imobiliário e encaminhá-las à Secretaria Municipal de Urbanismo. Afonso Kuenerz indicou que essas reuniões não tinham periodicidade equivalente na antiga gestão de Eduardo Paes (Democratas), por conta do diálogo mais moderado, mas sem romper com o direito à participação e de exposição das considerações do setor imobiliário.

Agora, precisamente nessa legislação do Marcelo Crivella, a gente [Ademi RJ] tem tido a oportunidade de participar muito porque há abertura nesse sentido, da atual secretária de urbanismo, que é uma pessoa aberta, que convive... Há muito tempo [Verena] dava aula em Barcelona, é uma pessoa de mente muito aberta. E ela percebe a importância da nossa contribuição. Então especificamente eu tenho procurado coordenar, não só no âmbito da Ademi, com arquitetos e urbanistas, há dois anos reuniões nas quais a gente procura consolidar nossas preposições e levar a Secretaria [de Urbanismo]. No passado, isso também acontecia em menor grau, pois não tinha tanta abertura como tem agora, talvez. Apesar de que sempre tenha existido alguma abertura. Óbvio que a pessoa que está à frente da Secretaria não pode deixar de ouvir e receber a contribuição do setor, mas isso tem sido mais evidente agora, recentemente (Afonso Kuenerz, entrevista concedida em 11/02/2019).

Antes de 2017, na gestão de Eduardo Paes (Democratas), a associação também atuava junto à SMU, com o encaminhamento de algumas propostas e sugestões, porém, em dinâmica diferente da existente no governo de Marcelo Crivella (Republicanos). Afonso Kuenerz indicou que sempre existiu a busca de diálogo com autoridades do poder público da cidade, tendo como canal direto a SMU, “argumentando e contribuindo sempre numa visão geral, coletiva, nunca para beneficiar X, Y ou Z”. “Esse vínculo”, ele afirma, “sempre existiu, mas nem sempre a nossa contribuição é aceita”.

De fato, a questão da atuação da associação pela coletividade é constante em seu discurso, que também aborda a existência de visão negativa em relação às contribuições do mercado imobiliário para a cidade, principalmente no que diz respeito ao conceito de “especulação imobiliária”:

Muitas pessoas têm essa visão da especulação imobiliária, acham que nós somos especuladores etc. Isso é muito ultrapassado. Isso foi algo que prejudicou muito a cidade, pois graças a isso, Santa Teresa e outros bairros ficaram degradados. No que eles impedem a gente de atuar, a cidade perde. No que eles deixam, a gente ganha. Todo mundo ganha (Afonso Kuenerz, entrevista concedida em 11/02/2019).

Em seguida, a retórica do arquiteto se volta para a questão da “informalidade” habitacional na cidade do Rio de Janeiro, indicando a presença de quase dois mil loteamentos irregulares, além de sua contínua expansão. Ele informa que a legislação urbanística determinava ao empresário que, na construção em terreno com estrada de terra, era necessário asfaltar essa estrada até o lugar urbanizado mais próximo (construir tubulões de drenagem e calçadas, colocar iluminação pública, entre outras exigências). E argumenta que isso se torna inviável para as empresas do ramo da habitação, uma vez que gera aumento de custo, o que inviabiliza, dependendo da distância, o projeto a ser implantado. O arquiteto observa que essa inviabilidade promove a atuação das milícias na cidade e a expansão da prática ilícita no mercado de habitação, associando as impossibilidades geradas pela legislação urbanística como principal fator:

É crime, mas não acontece nada. Então as pessoas fazem. Está cheio de [loteamentos irregulares] e aumenta cada vez mais. Já tem associação de moradores irregulares, loteamentos irregulares... E muitos deles são as milícias que promovem. Há uma subversão completa do legal para o ilegal, graças à genialidade dos nossos legisladores. O Rio [de Janeiro] vai de mal a pior, né, porque continua esse empobrecimento, essa busca – cada vez maior – por moradia informal (Afonso Kuenerz, entrevista concedida em 11/02/2019).

Diante da fala de Afonso Kuenerz, constato que uma das motivações da atuação da Ademi RJ é o estabelecimento de relações com o poder público, no sentido de viabilizar seus interesses corporativos como interesses econômicos coletivos, caracterizando-os discursivamente como de contribuição para o desenvolvimento da cidade, na forma de agir dentro da legalidade, ou seja, conforme prevê a legislação urbanística.

3.5 O mercado de habitação de baixa renda na visão da Ademi RJ

Como pontuei no Capítulo 1, a entrevista com Afonso Kuenerz foi o ponto de partida para minha opção em desenvolver a pesquisa na compreensão das articulações desses atores do

mercado sobre a cidade junto ao aparelho estatal, não ignorando seus entendimentos sobre o mercado de habitação no Itanhangá. Ao perguntar sobre o Itanhangá, o proprietário da Afonso Kuenerz Arquitetura indicou que, na área daquele bairro houve um crescimento associado à expansão do Rio das Pedras, que influenciou toda a região e abriga grande quantitativo de moradores.

Existe uma clara tendência de expansão dessas comunidades, incluindo edificações verticais, como, por exemplo, na Favela da Muzema, onde existem diversos prédios construídos ilegalmente, e os valores dos apartamentos variam de R\$ 60 mil a R\$ 200 mil. Na opinião do arquiteto, a razão desse acontecimento está no fato de não ter havido, por parte da sociedade de maneira geral, preocupação com a população de baixa renda. Isso, ele afirma, gerou naquela região uma concepção de “cidade partida”, fazendo referência à obra de Zuenir Ventura (1994), por conta da noção de que o poder público é responsável por zelar pela população de baixa renda, não o fez e lhe voltou as costas.

Em resumo, a obra de Ventura (1994) apresenta questões com o objetivo de compreender a imagem da divisão da cidade, sendo a “outra cidade” a favela. Relaciona contextos históricos como uma das causas dessa separação, a exemplo das reformas urbanas ocorridas na cidade do Rio de Janeiro durante o século XX, bem como retrata os intensos episódios de violência na cidade no início da década de 1990, o que estabeleceu uma “cultura do medo” e promoveu a criação da organização não governamental Viva Rio em 1993.

Vale lembrar, entretanto, que, segundo Rocha e Carvalho (2018, p. 907), no momento de preparação para os megaeventos na cidade, se estabeleceram novos agenciamentos para os territórios das favelas no Rio de Janeiro, por meio de uma gestão pública para promover, inicialmente, a concepção de “cidade integrada”. Essa gestão foi relacionada à institucionalização das Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) em 2008 nas favelas cariocas, com a mobilização de uma “noção de paz” por parte dos atores do aparelho estatal, a partir da ocupação territorial por policiais militares, o que retratava a retomada da presença do Estado nesses territórios.

Logo, a pacificação nas favelas cariocas por meio da presença das UPPs reunia retóricas relacionadas à “necessidade de ‘integração’ desses espaços à cidade” (ROCHA, CARVALHO, 2018, p. 909), numa tentativa de romper com a “cidade partida”, citada por Afonso Kuenerz. Isso, em certa medida, se refletiu em ganhos para o mercado imobiliário nos anos que antecederam os megaeventos na cidade, uma vez que essa política pública foi viabilizada de

forma muito acentuada em favelas da Zona Sul carioca⁷², área de interesse do setor. Tanto que, de acordo com *O Globo* (03/10/2018), anos depois há uma “desvalorização” imobiliária em lugares próximos às favelas na Zona Sul causada pela “eclosão da violência”, principalmente diante da situação de “crise” das UPPs.

Essa crise foi estabelecida a partir de 2013, diante dos diversos crimes cometidos pela polícia militar em favelas ocupadas pela UPP, como a chacina da Maré, o desaparecimento do pedreiro Amarildo na favela da Rocinha, a morte da dona de casa Cláudia Silva Ferreira no morro do Congonha em Madureira, além dos diversos episódios de assassinato de jovens em favelas, e, anos depois, em 2016 pela crise política e financeira do estado do Rio de Janeiro (ROCHA, 2016). Isso se refletiu nos preços de venda de imóveis: quanto mais distante dos acessos de favelas na Zona Sul, mais alto é o valor de venda do imóvel. O exemplo trazido pela reportagem é o seguinte:

Em Ipanema, por exemplo, o recuo de preços em agosto [de 2018], na comparação com igual mês do ano anterior, foi de 2,4% para [o valor de] R\$ 19.732. Na Rua Teixeira de Melo, porém, acesso ao Cantagalo, a desvalorização no mesmo período chegou a 16%, ficando em R\$ 14.899. Na Rua Antônio Parreiras, área próxima do Pavão-Pavãozinho, o recuo foi de 12,1%, batendo R\$ 13.105. Na outra ponta [em direção ao bairro do Leblon], o metro quadrado para venda nas ruas Redentor e Barão de Jaguaripe, avançaram 0,7% e 0,8%, respectivamente, para picos de R\$ 22.596 e R\$ 22.241 (O GLOBO, 03/10/2018)

Quanto à expansão das favelas na cidade, Afonso Kuenerz aponta a legislação urbanística do Rio de Janeiro como produtora de desigualdade: “O que aconteceu em termos de legislação urbanística foi que as pessoas de baixa renda acabaram sendo obrigadas a viver em comunidades”. Isso porque, ele argumenta, a área mínima para habitação estabelecida na cidade era muito grande e, com isso, não há poder de compra para a população de baixa renda, o que promoveu a ocupação em favelas.

O arquiteto indica que, até os anos 1970, existiam nas grandes capitais do Brasil os chamados loteamentos populares, com infraestrutura e urbanização simplificadas, como revestimento de saibro⁷³, drenagem superficial, entre outros, o que era mais econômico em termos de custo de projeto. Com isso, era possível produzir lotes pequenos, em que a pessoa conseguia ter uma pequena casa e ir melhorando de vida, o que era comum no Brasil afora naquela época, e o que acontece atualmente em outras partes no mundo.

⁷² Além disso, a presença da UPP influenciou o aumento do preço de venda e locação de moradias nas favelas cariocas, conforme aponta o portal de notícias Terra (13/07/2013) na reportagem intitulada “Casa em morro no Rio chega a custar R\$ 700 mil”, principalmente aquelas localizadas na Zona Sul da cidade.

⁷³ Material utilizado em construções de baixo custo, resultante da mistura de areia grossa com uma pequena quantidade de argila.

Na década de 1970, contudo, ele continua, o prefeito de São Paulo resolveu que não ia mais aceitar esses tipos de loteamento, pois o custo da organização do território recaía sobre a administração pública, como a infraestrutura urbana do entorno. Com isso, outras cidades seguiram essa lógica, como o Rio de Janeiro, onde não houve mais a produção de loteamentos populares, uma vez que, para o arquiteto, “o pobre não tinha condições de pagar pela urbanização”, pois o custo do projeto iria aumentar, e a construtora teria prejuízo na venda dos imóveis.

Afonso Kuenerz indicou que em 2007 fez vários esforços em relação à legislação urbanística, o que resultou na criação de uma lei e de uma comissão formada por membros da Prefeitura para definir como seria o processo de urbanização simplificado, mas, essa comissão nunca se reuniu. Ele mencionou os planos diretores da cidade do Rio de Janeiro, como os de 1992 e 2011, nos quais se entende que seja obrigação do legislador prover loteamentos para todas as classes econômicas, o que mostra, segundo o arquiteto, “o total desinteresse pelas pessoas de baixa renda” diante do não cumprimento dessa determinação.

A solução para o problema da ocupação irregular seria, ele argumenta, o retorno dos lotes populares, estimular o programa Minha Casa, Minha Vida (em sua opinião uma opção muito utilizada para a produção habitacional direcionada às pessoas de baixa renda), além de promover, de forma geral, a simplificação da legislação, pois, segundo o arquiteto, “é tudo muito burocrático”. A respeito das regras relacionadas ao tamanho mínimo das habitações estabelecidas pela legislação de 1970, ele comenta, defendendo esse tipo de projeto para a cidade:

O legislador acredita que com isso está fazendo um bem para a cidade, exigindo ‘não, tem que ter ‘X’ metros quadrados um apartamento’. Outro problema enorme que a gente tinha: apartamentos com área mínima de 50m². Eu mesmo já morei em 20m² maravilhosamente. Tudo prático, não precisa mais do que isso. E podia pagar, porque sai mais barato o condomínio, o aluguel também é barato etc. Mas aí diz ‘não, 20 metros é indigno para o ser humano, tem que ser 60 metros’ (Afonso Kuenerz, entrevista cedida em 11/02/2019).

Na fala do arquiteto, a questão da simplificação da legislação está associada principalmente à flexibilização das normas urbanísticas, no sentido de desburocratizar o aparelho estatal, reduzindo o quantitativo de exigências para a construção habitacional no espaço urbano da cidade, como forma de atender aos interesses dos empresários relacionados ao setor imobiliário.

Quando Kuenerz se refere à legislação dos anos 1970, está apontando para o Decreto Municipal “E” nº 3.800, de 20 de abril de 1970 (RIO DE JANEIRO, 1970), no qual se aprovam regulamentos complementares à Lei do Desenvolvimento Urbano do Estado da Guanabara, em

especial o Regulamento de Edificações e Construções, em vigor até a aprovação do novo código, em 2019. Em sua opinião, a impossibilidade da construção de lotes menores promoveu as ocupações constituídas na ilegalidade na cidade, principalmente no Itanhangá (Figura 20) e nos demais bairros de Jacarepaguá, o que o leva a supor que o mercado imobiliário não possui espaço para atuação naquela região.

Figura 20 – Vista aérea da Favela da Muzema, no Itanhangá, em 2016



Fonte: O Globo (25/12/2016).

Outro ponto remete ao conteúdo das falas de atores da Ademi RJ em jornais de grande veiculação, que são os temas subordinados ao mercado da habitação na região. Desse conjunto de reportagens, selecionei uma que aborda a visão da Ademi RJ sobre “uma expansão da periferia da Barra da Tijuca” e os efeitos sobre o território, como o “crescimento da favelização na área”, conforme apresentei na introdução deste trabalho (O GLOBO, 01/07/2011). O conteúdo jornalístico de 2011 indica o crescimento da população e de domicílios em 10 anos, a partir dos dados censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2001, 2011), que representou no Itanhangá aumento de mais 76,11% de moradores em 2010, ou seja, mais que o dobro do registrado em 2000 (Figura 21).

Na reportagem, a fala sobre essa expansão na região foi de Rubem Vasconcelos, vice-presidente da Ademi RJ na época, que pontuou a inexistência de lançamento imobiliário naquele ponto da cidade, e que isso não explicaria esse aumento de moradores, mas, sim, um processo de “favelização”, com referência ao desenvolvimento de ocupações de padrão popular e não regularizadas pelo Estado (O GLOBO, 01/07/2011). Cabe destacar o fato de que, apesar de a Ademi RJ estar citada no título da reportagem, no conteúdo é apresentada a visão do

assunto por atores sociais associados a outras organizações, como Câmara Comunitária da Barra da Tijuca, IBGE e associação de moradores (O GLOBO, 01/07/2011).

Figura 21 – Reportagem foi capa do jornal O Globo em 2011

Rio cresce mais em favelas e nos bairros vizinhos à Barra

Cidade tem seis dos 12 bairros de capitais com o maior número de idosos

Fonte: O Globo (01/07/2011).

Esse tipo de observação pode ser encontrado na fala de Kuenerz, que aponta o fato de o mercado imobiliário não possuir espaço de atuação na região que abrange o Itanhangá, sobretudo pelos problemas de ilegalidade de construções e avanços desse tipo de atuação exercido nos últimos anos pela milícia local. Nesse sentido, o crime organizado afeta o desenvolvimento do setor imobiliário formal em diversos pontos da cidade. Isso se associa à inexistência de ações do poder público para combater tais práticas, como projetos de habitação social, além da percepção por parte dos empresários do histórico desamparo das áreas mais carentes da cidade por parte dos governantes.

Assim, apesar do forte investimento em mobilidade urbana na região atrelada aos megaeventos na cidade, como a expansão do metrô e corredor de ônibus BRT (sigla do inglês *bus rapid transit*, que significa sistema de transporte rápido por ônibus), a previsão da contínua valorização imobiliária se manteve na ilegalidade no Itanhangá. Resta o questionamento de que a ilegalidade poderia fazer parte de acordos de repartir a cidade entre seus principais atores (as milícias entre eles), cabendo ao mercado imobiliário a atuação só na cidade “formal”.

Durante a entrevista com Afonso Kuenerz, pude perguntar sobre as questões do novo Código de Obras, uma curiosidade que surgiu por conta de minha participação na pesquisa sobre planos diretores no IPPUR/UFRJ, além das questões colocadas pelo arquiteto sobre a legislação de 1970 e o tamanho mínimo das habitações na cidade. Ele indicou que a Ademi RJ trabalhou muito no novo código e conseguiu colocar algumas sugestões que foram aceitas, tanto pela Secretaria de Urbanismo quanto pela Câmara Municipal. Houve, aliás, aproximações junto aos vereadores, conforme o relato:

O importante é que os vereadores estejam do nosso lado. A gente tem que procurar convencê-los, né. Tudo feito de uma forma republicana, ou seja, na base do argumento mesmo. E tem muito vereador bacana também, tive uma boa impressão deles. Nós temos ainda muitas coisas para melhorar na legislação porque o que foi alterado nela foi apenas o Código de Obras (Afonso Kuenerz, entrevista cedida em 11/02/2019).

Posteriormente, Kuenerz falou sobre outra legislação que estava em discussão na época, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que define o zoneamento municipal, além de quantos pavimentos podem ser feitos em prédios residenciais, em qual intensidade em determinada área da cidade, entre outros aspectos, conforme exposto no Capítulo 2. Na opinião do entrevistado, o projeto de lei da LUOS foi “ambicioso demais” e malsucedido, pois os vereadores não acharam que estava bom, assim como ele, o que fez com que a Prefeitura Municipal retirasse e mantivesse somente os projetos de lei relacionados ao parcelamento do solo e ao licenciamento, que, até então, não foram para votação na Câmara Municipal. Sobre a participação da Ademi RJ no projeto de lei do uso e ocupação do solo, ele pondera:

No momento, a gente está tentando fazer uma lei que substitua a LUOS, mas sem ser a LUOS. Para isso, corrigimos uma série de coisas que na nossa opinião estão ruins, como o tamanho do lote, por exemplo. Pois é exagerado e impede as pessoas de baixa renda de ter acesso e várias outras coisas [...]. É isso, só que o legislador não vê, pois não tem visão para o pobre. Eu também não tinha, mas passei a ter (Afonso Kuenerz, entrevista cedida em 11/02/2019).

A respeito das mudanças presentes no novo Código de Obras na cidade, Kuenerz reafirma a retórica que sustentou em reportagem de jornal sobre a temática (O GLOBO, 09/04/2018), em relação à redução das metragens em projetos de habitação na cidade. Ele indicou que antes da revisão o tamanho dos apartamentos era de no mínimo 60 metros quadrados para os bairros da Zona Sul, como Ipanema, Leblon e Botafogo, que “era de uma burrice...”; a diminuição da média relativa à Zona Sul para 25m² e 35m², como justificativa para promover melhora significativa no setor, contribui para o mercado imobiliário na produção de apartamentos pequenos.

O arquiteto entende que abertura da possibilidade de produzir apartamentos pequenos em lugares menos valorizados poderia viabilizar a venda e/ou aluguel para pessoas de baixa renda, o que só era possível, antes da revisão do Código de Obras, pelo mercado ilegal coordenado pela milícia. Além disso, argumenta que o programa Minha Casa, Minha Vida, por si só, não teria condições de resolver o problema habitacional da cidade:

Em bairros como Ipanema, Leblon e Botafogo o mínimo é 60 metros, acredita? Era de uma burrice... Isso melhorou bastante, em partes, com esse novo Código de Obras, diminuindo para 25m². Só que na Zona Sul é 35m² na média. Isso vai ajudar, inclusive, toda uma cadeia [do mercado imobiliário]. Se você produz apartamentos pequenos, você pode fazer isso em lugares menos valorizados e vender/alugar para pessoas de baixa renda. É o que os milicianos fazem, e a gente não pode fazer. Isso tudo vai empurrando as pessoas para a favela, porque elas não têm opção. E o Minha Casa, Minha Vida sozinho não tem condições de resolver esse problema. São coisas assim, que valem não só aqui para o Rio das Pedras, mas para todas as outras comunidades. Acho que esse é um ponto muito importante em termos urbanísticos (Afonso Kuenerz, entrevista cedida em 11/02/2019).

Em linhas gerais, caracterizo meu encontro com Afonso Kuenerz como uma entrevista formal (NADER, 1972), porém, esclarecedora no sentido de compreender seu entendimento sobre a atuação da Ademi RJ, a legislação urbanística e o mercado de habitação no Rio de Janeiro, e com isso delimitar melhor meu objeto de estudo.

Observo, aliás, que a própria associação produz ativamente junto ao Estado os limites entre o que é legal e ilegal na cidade, mantendo à margem do Estado forças concorrentes aos seus interesses econômicos, sejam elas vinculadas à criminalidade (como no caso das milícias), sejam vinculadas a iniciativas de autoconstrução ou ocupação “informal” do espaço urbano. Assim, é de fazer refletir como esses vínculos se associam à ideia de “lobismo”, pelo modo com que se tem fundamentado essa atuação.

Processos de exploração de áreas para a expansão do mercado de habitação promovidos pela milícia, no entanto, não sanaram após a aprovação do código; atualmente não existem medidas efetivas para o combate dessa prática, mesmo com a visibilidade de uma prática estatal pautada na mudança das normas de construção na cidade, como revisão do Código de Obras. A cidade cresce, assim como sua desigualdade social, conforme o histórico de planejamento urbano carioca, ambientado na falta de uma política pública efetiva de habitação social.

Nesse caso, o problema da favela na cidade do Rio de Janeiro⁷⁴ é acionado por seus planejadores urbanos como uma consequência de uma ação de degradação da cidade, que não possui relação com as práticas estatais. A parcela de culpa é direcionada à população que ocupa áreas com moradias de valor mais acessível, o que ignora a desigualdade de renda presente na cidade. No caso do Rio de Janeiro, a solução para o problema da cidade em relação à habitação está no atendimento aos interesses do mercado imobiliário, ou seja, o planejamento urbano possui planos estratégicos que ajudam a expansão do mercado de habitação, desburocratizando o aparelho estatal e flexibilizando normas, cujos percursos movidos pelo neoliberalismo pontuam a criação de situações de mercado e a produção do sujeito empresarial na gestão pública (DARDOT, LAVAL, 2016).

⁷⁴ De forma resumida, entendo que as intervenções em favelas no Rio de Janeiro possuem alguns marcos anteriores, os quais coloco em destaque. Nos anos 1960 e 1970, está o início do processo de problematização das favelas no Rio de Janeiro, o que resultou em episódios de remoções associadas à produção de conjuntos habitacionais (PESTANA, 2018). Em 1980, está a retomada no processo de expansão de favelas, com os incentivos a políticas de regularização e de urbanização. Já nos anos 1990 estão projetos urbanísticos como Favela-Bairro (CASTRO, 2002) e, em seguida, na década de 2010, estão práticas de reatualização dos discursos de remoções em favelas na cidade num contexto de megaeventos, utilizadas como mecanismo de gestão e controle populacional, conforme expõe Magalhães (2013).

4 A ZONA SUL E OS APARTAMENTOS COMPACTOS/*STUDIOS*: EFEITOS DO NOVO CÓDIGO DE OBRAS NA PRODUÇÃO DA CIDADE

O editorial do jornal *O Globo* de 01/09/2015, intitulado “Querida, encolhi os imóveis”, aborda a nova tendência no mercado imobiliário relacionada ao tamanho dos imóveis residenciais. São apresentados dados de um levantamento feito pela Ademi RJ, de 2002 a 2014, que apontou redução de 30% nos tamanhos dos apartamentos. A maior queda foi registrada em apartamentos de um quarto, que passou de 55,77m² para 39,49m² (o que representa redução de aproximadamente 29%). Em seguida, estão os apartamentos de dois quartos, com menor redução, de 71,28m² para 58,40m², o que corresponde a cerca de 18%. Já os apartamentos de três quartos passaram de 94,25m² para 81,05m², representando redução de 14%.

Essas pesquisas mostram o perfil dos novos empreendimentos realizado pelo mercado de habitação e auxiliam os empresários a conduzir o setor imobiliário, demonstrando a forte tendência, já existente anos antes da revisão do Código de Obras e Edificações do Rio de Janeiro, de produção de apartamentos em tamanhos reduzidos, localizados em grandes metrópoles.

Em São Paulo, os projetos dos apartamentos compactos, também chamados de *studios*, foram concebidos diante do entendimento do mercado imobiliário de que havia o desejo de parcela da população de possuir moradia em bairros bem localizados, por um preço mais acessível – entre outras razões, por se tratar de áreas que apresentam maior oferta de lazer, transporte alternativo ao automóvel, serviços e comércio, além da proximidade com a centralidade urbana. Corroborando esse entendimento, as unidades residenciais “compactas” foram bem recebidas na capital paulista.

Em *site* de uma empresa de aluguel de imóveis, chamado “Revista digital ZAP em Casa”, são apresentadas notícias sobre o mercado imobiliário, e uma das reportagens publicadas tem como título “Vedete do mercado, apartamentos compactos triplicam em São Paulo” (REVISTA ZAP EM CASA, 30/10/2013). A matéria indica a relação do aumento do valor do metro quadrado nos últimos anos em São Paulo e a expansão de construções de prédios com apartamentos compactos/*studios*, com cerca de 45m². A construção desse tipo de apartamento causou em 2013 queda de até 67,5% na oferta dos apartamentos maiores.

Até agosto de 2013, foram lançados novos projetos residenciais com 4.741 apartamentos compactos, três vezes mais em relação a 2012, que registrou 1.403 imóveis nesse perfil. Segundo as justificativas apresentadas pelo fundador da empresa Huma Desenvolvimento

Imobiliário, Rafael Rossi⁷⁵, os consumidores têm dado preferência à localização do imóvel e não a sua metragem. Seria assim mais vantajoso, no caso de São Paulo, morar em um apartamento pequeno em áreas nobres, em vez de morar em um imóvel grande localizado em áreas mais distantes do centro urbano (REVISTA ZAP EM CASA, 30/10/2013). O mesmo argumento foi defendido pelo presidente da Ademi RJ, Claudio Hermolin, para consolidar a redução de metragem no novo Código de Obras do Rio de Janeiro (O GLOBO, 26/11/2017).

Somado a isso, o “novo arranjo familiar” representado por solteiros(as), casais com poucos(as) filhos(as), divorciados(as) ou idosos(as), além da diminuição de custo com empregadas e empregados domésticos por conta do tamanho do apartamento, bem como opções de imóveis que já incluem esse tipo de serviço no condomínio, são fatores apontados pelo empresário Rafael Rossi para explicar a adesão do mercado aos apartamentos compactos em São Paulo. O que também é destacado em relação à cidade do Rio de Janeiro, no início da matéria do jornal *O Globo* de 26/11/2017 intitulada “Procura por compactos cresce no Rio e construtoras veem retomada”:

Famílias menores com poucos ou nenhum filho, divórcios (e recomeços), pais com filhos adultos seguindo seu rumo e uma população idosa crescente – 18,7% do total dos moradores no estado em 2016, segundo o IBGE (O GLOBO, 26/11/2017).

De acordo com Kalichman (2019), os novos apartamentos do tipo *studio* apresentam referências ao *loft*, como estratégia de valorização de habitações com áreas menores em São Paulo, o que pode ser observado também na cidade do Rio de Janeiro. O conceito de *loft* surgiu a partir da readequação de antigos armazéns dos Estados Unidos visando a seu uso como habitações (ZUKIN, 1982). São apartamentos com cômodos integrados, sem divisão por paredes (exceto no banheiro), geralmente com 50m² ou maiores, o que influenciou a criação do modelo de apartamento *studios* que, entretanto, apresentam metragem menor, sendo ainda mais compactos do que o *loft* (ALBUQUERQUE, 2004).

O modelo dos *studios* é consolidado pelo mercado imobiliário por meio de “artifícios estéticos, como o uso da decoração industrial, e pelo próprio nome do produto, que lembra o estúdio do artista, ligando esse tipo de apartamento ao mundo da arte” (KALICHMAN, 2019, p. 90). Assim, são estabelecidas estratégias empresariais para lançar os *studios* como produto novo, estratégias com que as empresas do mercado imobiliário tentam dissociar dos apartamentos compactos a imagem negativa da quitinete (KALICHMAN, 2019), costumeiramente associada a desordem e precarização da moradia.

⁷⁵ Filho de João Rossi, fundador da incorporadora Rossi criada na década de 1980, e trabalhou durante dez anos na empresa do pai, antes de abrir, em 2013, sua própria empresa, a Huma Desenvolvimento Imobiliário.

O conceito dos apartamentos quitinetes se inicia nos Estados Unidos em meados do século XX, em função da adequação de antigos hotéis para uso residencial, quando grandes cidades passavam por processos acentuados de ocupação urbana em decorrência da forte industrialização, como Nova York e Chicago (SILVA, 2013).

As pequenas dimensões dos apartamentos convertidos apresentavam como contraponto o apoio de serviços como lavadeira e áreas de convívio nos edifícios, além da compactação da área da cozinha, reduzida a um pequeno espaço para fogão, geladeira, pia e armário, em inglês denominada *kitchenette*, que na prática se estendeu a esse tipo de habitação (SILVA, 2013), concebido na língua portuguesa como quitinete. Esse novo arranjo de apartamento possibilitou a construção de maior número de unidades habitacionais no mesmo edifício, sendo compartilhado pelo mercado imobiliário e por políticas públicas habitacionais.

No Brasil, a partir de meados dos anos 1940, o surgimento dessa nova tipologia de apartamento promoveu a reestruturação do mercado imobiliário na cidade de São Paulo, com referências trazidas pelo arquiteto alemão Adolf Franz Heep (SILVA, 2013), viabilizando a expansão da construção de habitações nesse perfil em outras cidades brasileiras, como o Rio de Janeiro. Segundo Silva (2013, p. 147),

A assimilação dessa arquitetura pelo mercado imobiliário, tanto do ponto de vista da linguagem quanto da lógica espacial e construtiva, pode ser explicada em função da preocupação com a racionalização da construção com vistas a uma economia comprometida com a maximização dos lucros imobiliários, mas também porque as propostas de despojamento, integração e redução dos espaços iam ao encontro das mudanças da sociabilidade urbana então identificadas pelos investidores durante o processo de metropolização e modernização.

4.1 Quitinetes/conjugados na Zona Sul

A leitura da obra *A utopia urbana*, do antropólogo Gilberto Velho (1982), nos apresenta aos apartamentos quitinetes, também chamados de conjugados⁷⁶, no final da década de 1960, no bairro carioca de Copacabana, Zona Sul da cidade; a presença dessas pequenas habitações representou mudança expressiva no perfil do bairro a partir da década de 1940 (O'DONNELL, 2011).

A concepção de habitações verticais no Rio de Janeiro foi inicialmente estimulada pelo Código de Obras de 1925, que permitiu a construção de edifícios residenciais com mais de seis andares (O'DONNELL, 2011), posteriormente revisado pelo Decreto nº 6.000/1937,

⁷⁶ Quitinete e conjugado na arquitetura correspondem a mesma coisa, uma vez que essa tipologia de habitação apresenta sala e quarto em mesmo cômodo, uma área pequena para a cozinha ou integrada à sala/quarto, com o banheiro separado por parede ou divisória (ALBUQUERQUE, 2004).

denominado Código de Obras do Distrito Federal (REZENDE, 2002). O'Donnell (2011, p. 249), contudo, mostra que inicialmente a construção de edifícios de apartamentos na cidade “emergia como a moradia das elites e das classes médias ascendentes”, principalmente nos bairros “atlânticos” da Zona Sul.

No final da década de 1930, o aumento expressivo de prédios residenciais em Copacabana já era perceptível, sobretudo de apartamentos quitinetes, então chamados de “casas de cômodos” e muitas vezes associados às “cabeças de porco”, já naquela época sendo relacionados à volta dos cortiços (erradicados na Reforma Pereira Passos no início do século XX⁷⁷), e à descaracterização do “bairro de luxo”, conteúdos expressivos em jornais locais do período (O'DONNELL, 2011, p. 260).

A partir da década de 1940, Copacabana já se compunha por edifícios de pequenos apartamentos, os “conjugados”, representando a “crescente heterogeneidade social de seus habitantes”, diante da mobilidade de moradores de outras partes da cidade, como a Zona Norte, para uma moradia mais “precária” em Copacabana (O'DONNELL, 2011, p. 284). Essa mobilidade permitida pelo apartamento conjugado é explícita na obra de Velho (1982), como recurso de ascensão social e de prestígio, estabelecido diante da valorização do bairro e sua posição de superioridade em relação aos bairros da Zona Norte da cidade. A gestão do prefeito do então Distrito Federal, Francisco Negrão de Lima, foi associada a esse contexto, conforme apresenta Campos (2010, p. 86):

Um traço bem emblemático do caráter do governo Negrão de Lima e do período pelo qual passava o país pode ser encontrado em um bairro especial da cidade, Copacabana. Essa localidade, que se tornou um grande fenômeno imobiliário, com investimentos contínuos das construtoras em apartamentos pequenos e relativamente baratos – dando a possibilidade de um grande público vir a habitar em um bairro de orla – era uma espécie de vitrine do país.

Já na década de 1960, a gestão do governador do extinto estado da Guanabara⁷⁸, Carlos Frederico Werneck de Lacerda, político e jornalista, foi marcada pela acusação de promover o planejamento urbano da cidade em conveniência aos interesses de empreiteiras, como ações de

⁷⁷ Resumidamente, foi uma grande reforma urbana na cidade entre 1903 e 1906, liderada pelo prefeito Francisco Pereira Passos, marcada por aspectos sanitaristas, mediante diversas demolições, aterramentos, obras de saneamento, abertura e alargamento de grandes vias, reestruturação da zona portuária, entre outros aspectos, com forte influência da urbanização de Paris, seguindo um modelo de civilização, progresso e modernidade (SILVA, 2019).

⁷⁸ Quando o governo federal é transferido do Rio de Janeiro para Brasília em 1960, o antigo Distrito Federal torna-se estado da Guanabara, sendo extinto em 1975, com a fusão dos estados da Guanabara e do Rio de Janeiro (REZENDE, 2002). Além disso, vale ressaltar que a legislação relacionada ao estado da Guanabara é um tanto confusa, não só pelo fato da fusão dos estados, mas por ser marcada pelo período inicial do governo ditatorial no Brasil por modificações constantes e repentinas nas leis, o que ajudou a promover uma “colcha de retalhos” na legislação urbana carioca, sendo atualmente de difícil acesso.

remoções de favelas em áreas nobres da cidade (PEREZ, 2005), além da ampliação do sistema viário da cidade, como a inauguração do Túnel Santa Barbara (1963), abertura da Avenida Radial Oeste (1960), início da construção do Túnel Rebouças (1962), e obras do Aterro do Flamengo (1965) (CARDEMAN, CARDEMAN, 2004⁷⁹).

Carlos Lacerda, contudo, também aprovou mudanças de normas de construção contrárias aos interesses do mercado imobiliário (PEREZ, 2005). No início de seu mandato, realizou alterações nas normas urbanas em vigência, por conta da concentração populacional elevada já observada na Zona Sul naquele período. Para isso, dois decretos foram publicados em 1963: o primeiro proíbe a construção prédios com apartamentos conjugados (quitinetes), e o segundo determina que as unidades residenciais em Botafogo, Copacabana, Leblon e Tijuca deveriam corresponder à proporção de 60 metros quadrados⁸⁰ (CARDEMAN, CARDEMAN, 2004).

Sobre as mudanças posteriores na legislação urbana, Rezende (2002) aponta que no governo estadual pós-Francisco Negrão de Lima, foi publicada a Lei nº 1.574/1967 diante da necessidade da revisão do Código de Obras de 1937 (RIO DE JANEIRO, 1937). Essa lei estabelece normas para o desenvolvimento urbano e regional do antigo estado da Guanabara e prevê regulamentações a ser publicadas por atos do governo municipal⁸¹, o que resultou no Decreto “E” nº 3.800/1970 (RIO DE JANEIRO, 1970), que dispõe sobre as condições para o uso e ocupação da terra. Naquele momento, para os bairros da Zona Sul, a metragem mínima dos apartamentos estava estabelecida em 60 metros quadrados, erradicando por muito tempo a construção dos prédios de apartamentos conjugados/quitinetes em áreas nobres da cidade.

Mesmo com as novas normas urbanas, a questão dos apartamentos conjugados em Copacabana perpetuou na cidade na década seguinte. O'Donnell (2011) cita trecho da reportagem do *Jornal do Brasil* de 25/07/1975 intitulada “Copacabana: o fascínio da favela de luxo” (Figura 22), com retóricas que retratam o receio de outros bairros da Zona Sul apresentarem igual tendência, além de comentar que a moradia em favelas do bairro também configura condição de prestígio em relação às da Zona Norte da cidade. A matéria, contudo,

⁷⁹ O livro consultado para compreender as mudanças nas normas urbanas da cidade do Rio de Janeiro, intitulado *O Rio de Janeiro nas alturas: a verticalização da cidade*, é de autoria de David Cardeman, consultor da ADEMI RJ, participante da elaboração de diversas leis que regem o ordenamento da cidade, e seu filho Rogerio Cardeman, docente colaborador do Programa de Pós-graduação em Arquitetura da UFRJ. Isso reforça a percepção da estreita relação entre mercado imobiliário e aparelho estatal na produção da cidade.

⁸⁰ Ou seja, estabelecia que nos bairros da orla carioca só poderia ser construído um apartamento para cada 60 metros quadrados de área. Sendo assim, apenas 10 (dez) apartamentos poderiam ser construídos em um terreno de 600 metros quadrados (PEREZ, 2005).

⁸¹ Atos do Poder Executivo (prefeito) são materializados em decretos, enquanto em atos do Poder Legislativo (vereadores) está a concepção de leis.

demonstra a ascensão dos apart-hotéis⁸², identificada pelo mercado imobiliário como uma procura recente naquele ano no bairro, especialmente para a aplicação do investimento no ramo de aluguéis de imóveis, além da demanda da construção de apartamentos com sala e dois quartos, tanto para compra quanto para aluguel.

Figura 22 – Reportagem sobre os conjugados em Copacabana na década de 1970



Fonte: Jornal do Brasil (25/07/1975).

Por fim, destaco trecho da reportagem que evidencia a percepção sobre o morar em conjugados em Copacabana, muito bem expressada na obra de Velho (1982) e citada por O'Donnell (2011, p. 286): “Mais vale ser pobre em Copacabana do que remediado no subúrbio. A verdade desta máxima pode ser indiscutível, mas nela acredita grande parte dos habitantes do bairro carioca mais densamente povoado” (JORNAL DO BRASIL, 25/07/1975).

Em resumo, o início da ocupação da Zona Sul do Rio de Janeiro apresentou incentivos do aparelho estatal para a construção de prédios residenciais, como o Código de Obras, em 1925, e a diminuição do tamanho dos apartamentos (oriunda do processo de mudanças na sociabilidade urbana gerada pela “metropolização” das grandes cidades) revelou ao mercado imobiliário uma oportunidade de geração de lucros, permitindo a expansão dos quitinetes/conjugados na cidade. Esse modelo de apartamento pequeno, entretanto, no século XXI se apresenta em uma nova concepção dentro do campo da arquitetura: os apartamentos *studios/compactos*.

⁸² São prédios residenciais com apartamentos de metragem um pouco superior à de quartos de hotel, que oferecem serviços de hotelaria, como arrumação, lanchonete e lavanderia.

4.2 Os novos *studios*/compactos para a Zona Sul

A diminuição das metragens na construção de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro para atendimento de interesses econômicos do mercado imobiliário está associada à experiência de São Paulo em dois momentos: a concepção da quitinete/conjugado no século XX e do *studio*/compacto no século XXI. Existem, contudo, particularidades no caso carioca, a principal relacionada ao maior aproveitamento de áreas valorizadas pelo mercado – e não um processo de gentrificação⁸³, como apresenta Kalichman (2019) para a cidade de São Paulo – que atualmente não possui estoque de novos terrenos para a construção de prédios residenciais, no caso da Zona Sul do Rio de Janeiro.

Em linhas gerais, observo que a diminuição da metragem nos apartamentos no Rio de Janeiro apresenta nova roupagem das quitinetes/conjugados para o mercado imobiliário, uma vez que o estigma do século passado associa os apartamentos pequenos à desordem vinculada à presença de classes populares em áreas valorizadas, além da precarização da moradia. Assim, são identificadas novas denominações, como “apartamento compacto” e “*studio*”, o que representa o processo de ascensão do produto imobiliário. Isso porque o interesse do mercado imobiliário carioca é a construção de apartamentos com metragem reduzida, mas de alto padrão, com aspectos da arquitetura de luxo e uso de tecnologia.

Para compreender melhor as questões que permeiam os novos projetos de habitação do mercado imobiliário na cidade, identifiquei em levantamento jornalístico apresentado a seguir, as principais perspectivas deste setor diante das novas possibilidades geradas pelo novo Código de Obras. Nos conteúdos jornalísticos, o “lançamento” aparece diversas vezes e representa uma categoria do campo do mercado imobiliário para tratar dos novos projetos de habitação das empresas do setor.

A reportagem com o título: “Zona Sul aquecida: 12 lançamentos confirmados de médio e alto padrão para 2019” foi publicada pelo jornal *O Globo*, em 12 de fevereiro daquele ano, um mês depois da aprovação do novo Código de Obras. No início da notícia aparece a imagem de uma área desocupada com a seguinte legenda: “Garimpo. Achar um endereço viável para um empreendimento na Zona Sul é raro” (Figura 23).

⁸³ Conceito criado pela socióloga Ruth Glass que se refere “a processos de mudança das paisagens urbanas, aos usos e significados de zonas antigas e/ou populares das cidades que apresentam sinais de degradação física, passando a atrair moradores de rendas mais elevadas” (ALCÂNTARA, 2018).

Figura 23 – Reportagem sobre os apartamentos compactos na Zona Sul da cidade, em 12 de fevereiro de 2019

Zona Sul aquecida: 12 lançamentos confirmados de médio e alto padrão para 2019

Botafogo e Leblon são os bairros mais disputados. Projetos versáteis e mercado de microapartamentos estão em alta.

Reynolds Ribes

12/02/2019 - 06:00 / Atualizado em 12/02/2019 - 11:46

newsletters



Ilustração: Achar um empreendimento ideal para um empreendimento na Zona Sul é raro. A RLZ Cyrela vai construir um prédio misto com 133 apartamentos na Rua Voluntários da Pátria Foto: Agência O Globo

Fonte: O Globo (12/02/2019).

A notícia trata do “aquecimento” do mercado imobiliário na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro em 2019, representada como área nobre, uma vez que é a “região mais cobiçada por quem constrói e por quem compra”, enquanto outras áreas da cidade, como Zona Norte e Zona Oeste, possuem maior estoque de terras para construção (O GLOBO, 12/02/2019). Até dezembro de 2019, estavam previstos 12 lançamentos em diferentes bairros da Zona Sul. A notícia indica outros lançamentos além desses, e sua relação com o novo Código de Obras:

Isso porque, com a aprovação do novo Código de Obras da capital, em janeiro, algumas regras de construção estão mais flexíveis e atraentes para as incorporadoras, como a permissão de unidades com metragem menor e menos vagas de garagem quando o empreendimento for próximo a uma estação de metrô (O GLOBO 12/02/2019).

Isso mostra os efeitos concretos da revisão do Código de Obras, sobretudo as intenções dos empresários do mercado imobiliário quanto às mudanças na área mínima de apartamentos em prédios chamados, pelos atores do planejamento urbano, de “multifamiliares”⁸⁴. A reportagem cita as empresas que possuem projetos com as diretrizes do novo Código de Obras, localizados na Zona Sul, sendo a primeira a construtora Mozak: “No Leblon, a Mozak vai lançar no próximo mês um empreendimento misto, com 21 lojas e 79 apartamentos, entre as ruas Juquía e Bartolomeu Mitre”. A gerente comercial da Mozak, Carolina Lindner, indica que o bairro do Leblon possui maior demanda, e que os apartamentos lançados foram vendidos imediatamente (O GLOBO 12/02/2019).

Andre Kiffer, diretor da incorporadora e construtora Inti, aponta na reportagem que as mudanças no Código de Obras foram muito positivas, uma vez que, para ele, há muitos terrenos interessantes na Zona Sul, nos quais não era possível fazer novas construções, além de

⁸⁴ Os prédios multifamiliares são destinados a abrigar mais de duas unidades residenciais, geralmente com o formato de prédios verticais ou conjuntos habitacionais horizontais. De acordo com o glossário do Código de Obras (RIO DE JANEIRO, 2019c), corresponde a “edificação destinada ao uso residencial permanente constituída por mais de duas unidades residenciais”.

mencionar um projeto em Botafogo, que foi descartado pela empresa em razão de aspectos que não se enquadravam na legislação antiga (O GLOBO 12/02/2019). Segundo Elcilio Britto, presidente da imobiliária Lopes BSJ, há “uma grande movimentação entre os construtores para lançamentos de *lofts* neste perfil” estabelecida pelo novo Código de Obras. Nesse sentido, já existem projetos em fase de aprovação para os bairros de São Conrado, Botafogo e Copacabana (O GLOBO 12/02/2019).

Como observado, a Ademi RJ possui legitimação para recursos discursivos sobre o tema em veículos da mídia carioca. Na mesma reportagem, Cláudio Hermolin, presidente da associação, indica que haverá novos empreendimentos em praticamente todos os bairros da Zona Sul: Botafogo, Laranjeiras, Jardim Botânico, Gávea, Ipanema e Leblon. Desses bairros, os que deverão receber maior número de empreendimentos são Leblon, Ipanema e, principalmente, Botafogo. Leblon e Ipanema são os bairros mais disputados pelas empresas do mercado imobiliário, uma vez que existe escassez de endereços ainda disponíveis e adequados para novos prédios, fazendo “cada área viável se tornar foco de briga das construtoras” (O GLOBO, 12/02/2019).

Já no segundo semestre de 2019, o jornal *Valor Econômico* (13/09/2019) publicou a reportagem “Alto padrão puxa retomada no Rio e anima construtoras”, sobre a retomada no mercado imobiliário de alto padrão na cidade, considerada área que está “puxando” a recuperação do setor. Algumas construtoras estão recuperando projetos antigos para lançamentos na cidade no contexto do novo Código de Obras, como o grupo Concal, que planeja lançar nove empreendimentos residenciais e comerciais na cidade em 2020.

Um dos lançamentos de destaque do grupo fundado e liderado pelo antigo presidente da Ademi RJ, José Conde Caldas, será localizado no antigo restaurante Antiquarius, na Rua Aristides Espíndola, no Leblon, conhecido por ser frequentado por políticos, a exemplo do ex-governador Sérgio Cabral (Movimento Democrático Brasileiro) (VALOR ECONÔMICO, 13/09/2019). Para isso, porém, o processo de destombamento representou uma ação na justiça que durou cinco anos. A saber, o prédio foi tombado provisoriamente em 2011⁸⁵, pelo governo municipal na gestão de Eduardo Paes (Democratas), por conta da “excelência na gastronomia”, e por ser ponto de encontro de políticos, artistas e intelectuais. O prédio foi demolido para dar lugar a um projeto de habitações de alto padrão do grupo Concal, cuja venda dos apartamentos

⁸⁵ O prédio foi tombado como patrimônio cultural no âmbito municipal pelo Decreto nº 33.532, de 22 de março de 2011, que determina o tombamento provisório do prédio situado na Rua Aristides Espíndola nº 19, no bairro do Leblon. A justificativa presente na norma indica a “excelência da sua gastronomia” e a referência como “ponto de encontro de políticos, empresários, artistas e intelectuais, nacionais e internacionais”. O então prefeito da cidade, Eduardo Paes, realizou o tombamento por considerar o restaurante um bem material e imaterial, após pedido de licença para a demolição do prédio apresentado à SMU, sendo publicado no *Diário Oficial* da cidade em 02/03/2011 (O GLOBO, 18/03/2011).

foi rápida. Até a data da reportagem, do total de seis apartamentos, cinco já tinham sido vendidos (VALOR ECONÔMICO, 13/09/2019).

Segundo José Conde Caldas, que comanda a empresa ao lado dos filhos, há demanda por novos projetos de habitação de alto padrão nas áreas nobres da cidade do Rio de Janeiro. Além do prédio no local que funcionava o Antiquarius, a Concal apresentava mais dois projetos previstos no bairro do Leblon, incluindo um edifício com apartamentos compactos de 40 metros quadrados, indicados na reportagem como *studios* (VALOR ECONÔMICO, 13/09/2019).

As motivações expostas para a demanda dos apartamentos de alto padrão são apresentadas na reportagem também pelo diretor de planejamento e arquitetura da Concal, Sergio Conde Caldas: “O Rio recebe muitos executivos e as pessoas têm apartamentos no Rio como lazer. E há uma mudança de comportamento de fato, temos metrô até a Barra, as pessoas não têm mais carro” (VALOR ECONÔMICO, 13/09/2019). Além do grupo Concal, outras empresas estão realizando projetos de alto padrão no Leblon, conforme a reportagem indica, como a incorporadora Marcus Cavalcanti. Outra empresa desenvolve projetos de alto padrão na Zona Sul da cidade, a RJZ Cyrela, nos bairros de Botafogo e Laranjeiras, onde foi registrada uma “demanda elevada” a partir do segundo semestre de 2018 (VALOR ECONÔMICO, 13/09/2019).

Por fim, a notícia aponta que o “auge” do mercado imobiliário ocorreu em 2010 e 2013, anos que antecederam os grandes eventos na cidade do Rio de Janeiro, como a Copa FIFA 2014, considerando também os Jogos Olímpicos, em 2016. Segundo a reportagem, a Ademi RJ em suas pesquisas, estimou crescimento de 50% das vendas e dos novos projetos imobiliários na cidade em 2019, cujo preço médio do metro quadrado é de R\$ 9.364,00, de acordo com o índice FipeZap⁸⁶ (VALOR ECONÔMICO, 13/09/2019).

O jornal *O Estado de São Paulo*, em 08/10/2019, também apresentou questões sobre a retomada do mercado imobiliário em 2019. Após a crise gerada no contexto pós-megaeventos no Rio de Janeiro, a estimativa do setor era fechar o ano em R\$ 3 milhões de rendimentos, o dobro do valor registrado de 2017, ano identificado na reportagem como o “fundo do poço do mercado carioca”. São apresentados dados da Secovi Rio pelo presidente da Ademi RJ, Claudio Hermolin, referente ao crescimento contínuo do número de imóveis negociados na capital fluminense desde 2017, com sinais de aumento no final de 2018. No ano auge do setor, 2011, todavia, a cidade chegou a contabilizar 22 mil lançamentos de janeiro a junho:

⁸⁶ O índice é calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês.

No fim de 2018, vimos uma luzinha no fim do túnel. Agora já é um farol. Vemos uma retomada no segmento de imóveis com valor superior a R\$ 1,5 milhão. É um público que tinha recursos ou parte dele, mas ainda não se sentia confiante para concretizar a compra do imóvel (Claudio Hermolin para O ESTADO DE SÃO PAULO, 08/10/2019).

Em resumo, o objetivo da reportagem é informar a respeito da melhoria gradual do setor do mercado imobiliário, puxada pelos imóveis de alto padrão, que correspondem ao “segmento de imóveis com valor superior a R\$ 1,5 milhão”, citado por Claudio Hermolin, representando, em 2019, cerca de 20% do mercado imobiliário do Rio de Janeiro. O restante era majoritariamente representado pela habitação popular relacionada ao programa Minha Casa Minha Vida (O ESTADO DE SÃO PAULO, 08/10/2019).

Além disso, a reportagem apresenta como a faixa mais afetada durante a crise, a formada por compradores que dependem da retomada da estabilidade de renda para grandes investimentos, um segmento classificado pelo mercado imobiliário como “classe média”. A expectativa era que esse setor começaria a reagir no segundo semestre de 2020, dependendo da melhora da economia: “Se você está desempregado e volta ao mercado formal, não vai fazer um investimento no mercado imobiliário logo de cara, pondera Hermolin” (O ESTADO DE SÃO PAULO, 08/10/2019).

A definição do mercado imobiliário em “segmentos”, tal como consta na matéria de *O Estado de São Paulo* (08/10/2019), permite compreender melhor como os empresários do setor hierarquizam os modelos de habitação de acordo com as formas de financiamento. Vale notar que a definição desses valores é estabelecida por política governamental por meio da legislação federal, em que se determina um conjunto de programas de financiamento habitacional.

A partir dos programas de financiamento habitacionais do governo federal são definidas estratégias, mediante pesquisas de mercado produzidas pelas organizações de classe, como Ademi RJ, para apontar o investimento do segmento visto como mais vantajoso no sentido de geração de lucros para as empresas. São então verificados três segmentos do mercado imobiliário: “mercado popular”, “classe média” e “alto padrão” (Quadro 5).

Quadro 5 – Segmentos do mercado imobiliário

Financiamento	Imóveis	Perfil dos projetos
Caixa Econômica Federal/Banco do Brasil (programas federais Minha Casa Minha Vida/Casa Verde e Amarela)	Custam até R\$ 240 mil	Mercado popular
Sistema Financeiro de Habitação	Custam entre R\$ 240 mil e R\$ 1,5 milhão	Classe média (assalariados)
Sistema Financeiro Imobiliário	Custam mais de R\$ 1,5 milhão	Alto padrão

Fonte: O Estado de São Paulo (08/10/2019).

Como já apresentado no Capítulo 3, o Sistema Financeiro Imobiliário foi criado em 1997, num contexto de rejeição aos financiamentos habitacionais por parte do governo. A Lei

Federal nº 9.514, de 20 de novembro daquele ano (BRASIL, 1997), dispõe sobre a criação do sistema para promover a participação de instituições nas operações de financiamento de imóveis, com recursos oriundos de fundos de pensão e bancos de investimento. Atualmente o Sistema Financeiro Imobiliário promove o financiamento de imóveis de mais de R\$ 1,5 milhão, correspondendo no setor imobiliário ao segmento de “alto padrão”, ou seja, a produção de imóveis para pessoas com grande poder aquisitivo.

Já o Sistema Financeiro de Habitação foi criado na época da ditadura militar, pela Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964 (BRASIL, 1964), para facilitar a aquisição da casa própria. Inicialmente, foi direcionado às faixas de renda média e alta, e os imóveis adquiridos não poderiam ser revendidos, alugados nem utilizados para fins comerciais em operações contratadas com recursos do SBPE, e do FGTS (PESTANA, 2018). A partir da década de 1970, porém, a construção de conjuntos habitacionais populares associada ao Banco Nacional da Habitação (BNH) era submetida ao SFH, que atualmente realiza o financiamento de imóveis entre R\$ 240 mil e R\$ 1,5 milhão, classificados pelo mercado imobiliário como o segmento da “classe média”.

Em resumo, as principais diferenças entre o SFH e SFI está nas fontes de financiamento, pois o SFH tem recursos da poupança, enquanto o SFI permite a participação de investidores do mercado financeiro. Outro ponto é que, no caso do financiamento pelo SFI, é permitida a retomada do imóvel em casos de não pagamento, uma vez que o imóvel pertence à instituição financiadora até a quitação da dívida (O ESTADO DE SÃO PAULO, 27/06/2019).

Por fim, o financiamento de imóveis no valor de até R\$ 240 mil, caracterizado pelo setor imobiliário como “mercado popular”, era propiciado pelo programa Minha Casa, Minha Vida até 2019, direcionado somente à produção habitacional. Em 2020, entretanto, o governo federal instituiu, pela Medida Provisória nº 996, o Programa Casa Verde e Amarela, com a finalidade de promover diversas ações relacionadas à produção de moradias em áreas urbanas (renda mensal de até R\$ 7.000,00), e em áreas rurais (renda anual de até R\$ 84.000,00). O programa é classificado como uma “reformulação” do programa Minha Casa Minha Vida, na gestão presidencial de Jair Bolsonaro (sem partido), possibilitando, além do financiamento de imóveis, a regularização de terras, ações relacionadas à reforma e melhoria de imóveis, a retomada de obras e renegociação de dívidas (AGÊNCIA SENADO, 26/10/2020).

Em outro veículo jornalístico, o portal de notícias G1, em 15/10/2019, encontra-se matéria sobre a retomada do mercado imobiliário em 2020, com contribuição de “especialistas”, sendo esses empresários do setor imobiliário e representantes de organizações empresariais da Ademi RJ e Secovi Rio. De maneira geral, as retóricas da reportagem, intitulada “Especialistas

indicam reaquecimento do mercado imobiliário no Rio”, apresentam o acompanhamento das oscilações do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, com a indicação de que haveria um processo de “reaquecimento” para 2020, diante do aumento da confiança na economia por parte dos empresários do setor, propiciando o investimento para a compra de imóveis (PORTAL G1, 15/10/2019).

De acordo com o vice-presidente do Secovi Rio, Leonardo Schneider, houve mudanças importantes que contribuíram para a retomada da “confiança” no setor, como a redução das taxas de juros de linha de crédito imobiliário pela Caixa Econômica Federal, anunciada no início de outubro de 2019, que passou a ser de 7,5% ao ano, na taxa elevada mínima, e 9,5% ao ano, na taxa elevada máxima para imóveis residenciais. Além disso, Leonardo Schneider indica mudança na velocidade do fechamento das vendas em relação aos outros anos. Em outubro de 2019, o percentual fechou em 15%, o que indica que os compradores estão mais dispostos a fazer negócios (PORTAL G1, 15/10/2019).

A pesquisa do Secovi Rio⁸⁷ indica aumento de 12% nas ofertas de vendas, e de 25% na quantidade de lançamentos imobiliários, ao comparar os meses de agosto de 2018 e 2019, na cidade do Rio de Janeiro; o valor do metro quadrado não sofreu aumento, mantendo-se em R\$ 8,8 mil. Outros indicadores podem estar associados, segundo Leonardo Schneider, como leilões do setor do petróleo e diminuição nos indicadores de violência, sinalizando que a recuperação do mercado imobiliário carioca é gradual, pelo contexto de “crise muito forte” e “falta de capacidade de investimento” ainda existente (PORTAL G1, 15/10/2019).

A outra fala exposta na reportagem é de Claudio Hermolin, presidente da Ademi RJ, indicando que os “compradores voltaram a absorver as ofertas do setor”, movimento esse que promoveu novos empreendimentos na Zona Sul da cidade:

A Zona Sul do Rio é uma região naturalmente bastante demandada. Todo mundo tem como sonho de consumo morar na Zona Sul. E, em paralelo, tem poucas ofertas na Zona Sul. E você tinha isso, dado à crise, estoque [de imóveis] na Zona Sul. No momento em que você percebe a redução do estoque, você abre espaço para novos empreendimentos (Claudio Hermolin para PORTAL G1, 15/10/2019)

Novamente é tratada a questão dos investimentos do setor sobre projetos relacionados ao Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). Indicado na reportagem como especialista para falar sobre as questões da cidade e mercado imobiliário, o presidente da Ademi RJ aponta que o

⁸⁷ Assim como a ADEMI RJ, a Secovi Rio realiza pesquisas por intermédio do Centro de Pesquisa e Análise da Informação (Cepai), criado em 2008, com a produção de análises estatísticas do mercado imobiliário, relacionadas à locação, condomínio, compra e venda, para fornecer informações visando à tomada de decisão dos empresários do setor.

reaquecimento do mercado imobiliário da cidade do Rio de Janeiro tem sido puxado majoritariamente por projetos de “alto padrão”:

É uma parcela que o comprador já tem os recursos ou parte deles. É a camada do mercado imobiliário que já retomou [os investimentos]. Naturalmente, pelo ciclo, é o primeiro que retoma, porque essa é a parcela da população que já tem o recurso ou parte dele. E, na verdade, quando a gente estava naquele período de 2018, antes da eleição, com incerteza do futuro do país, inclusive econômico, essa parcela mantinha o dinheiro aplicado de uma forma conservadora (Claudio Hermolin para PORTAL G1, 15/10/2019).

4.3 Bossa 107 Ipanema: “uma nova forma de morar e viver”

A reportagem sobre o tema do novo Código de Obras no jornal *O Estado de São Paulo* em 08/10/2019, mostra, no contexto da aprovação do Código de Obras na cidade do Rio de Janeiro, a ascensão da construtora e incorporadora Bait Inc, criada por um antigo executivo do mercado financeiro, o advogado Henrique Blecher, e os sócios da Galt Capital⁸⁸. A Bait Inc foi criada em janeiro de 2017, para desenvolver e administrar projetos residenciais, além de atuar como consultora no mercado imobiliário financeiro, sendo uma forte característica de seus projetos o uso de tecnologias nas áreas comuns dos edifícios e dentro dos apartamentos⁸⁹. O nome da empresa remete à segunda letra do alfabeto Hebraico, que significa “casa”.

A empresa desenvolve atuação focada na estratégia de comprar terrenos em áreas nobres da cidade, e lançar projetos imobiliários de alto-padrão (O ESTADO DE SÃO PAULO, 08/10/2019). Tal prática foi viabilizada pela revisão do Código de Obras, que permitiu melhores aproveitamentos para construções em áreas de bairros da Zona Sul, cuja exploração era impedida pela legislação urbanística anterior.

Atualmente, a empresa apresenta os seguintes projetos: o Bossa 107, na Rua Barão da Torre (Figura 24), e o Vinicius, na Rua Vinicius de Moraes, em direção à Lagoa Rodrigo de Freiras, ambos no bairro de Ipanema; o edifício residencial Igara, no Leblon; o Meet, na Rua da Passagem, e o Ivo, na Rua Dona Mariana, os dois em Botafogo; e o Atlântico Bait, na Praia

⁸⁸ Empresa gestora de carteiras de valores mobiliários fundada em 2007, atuante no mercado financeiro.

⁸⁹ O uso de tecnologias em prédios residenciais promove a integração entre sistema digital do condomínio e aplicativos de celulares dos moradores, para realizar o controle a distância de áreas comuns, bem como a área privativa do apartamento. A proposta é que celulares sejam conectados via Wi-Fi ou Bluetooth para realizar autorização de acesso ao prédio e áreas comuns com identificação por impressão digital, monitoramento de câmera de segurança, marcação para uso de áreas comuns do condomínio, além do controle de aparelhos eletrônicos, sistema de energia elétrica e água potável, entre outros.

de Copacabana⁹⁰. Além disso, a empresa tem a previsão de dois lançamentos em 2021: Leblon Plataforma e Jardim Botânico (BAIT INC, 2020).

Figura 24 – Frente do canteiro de obras do projeto Bossa 107, em Ipanema, da incorporadora Bait Inc, em 10 de março de 2020



Fonte: Acervo próprio (2020).

No sentido de elucidar a concepção da Bait Inc, a seguir está disposto o manifesto da empresa intitulado: “A única constância é a mudança”, bastante pautado em aspectos da racionalidade moderna, no sentido weberiano (WEBER, 2000).

As sociedades modernas vivem em momento de transformações estruturais rápidas e profundas. As convenções sociais, os comportamentos pessoais e as necessidades profissionais se modificam. É fundamental ter instrumentos e profissionais com capacidade analítica para antecipar e interpretar as tendências. Entender as necessidades dos clientes, suas relações interpessoais e com o mundo. Analisar as transformações das cidades, os hábitos e as novas tecnologias. No centro das mudanças nosso propósito permanece: construir para oferecer conforto, segurança, propriedade, qualidade e satisfação com o investimento realizado, levando o significado de “Bait” para todos os nossos stakeholders. Seguindo este propósito, a BAIT busca oportunidades, desenvolve e conceitualiza projetos de alto padrão, com olhar diferenciado para cada terreno, respeitando suas especificidades e otimizando os espaços que proporcionem funcionalidade e prazer. A BAIT Incorporadora, acredita que o sucesso é ir além de conceber projetos economicamente viáveis. É conectar os nossos valores empresariais com as demandas de um público que busca transparência na proposta de seu investimento, sustentabilidade na sua forma de viver,

⁹⁰ É um projeto residencial com apartamentos *studios* a ser construído no último terreno vago na Avenida Atlântica, na Praia de Copacabana, antes ocupado por um casarão conhecido como Casa de Pedra.

mobilidade urbana, honestidade na comunicação, confiabilidade na proposta e serviço desejados (BAIT INC, 2020, não paginado).

Em entrevista à plataforma de conteúdo sobre mercado imobiliário Imobi Report, em julho de 2020, o diretor executivo da Bait Inc, Henrique Blecher, indica que no Rio de Janeiro existem visões negativas em torno dos apartamentos compactos, sendo um dos desafios da empresa reverter a percepção pejorativa das quitinetes na cidade, principalmente por parte dos corretores. Assim, o trabalho da empresa visa mudar esse contexto e mostrar a possibilidade de morar em lugares menores nas áreas nobres da cidade, em projetos residenciais de alto padrão, com sistemas integrados de tecnologia, no sentido de “propor uma nova forma de morar e viver” (Figura 25). Henrique Blecher, porém, destaca que o papel da empresa não é ser um “canal de gentrificação”, mas apenas oferecer aos compradores apartamentos compactos em áreas nobres com os valores mais baixos e a disponibilidade de serviços no condomínio que excluem a necessidade de grandes apartamentos (PLATAFORMA IMOBI REPORT, 09/07/2020).

Figura 25 – Reprodução do conteúdo publicitário presente no site do Bossa 107

BOSSA 107

UM NOVO CONCEITO

de Viver

A Bait traz ao Rio uma nova forma de investir e viver. Alinhado com as tendências de comportamento, o **Bossa 107** oferece soluções que refletem o estilo de vida contemporâneo e estimula o compartilhamento. A tecnologia é parte natural do dia-a-dia, onde a automação dos apartamentos torna a vida muito mais prática.

Fonte: Bossa 107 (2020).

De fato, na esteira da aprovação do novo Código de Obras, a Bait Inc visa ao mercado de apartamentos na Zona Sul da cidade com menores metragens e oferta de serviços. A construtora e incorporadora lançou, no segundo semestre de 2019, o Bossa 107, localizado no

bairro nobre de Ipanema, que será o primeiro prédio de apartamentos compactos/*studios* da Zona Sul, situado à distância de duas a três quadras em relação à Praia de Ipanema e à Lagoa Rodrigo de Freitas, próximo às estações General Osório e Nossa Senhora da Paz do metrô (Figura 26).

Figura 26 – Ilustração da localização do Bossa 107 em Ipanema, projeto da incorporadora Bait Inc



Fonte: Adaptado de Google Earth (2020).

Especificamente, o Bossa 107 fica na Rua Barão da Torre, número 107, entre as ruas Farme de Amoedo e Teixeira de Mello. A Barão da Torre é a rua da cidade cujo metro quadrado mais varia em sua extensão: o mais baixo no entorno do elevador de acesso aos morros do Cantagalo e Pavão-Pavãozinho próximo à Praça General Osório, aumentando à medida que se caminha em direção ao bairro do Leblon (O GLOBO, 03/10/2018).

No terreno adquirido pela Bait Inc erguia-se a antiga casa de Tom Jobim (por isso o nome Bossa), que ali morou entre 1960 e 1965. A casa, todavia, não era propriedade de Tom Jobim, mas sim de sua primeira esposa, Thereza Hermany, tendo como herdeiros filhos e outros familiares, e foi vendida pelos antigos proprietários diante de uma “suposta desimportância histórico cultural”, segundo reportagem da revista *Época*, em 25/08/2019.

De acordo com o *site* Pauta de Luxo (2019), a mudança no Código de Obras da cidade permitiu o desenvolvimento do projeto para atender à “tendência comportamental” diagnosticada pelo mercado imobiliário, em pesquisas realizadas pela Ademi RJ. As principais características do projeto encontram-se no seguinte trecho da fala do diretor executivo da Bait Inc:

Nós somos uma incorporadora que entendeu que as pessoas não querem mais a furadeira e sim o furo. O nosso projeto para o **Bossa 107** é único e inédito no Rio de Janeiro, promovendo o estímulo ao convívio e ao compartilhamento, feito para pessoas que são conectadas com os compromissos de uma vida mais sustentável, com menos desperdício, leve e feliz. Tudo isso integrando arquitetura de arte ao bairro que é o espírito do Rio de Janeiro e do Brasil, destaca o sócio e CEO da Bait, **Henrique Blecher** (PAUTA DE LUXO, 2019, grifos do original).

O projeto foi lançado para vendas em setembro de 2019 e conta com 29 apartamentos de diferentes tamanhos, com área média de 35m², em terreno de 480m². O prédio residencial de alto padrão conta com quatro andares de apartamentos, sendo seis por andar, um elevador para acesso social e de serviço, além das áreas comuns (subsolo, térreo e terraço), como lavanderia, *lounge* e cozinha compartilhados, e no último andar do edifício um terraço com piscina e bar, denominado *Roof Top* (em português “telhado”). Dos 29 apartamentos do projeto, 18 são *studios*, com metragem entre 28m² e 52m²; cinco apartamentos de tamanhos maiores (entre 37m² a 70m²), do tipo “jardim”, são chamados de *gardens* porque apresentam grande varanda; enquanto os demais são seis coberturas com 65m² a 94m² com terraço, na tipologia de apartamento duplex. A categoria com o maior número de apartamentos no edifício é a dos *studios* com 28m² (Figura 27 e Figura 30).

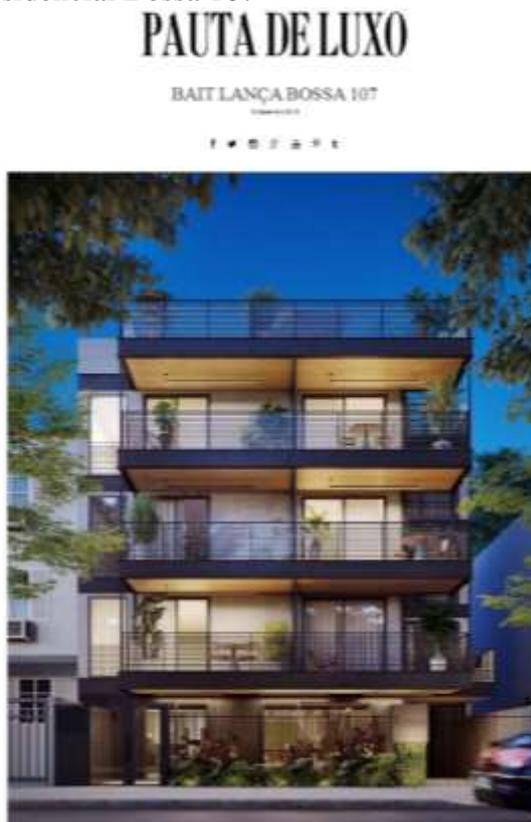
Figura 27 – Planta dos apartamentos studios de 28m²



Fonte: Bossa 107 (2020).

Em todos os apartamentos, o quarto e a sala ocupam a mesma área, ou seja, não há divisão de cômodos estabelecida, uma característica dos *lofts* americanos; e todos se aproximam do padrão *apart-hotel*, pelos diversos serviços prestados pelo condomínio, podendo ser uma possibilidade de “investimento” para locação por temporada (BOSSA 107, 2020). Ainda, o projeto arquitetônico da fachada do prédio (Figura 28), assinado pelo escritório de arquitetura carioca Cité Arquitetura, possui referências do modelo industrial e detalhes em madeira na varanda, o que sugere luxo e alto padrão (PAUTA DE LUXO, 2019).

Figura 28 – Ilustração da frente do prédio residencial Bossa 107



Fonte: Pauta de Luxo (2019).

A compra é feita somente na planta, os apartamentos serão entregues aos compradores com mobiliário de cozinha e banheiro (*cooktop*, forno, geladeira, mobiliário de banheiro e bancada), e *design* de interior exclusivo, assinado pelo escritório de arquitetura atuante em São Paulo e no Rio de Janeiro Studio Ro+Ca, oferecido em três opções: urbano, neutro e contemporâneo (Figura 30). O comprador, por sua vez, precisa quitar tudo antes de o apartamento ficar pronto, o que significa que é o tipo de compra feito por administração, em que, geralmente o preço por metro quadrado é mais barato do que por incorporação⁹¹.

A previsão de entrega dos apartamentos é o segundo semestre de 2022, e as vendas são realizadas pelas imobiliárias Lopes e Patrimóvel, sendo a média do valor do metro quadrado cerca de R\$ 28 mil. Para exemplificar, o apartamento tipo *studio*, de 28m², ficaria por volta de R\$ 800.000, e o de 48m², cerca de R\$ 1.500.000,00. A soma dos preços de todos os apartamentos chega a R\$ 29.000.000,00, classificado pelo setor do mercado imobiliário como Valor Geral de Vendas (V.G.V).

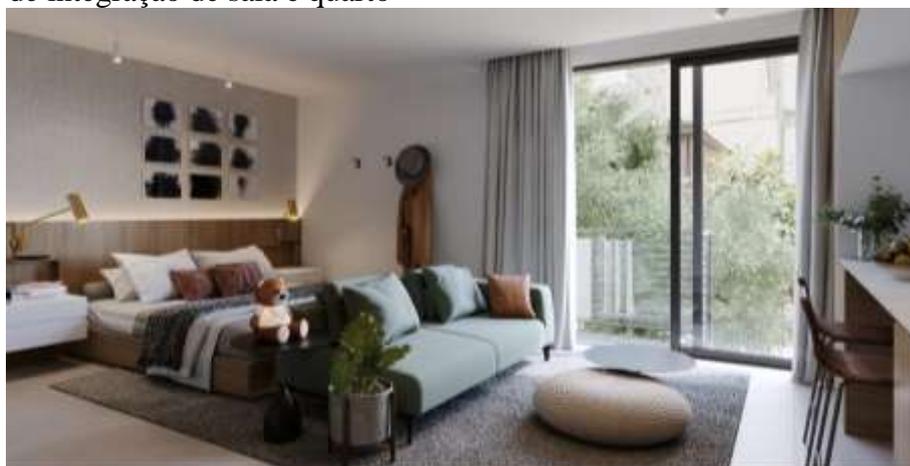
⁹¹ Na construção por administração, cada proprietário de unidade de apartamento adquire uma fração de terreno proporcional a sua unidade, onde será erguido o edifício residencial, o que não gera a necessidade de financiamento ou grandes investimentos pela incorporadora.

Figura 29 – Lateral do canteiro de obras com a ilustração das opções de acabamento -de cima para baixo: “contemporâneo”, “neutro” e “industrial”



Fonte: Acervo próprio (2020).

Figura 30 – Ilustração computadorizada de um apartamento studio de 28m² no estilo “contemporâneo”, dando mais visibilidade ao conceito de integração de sala e quarto



Fonte: Bossa 107 (2020).

O prédio Bossa 107 oferece todos os serviços por meio de aplicativo de celular, próprio para agendamentos, como limpeza e manutenção, passeio de cachorro, uso de lavanderia e área de lazer, dispondo de tecnologias para administração das áreas externas e internas. Em resumo, a incorporadora e construtora classifica como serviços *on demand* (BOSSA 107, 2020), o que em tradução do inglês significa “sob encomenda”, ou seja, a possibilidade de acessar conteúdos disponíveis a qualquer momento, de acordo com o *site* institucional do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresa (SEBRAE, 2017).

Além disso, uma característica específica do projeto, é que o condomínio irá oferecer aos moradores bicicletas elétricas compartilhadas, a fim de incentivar o transporte sustentável, podendo ser associado ao conceito de cidade compacta. Com a retirada da exigência de garagem em áreas com farto transporte público aprovada pelo novo Código de Obras, o projeto possui apenas 15 vagas, mas, todos os moradores terão direito de uso, uma vez que haverá um manobrista no edifício (PAUTA DE LUXO, 2019).

Diante dessas inúmeras características ligadas aos usos da tecnologia, vale mencionar aproximações ao conceito de “cidade inteligente”. Na rede social da Bait Inc, é possível observar a associação do conceito ao projeto Bossa 107, dada a disposição de serviços tecnológicos oferecidos pelo condomínio do edifício residencial (Figura 31). “Cidade inteligente” vem do inglês *smart cities* e geralmente é mencionada no campo do planejamento urbano no Rio de Janeiro, no contexto da premissa de “cidades globais”, estando presente em mecanismos como o Plano Estratégico da cidade de 2017⁹², sob a justificativa de “estimular o desenvolvimento econômico e a melhoria da qualidade de vida”.

Figura 31 – Conteúdo do projeto Bossa 107 em rede social da incorporadora Bait Inc



Fonte: Reprodução do Facebook (2019).

⁹² A questão da “cidade inteligente” está presente no Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro de 2017, especificamente na Meta 62 - Implantar o Programa Espaço Urbano Completo em pelos menos 15.000m² de ruas da cidade até 2020. Em resumo, o programa tem como objetivo a implantação de “práticas e soluções urbanas sustentáveis no processo de melhoria da infraestrutura dos espaços públicos” (RIO DE JANEIRO, 2017b, p. 138), com o uso de tecnologias de informação e comunicação ligadas ao conceito de “cidades inteligentes”. Além disso, o conceito foi bastante utilizado pelos gestores públicos no período dos megaeventos no Rio de Janeiro; ver mais em Freire-Medeiros e Freitas (2020).

Trata-se de um modelo europeu que integra a tecnologia da informação e comunicação (TIC) para promover mais eficiência e rapidez na qualidade dos serviços aos cidadãos, por meio do planejamento, execução e manutenção dos serviços e infraestruturas urbanos, com o estabelecimento de sistemas integrados. Nesse sentido, a abordagem de cidades inteligentes adota uma visão “moderna” de desenvolvimento urbano (visão de futuro), que se aproxima do objetivo do modelo de cidade compacta, apropriando-se do uso de tecnologias da informação e comunicação para acelerar os processos burocráticos, estabelecer a competitividade econômica, sustentabilidade e otimização na produção de bens e serviços. Assim, por meio do desencadeamento de processos digitais, seria possível estabelecer a coleta de dados para promover gestão urbana mais rápida e “eficiente” (WEISS, 2019).

4.4 Mercado, crise sanitária e neoliberalismo: um breve contexto

No início de 2020, um ano após a aprovação do novo Código de Obras, empresários e representantes do mercado imobiliário se mostravam otimistas quanto às novas possibilidades de construção na cidade, especialmente na Zona Sul. O jornal *O Globo* de 12/01/2020, apresenta na capa do caderno “Morar Bem”, uma reportagem sobre as principais perspectivas do mercado imobiliário no Rio de Janeiro, com previsões do aumento de “lançamentos” de projetos residenciais, a maioria associada ao mercado de luxo, e populares (Figura 32).

Figura 32 – Reportagem da capa do caderno “Morar Bem” de O Globo, com conteúdos sobre o mercado de habitação



Fonte: O Globo (12/01/2020).

O início da reportagem intitulada “Expectativa: a hora da retomada” se refere à redução nas taxas de juros do financiamento imobiliário, presente desde 2019, seja por bancos públicos ou privados, o que proporciona um atrativo aos compradores – em outras palavras, o “aumento da confiança do consumidor” (O GLOBO, 12/01/2020). A redução nas taxas de juros do financiamento imobiliário foi anunciada pelos principais bancos do país no segundo semestre de 2019, como Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, além de bancos privados como o Banco de Brasília, sob a justificativa de “estimular o desenvolvimento da economia”, uma vez que o crédito imobiliário é o que mais atrai os clientes (CORREIO BRAZILIENSE, 13/10/2019).

Diante deste cenário, as construtoras estavam confiantes em lançar projetos residenciais para vender apartamentos na planta (obra por administração), reproduzindo estimativas do aumento de 20% a 25%, de acordo com o crescimento apresentado nos últimos três meses de 2019 (outubro, novembro e dezembro), segundo a fala do vice-presidente da Ademi RJ, João Paulo Tinto de Matos (O GLOBO, 12/01/2020). A reportagem destaca as principais empresas com lançamentos de prédios residenciais de apartamentos compactos, como o grupo Concal, que tinha a previsão de nove novos projetos na cidade, alguns deles com a presença de habitações compactas. Segundo o presidente da empresa e antigo presidente da Ademi RJ, José Conde Caldas,

É um tipo de imóvel que faz muito sucesso em São Paulo e temos a certeza de que será muito bem aceito no Rio também. Dentro da proposta de oferecer unidades menores, com conforto e conveniências, faremos lançamentos na Zona Sul e na Zona Norte – conta Caldas (José Conde Caldas para O GLOBO, 12/01/2020).

Com o foco na construção de apartamentos na Zona Sul da cidade, a construtora Mozak lançou dois projetos em janeiro de 2020: em Ipanema o “Nove”, e no Leblon o “Tropí”. A empresa atua na busca de novos terrenos nessa parte da cidade, uma vez que, a cada ano a disponibilidade é menor, de acordo com o relato da gerente comercial da Mozak, Carolina Lindner. Para 2020, a previsão seria lançar oito projetos na Zona Sul (O GLOBO, 12/01/2020).

Outra empresa é citada na reportagem, a construtora RJZ Cyrela, que apresenta o lançamento de um condomínio na Avenida Borges de Medeiros, em janeiro de 2020, no bairro do Leblon, em terreno de mil metros quadrados, em parceria com a construtora SIG Engenharia. Além disso, a construtora RJZ Cyrela tinha a estimativa de lançar 11 projetos na cidade, abrangendo a Zona Sul e Barra da Tijuca, além de prédios residenciais para o “mercado popular”, esses associados ao programa Minha Casa Minha Vida.

Em resumo, o contexto de mercado estabelecido pelo novo Código de Obras, aliado à redução de juros em financiamentos de habitações, se mostrou favorável à geração de lucros

para as grandes construtoras e incorporadoras do setor imobiliário carioca. De fato, as relações estabelecidas entre mercado e aparelho estatal geraram benefícios visíveis, e novos projetos residenciais em áreas de interesse foram concebidos. O conjunto de previsões para 2020 evidenciava o momento oportuno para as empresas do mercado imobiliário e da construção civil na realização de investimentos em projetos residenciais no Rio de Janeiro.

O mercado imobiliário carioca se deparou, entretanto, com uma grande conjuntura global que não estava prevista para 2020, e poderia atrapalhar seus negócios: a pandemia do novo coronavírus (Covid-19). Assim, a partir de março de 2020, se estabelece um contexto de crise sanitária desencadeada por uma doença respiratória, até então desconhecida, e extremamente contagiosa, com seu primeiro caso registrado na China, e que rapidamente se espalhou pelo mundo. O aumento constante no número de casos gerou consequências econômicas e sociais muito expressivas, principalmente em países chamados subdesenvolvidos (ESCOBAR, 2007), tendo como consequência a elevação da taxa de desemprego e mortes, afetando de forma significativa os segmentos populares e, conseqüentemente, aumentando ainda mais o contexto de desigualdade social no Brasil (GUIMARÃES, CASTRO, 2020).

Sem o elemento da cura, as restrições nas formas de se relacionar se estabeleceram no cenário mundial, promovendo a prática do isolamento social⁹³, popularmente conhecido como “quarentena”. A prática foi recomendada pelas autoridades mundiais, como a Organização Mundial da Saúde (subordinada à Organização das Nações Unidas), e subnacionais como uma das medidas mais importantes para a minimização dos danos em massa causados pela doença. Em especial, o governo estadual do Rio de Janeiro publicou o Decreto Estadual nº 46.973, de 16 de março de 2020 (RIO DE JANEIRO, 2020a), que reconhece a situação de emergência de saúde pública no estado em razão do contágio, adota medidas de enfrentamento à propagação da Covid-19, e dispõe em seu Art. 4º, inciso I, a suspensão temporária de atividades coletivas, ou que promovam a aglomeração de pessoas, além do Decreto Estadual nº 46.980, de 19 de março de 2020 (RIO DE JANEIRO, 2020b), que atualiza as medidas de enfrentamento da proliferação da doença naquele período.

Logo, as restrições nas formas de se relacionar deram um novo significado aos canais de comunicação virtuais, e, nesse contexto, algumas readequações foram necessárias para o andamento dos projetos residenciais do mercado imobiliário. Guimarães e Castro (2020) nos apresentam as principais atualizações e adaptações geridas pelo mercado imobiliário e construção civil para o enfrentamento da crise sanitária, e como operam dentro do sistema

⁹³ Além do isolamento social, o uso de máscaras foi estabelecido para a circulação de pessoas em todo o território nacional.

neoliberal. A norma de concorrência (DARDOT, LAVAL, 2016) se renova e determina as disputas para consolidar as atividades da construção civil como “essenciais”, e que não poderiam ser interrompidas com as regras restritivas de isolamento social. No Rio de Janeiro, a Secretaria Municipal de Urbanismo autorizou a continuidade das obras residenciais durante o período de pandemia da Covid-19 na cidade, desde que fossem seguidas as medidas de segurança determinadas pelas autoridades de saúde e outras legislações em vigência, com a emissão de uma nota no *site* da Prefeitura Municipal (Figura 33).

Figura 33 – Conteúdo publicado no site oficial da Prefeitura do Rio sobre a autorização das obras residenciais durante a pandemia



Fonte: Rio de Janeiro (2020c).

Com isso, as obras de construção civil devidamente licenciadas estão liberadas para continuidade, mesmo no isolamento social na cidade. A fiscalização das condições de trabalho dos funcionários das obras, contudo, é de responsabilidade do respectivo sindicato (RIO DE JANEIRO, 2020c). Pude observar que a obra do Bossa 107 não foi interrompida durante a pandemia e, até a conclusão desta pesquisa, continuava a todo vapor, com o canteiro de obras apresentando maquinários e uma placa sobre as medidas de prevenção à Covid-19 (Figura 34).

Figura 34 – Frente do canteiro de obras do Bossa 107 em Ipanema, em 13 de outubro de 2020



Fonte: Acervo próprio (2020).

nesse contexto de pandemia foram mobilizadas novas estratégias para converter a crise gerada pela pandemia da Covid-19 em uma “janela de oportunidades” (GUIMARÃES, CASTRO, 2020). Entre as oportunidades para reverter a situação, e dar continuidade aos projetos imobiliários, está o ajustamento digital por parte das corretoras, como o estabelecimento de atendimentos remotos e visitas virtuais com imagens em 360° dos imóveis à venda. Além disso, foram diversas as adaptações do *modus operandi* do mercado imobiliário, com a promoção de treinamentos remotos direcionados ao aumento de eficácia e competitividade das empresas, e quem não os fizesse ficava para trás (GUIMARÃES, CASTRO, 2020).

Além disso, o uso de canais de comunicação por vídeo se mostrou bastante usual ao setor imobiliário, promovendo a realização de eventos virtuais ao vivo, as chamadas *lives*, para transmitir métodos, anunciar novos projetos e, sobretudo, discutir o “futuro” da cidade. De acordo com Guimarães e Castro (2020, p. 4),

A figura empreendedora do “líder de equipe” se fortaleceu com os treinamentos remotos, motivando subordinados a buscarem maior eficácia e competitividade. *Lives* passaram a ensinar métodos e expedientes de incorporação de terrenos, de diálogo com canais governamentais, de assertividade junto a compradores indecisos, entre outras formas que conduzissem a uma retomada dos lucros. A máxima articulada era que, frente à alteração das ferramentas de trabalho, quem conseguisse reinventar técnicas e abordagens levaria vantagem.

Em linhas gerais, os principais efeitos da pandemia no setor imobiliário constituíram resultados positivos, quando comparados ao comportamento de anos anteriores, no que diz respeito aos financiamentos imobiliários e novas formas de venda. De acordo com o jornal *Extra* (28/06/2020), durante os meses de isolamento social manteve-se a redução de juros de financiamento e de cortes na taxa Selic⁹⁴, bem como as estratégias para continuidade das vendas por meio digital.

Ainda assim, no início do período de isolamento social, como abril de 2020, foram registradas pela Ademi RJ grandes quedas nas vendas de habitações (DIÁRIO DO PORTO, 08/09/2020): 40% de vendas a menos para projetos relacionados ao programa federal Minha Casa Minha Vida; queda de aproximadamente 60% para o segmento relacionado a unidades residenciais seminovas; e aproximadamente 75% de queda nas vendas no mercado médio alto/alto padrão. A partir de maio de 2020, contudo, os índices registrados pela Ademi RJ apresentaram crescimento ao longo dos meses, com números superiores ao período anterior à pandemia para o mês de agosto de 2020, se aproximando dos quantitativos de vendas registrados em 2019 (DIÁRIO DO RIO, 09/09/2020).

4.5 Adaptações e rearticulações do setor imobiliário frente à crise

No início da situação pandêmica, pude acompanhar uma das primeiras iniciativas de eventos virtuais relacionadas ao mercado imobiliário no formato *live*, produzida pela construtora e incorporadora Bait Inc, na plataforma da empresa em rede social (Instagram), no sentido de identificar as principais perspectivas para o setor dentro do cenário de crise sanitária.

A *live* aconteceu no segundo mês de isolamento social, em 30 de abril de 2020 e tinha como título: “Novas concepções de morar e investir” (Figura 35). O evento virtual foi conduzido pelo diretor executivo da Bait Inc, Henrique Blecher, com a presença de Claudio Hermolin (presidente da Ademi RJ), Alexandre Frankel (diretor executivo da construtora Vitacon e da plataforma Housi, de aluguel de apartamentos mobiliados e com serviços, ambas atuantes na cidade de São Paulo⁹⁵) e Michel Wurman (líder de investimentos imobiliários da BTG Pactual, com experiência em mercado financeiro e imobiliário).

⁹⁴ É a sigla para “Sistema Especial de Liquidação e de Custódia”, corresponde aos juros básicos da economia brasileira e influencia todas as taxas de juros praticadas no país.

⁹⁵ Também é vice-presidente da área de Novas Tendências do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis, e dos Condomínios Residenciais e Comerciais de São Paulo (Secovi-SP).

Figura 35 – Ilustração de divulgação do evento virtual promovido pela Bait Inc em abril de 2020



Fonte: Reprodução do Instagram (2020).

A motivação da *live*, segundo o diretor executivo da Bait Inc, consistia em promover a discussão a respeito de previsões do mercado imobiliário após a pandemia, sobre dois temas: o “morar” e o que se pode assimilar com a crise sanitária; e como investir no mercado residencial diante do cenário de juros baixos (bastante atrativo para o mercado imobiliário carioca), e demanda de novos projetos com o fim da pandemia.

A *live* começou com a fala do empresário atuante na cidade de São Paulo, Alexandre Frankel, de acordo com quem o primeiro trimestre de 2020 apresentou recorde de vendas na cidade de São Paulo, cerca de 55 mil unidades, com obras operando normalmente, e equipe reduzida diante das medidas de isolamento social. Alexandre Frankel mencionou o lançamento de um prédio residencial no modelo remoto pela Vitacon, na região da Avenida Paulista, com mais de 700 unidades, que em 40 dias já vendera a metade dos apartamentos.

Nesse sentido, Alexandre Frankel apontou que o mercado imobiliário deve se apropriar de ferramentas digitais para não perder as vendas. O lançamento de unidades residenciais na Avenida Paulista no momento de isolamento social mostrou que é possível continuar com as atividades do mercado de forma remota e com quantidade expressiva de vendas. Em sua opinião, as empresas precisam se adequar ao modelo digital, que já é uma realidade, a exemplo do uso da tecnologia de inovação no processo de compra, como assinatura de escritura *online*, até visitas e encontros virtuais com clientes. Isso reforça as fortes influências da experiência de

São Paulo na condução do mercado imobiliário carioca, e o intercâmbio de informações entre empresários do setor das duas grandes metrópoles brasileiras.

Em seguida, Claudio Hermolin comentou o possível cenário pós-isolamento social, indicando que foi criado um “termômetro do mercado imobiliário” pela Ademi RJ e no Secovi SP para avaliar as reações do setor. Diante dos dados coletados no primeiro mês de isolamento social, o que se percebe, segundo ele, é que semana a semana os indicadores do mercado imobiliário estavam melhorando, mas com cautela, sem considerar que estivesse tudo normal. Em resumo, no primeiro mês de pesquisa, os números melhoram nos seguintes quesitos: i) procura por imóvel, ii) agendamento de visita, iii) proposta, e iv) venda.

Já Michel Wurman, atuante no mercado financeiro e imobiliário, relatou que a vantagem da crise da Covid-19 é que ela não nasceu do mercado imobiliário. Isso porque, segundo ele, é a primeira vez no Brasil, que se sai de uma crise do setor, finalizada em 2019, e em três meses não se tem fluxo de capital imobiliário. Considerando, contudo, os investimentos de longo prazo, como 10, 20, 30 anos adiante, não é isso que fará o investimento imobiliário ficar insatisfatório. É a primeira vez que o setor imobiliário no Brasil entra numa crise com juros baixos, o que seria uma espécie de “motor” para o mercado. De acordo com Michel Wurman, isso deve ser aliado à qualidade e ao diferencial de produto, junto com a utilização da tecnologia, conforme colocado pelo executivo de São Paulo, Alexandre Frankel.

Nas previsões do “especialista” de mercado financeiro e imobiliário, o primeiro segmento do mercado imobiliário que volta a se recuperar é o de alta renda, pois os compradores não foram afetados de forma efetiva com a crise da pandemia, uma vez que possuem dinheiro em caixa. Além disso, aponta que os juros baixos vão refletir no comprador, na escolha de compra, seja para uso de moradia própria ou para investir no mercado de aluguel. Segundo sua percepção, a concepção de morar está passando por uma mudança grande, que inclui aluguel e mobilidade no modo de vida, e, com isso, o mercado de aluguéis poderá ser uma alternativa às futuras crises.

Em seguida, o diretor executivo da Bait, Henrique Blecher, indicou que existe uma dificuldade com a aquisição de terrenos na Zona Sul da cidade, além da pequena possibilidade de intervenção em projetos residenciais, diante do que a legislação urbanística do Rio de Janeiro permite, pois, para ele, é muito “restritiva”, e não tem como pagar contrapartidas por meio do instrumento urbanístico denominado outorga do direito de construir, pois esse não é regulamentado na cidade do Rio de Janeiro. A outorga do direito de construir é instrumento da política urbana municipal, que permite construir acima do coeficiente de aproveitamento

básico⁹⁶ adotado pelo município para os terrenos urbanos, desde que haja a definição da cobrança de uma contrapartida (FURTADO, BIASOTTO, MALERONKA, 2012).

Além disso, abordou a existência de um debate urbanístico no Rio de Janeiro muito “ideológico”, o que atrapalha a racionalidade da discussão. Segundo Claudio Hermolin, concordando com Henrique Blecher,

A gente não consegue mostrar no Rio de Janeiro a vantagem do mercado imobiliário caminhar, poder fazer prédios mais altos, mais desenvolvidos, com mais sustentabilidade e possibilidade das pessoas investirem na cidade, uma vez que a discussão é difícil. O Rio tem apanhado demais, inclusive dos investidores que preferem investir em São Paulo (Claudio Hermolin, em 30/04/2020 na *live* Novas concepções de morar e investir, idealizada pela construtora e incorporadora Bait Inc).

Para os empresários do Rio de Janeiro, o viés “ideológico” presente no planejamento urbano da cidade limita o mercado imobiliário com relação à exploração de mais possibilidades, por conta da legislação urbana atual, como a conversão de hotéis vazios na Zona Sul para uso residencial, além da observação de críticas presentes na arena pública por parte de associações de moradores e conselhos profissionais sobre possíveis efeitos negativos do adensamento populacional com a diminuição de metragens estabelecida pelo novo Código de Obras.

Segundo a fala de Henrique Blecher, os terrenos na Zona Sul são sempre muito caros, pois não existem muitos disponíveis e, além disso, os hotéis vazios não podem ser convertidos, portanto, a construtora que possui algum terreno apresenta mais vantagem de lucro do que a incorporadora. Nesse sentido, ele acredita, São Paulo é diferente, uma vez que possui mais oferta (apesar de mais concorrência), e consegue fazer muito mais em relação aos projetos imobiliários do que no Rio de Janeiro.

Henrique Blecher explica que a aposta da Bait Inc no mercado de alta renda é pela maior chance de a empresa permanecer ativa, já que a alta classe possui poupança, e a compra de imóveis acaba por ser mais uma diversificação de patrimônio do que uma necessidade primária de moradia. Mesmo assim, preocupações são colocadas pelo empresário, pois as empresas do mercado imobiliário estavam saindo da situação de crise econômica e foram pegadas de surpresa com a crise da Covid-19. Além disso, menciona o distrato imobiliário como um dos grandes temores de incorporadoras.

Sobre a crise no mercado imobiliário do Rio de Janeiro, Michel Wurman aponta que os últimos quatro anos foram bem difíceis para a economia da cidade, e que existirão dificuldades até 2022, sendo interrompidas com a possível melhora no preço do petróleo. Em sua opinião, o

⁹⁶ Segundo a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), o coeficiente de aproveitamento básico é definido pelo Plano Diretor e indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

pior da cidade do Rio de Janeiro já passou, a indústria petroleira vai se movimentar, e a gestão do então governador Wilson Witzel⁹⁷ (Partido Social Cristão) estava naquele período realizando “o que dá para fazer” para melhorar as condições dos empresários do setor.

Michel Wurman previa que a Prefeitura Municipal iria começar a olhar o setor imobiliário como muito importante para a economia da cidade não só por conta da geração de emprego para a construção civil, mas para a geração de recursos também, como o aumento da cobrança de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Segundo o líder de investimentos imobiliários da BTG Pactual, basicamente a Prefeitura Municipal é um banco imobiliário, que possui vários terrenos em estoque e os valores arrecadados pelo IPTU, além de ter a capacidade de dizer qual é o bairro que vai “se desenvolver” (em outras palavras, se expandir) por meio da legislação urbanística.

Segundo seu ponto de vista, por mais “ideológico” que o planejamento urbano carioca seja, com o aumento da crise e do desemprego no cenário de pandemia, deve existir a motivação por parte das empresas para melhora no mercado imobiliário da cidade. Isso porque, ele pondera, as discussões na Câmara Municipal têm sido melhores do que no governo de Eduardo Paes (Democratas), a exemplo da possibilidade da construção de apartamentos pequenos e a desobrigação da vaga de garagem, lembrando que Claudio Hermolin esteve trabalhando nisso por intermédio da Ademi RJ, o que resultou na flexibilização de normas no Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro.

Com as mudanças geradas pelo novo Código de Obras, Alexandre Frankel, da Vitacon e Housin, indicou que está olhando para o Rio de Janeiro, mas que necessitaria de um apoio da legislação para poder desenvolver projetos de sua empresa na cidade. No gancho dessa fala, Claudio Hermolin explicou que muitos empresários questionavam o porquê de o mercado de apartamentos compactos ainda não estar presente no Rio de Janeiro, pois estava em alta em São Paulo, e que a revisão do Código de Obras proporcionou sua entrada na cidade.

No evento virtual promovido pela Bait Inc, o assunto do novo Código de Obras proporcionou o entendimento de alguns desdobramentos da legislação aprovada no início de 2019. Claudio Hermolin indicou que possui boa entrada na Secretaria Municipal de Urbanismo, por intermédio da Ademi RJ, e que, antes do isolamento social estavam em andamento dois projetos de leis de interesse do mercado imobiliário, seguidos do novo Código de Obras, que já deveriam ter sido aprovados, não fosse a pandemia da Covid-19: Projeto de Lei Complementar

⁹⁷ O governador foi afastado temporariamente do cargo em agosto 2020, por decisão do Superior Tribunal de Justiça em investigação que apura a participação em esquema de corrupção na área da saúde relacionada a pandemia da Covid-19.

nº 136/2019 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2019a) e Projeto de Lei Complementar nº 141/2019 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2019b).

O Projeto de Lei Complementar nº 136/2019 estabelece condições especiais de incentivo para a reconversão de imóveis protegidos por legislações de patrimônio cultural, e das edificações existentes, regularmente construídas e licenciadas em imóveis residenciais, no complemento aos Capítulos VI e VII, da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019 (RIO DE JANEIRO, 2019c), que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro. O tema é polêmico no campo da arquitetura e do patrimônio cultural. Lima Carlos (2019, p. 15) aponta os efeitos físicos em edificações protegidas decorrentes da adaptação de novos usos, promovendo uma “postura de conservação do patrimônio cultural carioca equivocada”, diante do “risco de perda de grande parte ou totalidade dos interiores desses sobrados típicos cariocas, afastando qualquer possibilidade de leitura dos modos de viver e fazer do passado”.

Já o Projeto de Lei Complementar nº 141/2019 trata do estabelecimento de regras de incentivo a empreendimentos residenciais, à produção de habitação de interesse social e ao desenvolvimento de atividades econômicas no território municipal. Entre as mudanças propostas, estava a diminuição da metragem de apartamentos na Barra da Tijuca, onde a área mínima é de 50m²⁹⁸, para uma média estabelecida de 35m², metragem igual à que foi aprovada para a Zona Sul, no novo Código de Obras da cidade, em 2019. Além disso, estava previsto no texto da lei a permissão da construção de habitações, e abertura de ruas de circulação interna nas encostas da cidade (até o limite das áreas de conservação ambiental), no sentido de conter a expansão de favelas e promover a legalização de loteamentos de classe média construídos irregularmente em bairros da Zona Oeste (O GLOBO, 27/10/2019).

Em matéria publicada no jornal *O Globo* (27/10/2019), o presidente da Ademi RJ apresenta elogios às mudanças presentes no Projeto de Lei Complementar nº 141/2019 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2019b), indicando que as “construções formais ajudam a preservar as encostas”, e que a lei poderia ser uma alternativa à expansão de construções promovidas de forma irregular por grupos criminosos associados à milícia. Segue-se a fala do executivo da Bait Inc, Henrique Blecher, em acordo ao que foi dito pelo

⁹⁸ Estabelecida no Decreto Municipal nº 3046, de 27/04/1981 (RIO DE JANEIRO, 1981), que consolida as Instruções Normativas e os demais atos complementares baixados para disciplinar a ocupação do solo na área da Zona Especial 5 (ZE-5), definida e delimitada pelo Decreto nº 322, de 03/03/1976 (RIO DE JANEIRO, 1976).

representante da Ademi RJ: “O mercado imobiliário induz o desenvolvimento e vai construir respeitando restrições ambientais” (O GLOBO, 27/10/2019).

Outro projeto de lei que não foi citado por Claudio Hermolin, mas que reflete os desdobramentos do novo Código de Obras no contexto pandêmico é o Projeto de Lei Complementar nº 174/2020 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2020), cuja justificativa é viabilizar recursos para os cofres públicos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica, oriundas da pandemia da Covid-19. O texto foi elaborado pela SMU e apresentava artigos que já se discutiam nos Projetos de Lei Complementares nºs 136 e 141, de interesse do mercado imobiliário carioca, expressado pelo presidente da Ademi RJ e encaminhado para apreciação e votação legislativa na Câmara Municipal, em maio de 2020.

A partir daí, o projeto de lei complementar causou bastante controvérsia, e se constitui em uma nova flexibilização de normas urbanísticas com o pagamento de contrapartida financeira, para promover o aumento de arrecadação municipal. Havia, entretanto, o entendimento de que o projeto de lei se expressava no atendimento a interesses eleitoreiros para a reeleição de Marcelo Crivella (Republicanos), na gestão municipal (PORTAL G1, 28/07/2020).

Em linhas gerais, o projeto de lei apresentava as seguintes questões (PORTAL G1, 16/07/2020): mudanças na altura máxima permitida para as construções, conversão de apartamentos em salas comerciais mediante o pagamento de taxa, acréscimo de até três andares nas construções passaria a ser permitido na Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, a transformação de hotéis em prédios de uso residencial ou misto, acréscimo de um andar de cobertura em prédios com mais de três andares, e por fim, em áreas próximas às comunidades seriam permitidas construções multifamiliares e mistas (comerciais e residenciais).

Vale mencionar que no mesmo mês do encaminhamento do projeto de lei aos vereadores, no dia 25 de maio de 2020, aconteceu a audiência virtual para a discussão pública do projeto de lei, com a apresentação de seu conteúdo pela secretária municipal de Urbanismo em exercício, Fernanda Tejada⁹⁹. No momento aberto para a fala dos presentes, foram inúmeras as críticas quanto aos efeitos da proposta de lei para a cidade, principalmente de representantes dos conselhos profissionais, de entidades acadêmicas, associação de moradores, e de partidos de oposição do governo municipal (como o Partido Socialismo e Liberdade).

⁹⁹ Engenheira civil, funcionária de carreira na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro e tomou posse na pasta de Urbanismo em maio de 2019. Antes de sua condição de secretária, comandava desde 2007 a Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística da Barra da Tijuca. Com a saída de Verena Andretta em fevereiro de 2019, Valéria Razan, então subsecretária de Urbanismo, ocupava interinamente a liderança da secretaria.

Além disso, a polêmica das modificações na legislação apresenta uma ação judicial do Ministério Público do Rio de Janeiro (MPRJ), por acusações de que o conteúdo da norma urbana poderia favorecer a continuidade da prática ilegal de construção de habitações conduzida pela milícia local, por conta da permissão das construções multifamiliares e mistas em áreas próximas às favelas da cidade. A ação havia suspenso a votação do projeto na Câmara Municipal em 25 de julho, liberando a tramitação (PORTAL G1, 28/07/2020).

Pude assistir de forma breve à ocasião em que foi citada a elaboração de uma nota conjunta por entidades e conselhos profissionais dos setores relacionados à construção civil (Figura 36). A nota intitulada “Suspender atividades de canteiro de obra é indispensável no combate à COVID-19” foi emitida em 07 de abril de 2020 e trata dos riscos da manutenção das atividades de canteiro de obra, orientando a suspensão imediata dos trabalhos, para a proteção dos trabalhadores do setor, e combate à disseminação do novo coronavírus.

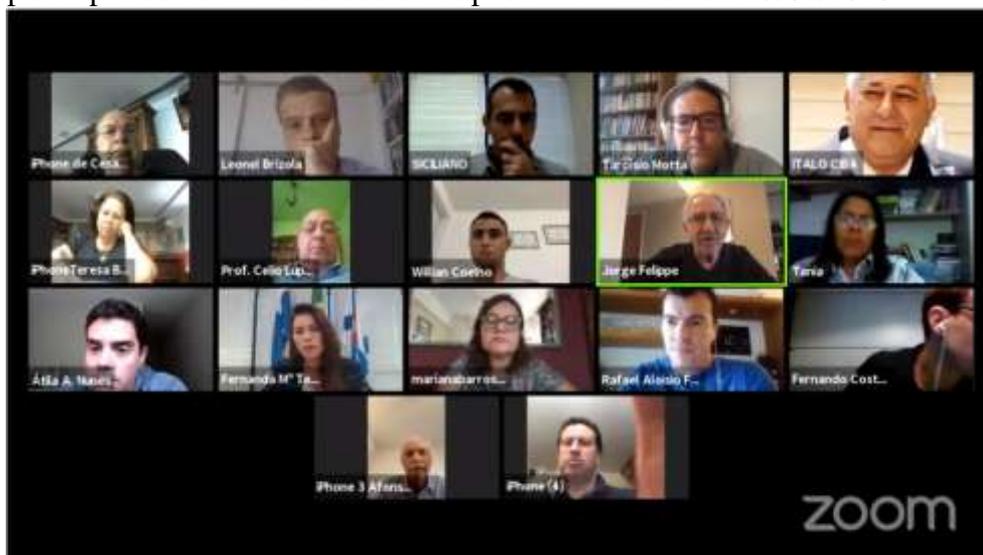
Figura 36 – Trecho inicial da nota conjunta para suspensão das atividades da construção civil



Fonte: Conselho de Arquitetura e Urbanismo/RJ (07/04/2020).

Vale mencionar que, enquanto pude acompanhar a audiência virtual para a discussão pública do Projeto de Lei Complementar nº 174/2020 (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, 2020), verifiquei a presença de dois representantes da Ademi RJ na ocasião, o que demonstra a atuação do articulador em campo: o presidente Claudio Hermolin e o vice-presidente da associação, Afonso Kuenerz. O registro do início da audiência a seguir foi feito na plataforma de videoconferência *Zoom*, e mostra a imagem da câmera dos dois representantes da associação na base da tela (Figura 37).

Figura 37 – Registro feito na plataforma de videoconferência Zoom dos participantes no início da audiência pública realizada em 25/07/2020



Fonte: Reprodução de Zoom (2020)

A votação do projeto de lei ocorreu em 28 de julho de 2020, e a proposta foi aprovada por 28 votos, com 19 contra. A lei permite aumentar prédios e transformar edifícios exclusivamente residenciais em mistos, com áreas de comércio, mediante o pagamento de taxas à Prefeitura Municipal, chamada usualmente de “lei do puxadinho”. Assim, a proposta se materializou na Lei Complementar nº 219, de 08 de agosto de 2020 (RIO DE JANEIRO, 2020b), e foi regulamentada dias depois pelo Decreto nº 47.796, de 19 de agosto de 2020 (RIO DE JANEIRO, 2020a), refletindo-se na permissão imediata das diretrizes estabelecidas.

Até o momento de finalização da escrita desta dissertação, contudo, as mídias locais noticiaram a suspensão dos efeitos da Lei Complementar nº 219/2020 (RIO DE JANEIRO, 2020b) e do Decreto nº 47.796/2020 (RIO DE JANEIRO, 2020a) por inconstitucionalidade, em nova ação movida pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro (MPRJ). Entre as justificativas está a limitação de participação popular efetiva, garantida pela Constituição Federal de 1988, na audiência em ambiente virtual citada acima, além de outras oportunidades de debate das propostas. Ademais, o MPRJ apontou que a norma não respeita as diretrizes do Plano Diretor e outras legislações de preservação e proteção do meio ambiente, o que poderia promover impactos negativos e permanentes à ordem urbanística da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Retornando ao desfecho do evento virtual promovido pela Bait Inc em abril de 2020, uma fala merece destaque e corrobora a hipótese construída para o desenvolvimento desta pesquisa de mestrado sobre as correntes imbricações entre práticas estatais e mercado imobiliário na produção de políticas urbanas da cidade do Rio de Janeiro. Ao final da transmissão, Claudio Hermolin autodenomina-se um *broker* (“intermediário” em inglês), fazendo referência ao nome da empresa a que era associado, a Brasil Brokers, além da sua atuação na Ademi RJ, como representante da associação, pois mobiliza assuntos de interesse do mercado imobiliário junto aos atores da Prefeitura Municipal, e que se concretizam em mudanças nos mecanismos legais de ordem urbanística, ou seja, se convertem em medidas que produzem a cidade.

Logo, os conteúdos expostos nesta pesquisa apresentam as particularidades das práticas estabelecidas entre Secretaria Municipal de Urbanismo e o mercado imobiliário, por intermédio da Ademi RJ, para o rearranjo do planejamento urbano do Rio de Janeiro, em relação à flexibilização de normas para a construção de habitação na cidade, principalmente no que diz respeito a prédios multifamiliares, a partir do novo Código de Obras. Particularmente acentuadas no governo Marcelo Crivella (Republicanos), as relações estabelecidas entre atores do aparelho estatal e mercado imobiliário na produção da cidade possibilitaram “uma nova forma de morar e viver” no Rio de Janeiro.

Desse modo, pude perceber que a atuação da Ademi RJ nas discussões de elaboração do Código de Obras teve como direcionamento a garantia de contribuições para que o desenvolvimento de investimentos do setor de construções de habitação fosse amparado por processos de concessão de obras “menos burocráticas”, barateamento de projetos e ampliação de novas tipologias de habitação, aumentando, conseqüentemente, os processos de verticalização da cidade. Para isso, empresários do mercado garantiram a mobilização para a revisão do conceito de apartamento pequeno com a mudança de denominação de “quitinete/conjugado” para “*studio/compacto*”, sendo a primeira expressão associada ao tipo de habitação popular em áreas nobres da cidade durante o século XX, enquanto a segunda corresponde aos apartamentos de luxo com pequenas metragens também em áreas nobres, idealizados a partir do século XXI.

Para que esses novos arranjos habitacionais se tornem medidas de Estado, atores específicos da Ademi RJ são inseridos no processo como articuladores, a exemplo de Afonso Kuenerz e Claudio Hermolin, que na atualidade atuam nas negociações e estratégias para a consolidação de processos de desburocratização das normas urbanas, no sentido de expandir os

negócios imobiliários na cidade. Assim, linguagens técnicas e empresariais presentes nos documentos burocráticos possuem intermediações estabelecidas previamente a sua publicitação/aprovação. Em outras palavras, processos já em curso são validados em ritos estabelecidos na arena pública para a legitimação de práticas estatais. Sob esse viés, nota-se que, historicamente, a categoria “desenvolvimento” é legitimadora de projetos no âmbito local e nacional, e reproduzida nas relações de poder estabelecidas no Estado brasileiro para a gestão territorial.

Além desses aspectos, a presente pesquisa possibilitou verificar quais empresas possuem poder simbólico na Ademi RJ e se mobilizam no campo do planejamento urbano, além do agenciamento da imprensa nesse processo, pois diversos dirigentes, junto ao presidente da associação, têm suas retóricas presentes em conteúdos jornalísticos sobre o novo Código de Obras, defendendo as novas tipologias de projetos em áreas de interesse do setor para acumulação de capital. Em especial, a escolha do projeto Bossa 107 em Ipanema, da construtora e incorporadora Bait Inc, possibilita observar a consolidação de práticas já estabelecidas para novo Código de Obras da cidade, uma vez que a criação da empresa foi intencionada para atuação na construção de prédios residenciais de apartamentos compactos em bairros da Zona Sul carioca.

É desse modo que o resultado das relações entre aparelho estatal e mercado gera a transformação do interesse econômico de empresas em interesses assimilados como públicos. Ademais, a legislação aprovada para a construção de novos modelos de apartamentos no Rio de Janeiro apresenta mecanismos estabelecidos pela racionalidade neoliberal do Estado empresarial, que opera por meio de processos de flexibilização e simplificação de normas legais, além de redes profissionais em diferentes escalas, como a apropriação do modelo de cidade compacta de Barcelona. Opera ainda por meio de justificativas morais, a exemplo da retórica do combate ao aumento da expansão das favelas cariocas e, nas palavras dos especialistas do planejamento urbano, do enfrentamento à “informalidade” na cidade. Assim, a categoria “favelização” na cidade do Rio de Janeiro é acionada por seus gestores públicos no contexto do novo Código de Obras como consequência de uma ação de degradação da cidade que não possui relação com a precarização de políticas governamentais de acesso à moradia. Nos tempos atuais do planejamento urbano carioca, a solução para a “informalidade” está no “milagre do capital” (BALTRUSIS, 2007), ou seja, no atendimento aos interesses do mercado imobiliário, numa perspectiva neoliberal, em que o aparelho estatal deve operar conforme as regras do mercado (DARDOT, LAVAL, 2016).

É importante destacar, contudo, as diferenças discrepantes dos preços de moradia nas favelas e de apartamentos por financiamento. É possível encontrar nas favelas cariocas a venda

de casas por R\$ 20.000,00, enquanto no “mercado popular”, estabelecido por políticas habitacionais como Minha Casa Minha Vida (na maioria dos casos em áreas distantes do centro urbano), o valor de venda apresenta a média de R\$ 120.000,00. Sem esquecer a venda de apartamentos com valores superiores a R\$ 300.000,00, que representam na cidade o estoque de antigos conjugados e apartamentos com metragens reduzidas em áreas periféricas.

Logo, entendo que a assimilação do lugar central atribuído à reformulação/alteração de legislações urbanísticas, no contexto político, contribui para a compreensão de como ocorre a articulação entre práticas estatais e empresariais. Em mensagem enviada pelo prefeito da cidade à Câmara de Vereadores, a revisão do Código de Obras é relacionada ao “desenvolvimento imobiliário mais flexível”. Tal discurso reproduz o *modus operandi* das práticas estatais dentro da norma da concorrência (tão fundamental ao imaginário neoliberal), em que são privilegiados processos de desburocratização estabelecidos em diferentes escalas (local e nacional) e demonstra a aproximação do discurso da Prefeitura com a retórica sustentada pelo mercado imobiliário por intermédio da Ademi RJ.

Vale mencionar que o princípio da concorrência, no contexto da crise provocada mundialmente pelo novo coronavírus, pode ser observado em adaptações e rearticulações do setor imobiliário, por meio do uso de tecnologias para maior eficácia e competitividade das empresas. Em escrito recente, entretanto, Christian Laval (2020) aponta que a pandemia nos revela que a sociedade não funciona por concorrência, mas sim por cooperação social, ao expressar a dependência “entre corpos individuais, através da palavra, do contato físico, do compartilhamento do espaço comum”. Isso porque, os profissionais da saúde, entregadores e caminhoneiros, funcionários de mercados e farmácia, cientistas e os demais “trabalhadores invisíveis do cotidiano aparecem como aqueles que realmente fazem a sociedade viver, que produzem as condições de base para que haja uma vida comum” (LAVAL, 2020, p. 282).

Por fim, considero ser essencial pensar esses processos de intervenções na cidade não restritos ao âmbito do conflito, como pressões sobre a aprovação ou modificação de leis e normas, mas também no sentido de consentimento e outros mecanismos de legitimação de interesses econômicos que não necessariamente se inscrevem na normativa e envolvem mais a articulação com o Poder Executivo do que com o Legislativo. O caso do novo Código de Obras e Edificações Simplificado do Rio de Janeiro, portanto, permitiu a construção de uma análise mais aprofundada sobre o modo como o setor imobiliário constrói suas práticas e estratégias para garantir a realização de seus negócios junto ao aparelho estatal. No contexto do planejamento urbano carioca, são estabelecidas redes de relações entre empresários do mercado imobiliário e atores do poder público operacionalizando a participação do setor empresarial no âmbito da burocracia estatal, fazendo-a agir a seu favor.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. de A. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. 3 ed. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997.
- ACSELRAD, H. Discursos da Sustentabilidade Urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. N.1, 1999, p. 79-90.
- AGIER, M. Do direito à cidade ao fazer-cidade: o antropólogo, a margem e o centro. **Mana**, n. 21, v. 3, 2015, p. 483-498.
- ALBUQUERQUE, C. L. A. de. **Para que servem hoje nossas cozinhas?** Uma análise de uso da cozinha no Plano 100 (Natal-RN). Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, RN, 2004.
- ALCÂNTARA, M. F. de. “**Gentrificação**”. In: ENCICLOPÉDIA DE ANTROPOLOGIA. São Paulo: Universidade de São Paulo, Departamento de Antropologia, 2018. Disponível em: <<http://ea.flch.usp.br/conceito/gentrificacao>> Acesso em ago. 2020.
- ALKIM, A. C. **A morfologia sócio-espacial da favela de Rio das Pedras**. In: BURGOS, M.B (org.). Utopia da Comunidade – Rio das Pedras, uma favela carioca. 2º Edição. Rio de Janeiro: PUC-RIO; Loyola, 2002.
- AMENDOLA, M. **Uma avaliação do planejamento territorial no processo de planejamento governamental: estudo do Rio de Janeiro**. 2011. 287f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2011.
- BALTRUSIS, N. Os mistérios, os truques e os milagres do capital e o crescimento da informalidade urbana. GITAHY, M. L. C.; LIRA, J. T. C. **Os impasses e perspectivas da cidade contemporânea**. São Paulo: FAU/Annablume/FUPAM, 2007.
- BEZERRA, M. O. Corrupção e produção do Estado. **Repocs**, v. 14, n. 27, 2017, 99-130.
- BIENENSTEIN, G.; SOUSA, D. M. M. de.; BIENENSTEIN, R. **Urbanização de Rio das Pedras: por que uma Operação Urbana Consorciada?** Seminários de pesquisa do PPGAU/UFF, Niterói, RJ, 2019. Disponível em <http://nephu.sites.uff.br/wp-content/uploads/sites/457/2019/07/Artigo-PPGAU-OUC-Rio-das-Pedras_Glauco_Final_18_11-1.pdf> Acesso em set. 2020.
- BOURDIEU, P. Curso de 18 de janeiro de 1990. In: BOURDIEU, P. **Sobre o Estado**. São Paulo: Cia. das Letras, 2014. p. 29-54.
- BOURDIEU, P. Efeitos de lugar. In: BOURDIEU, P. **A Miséria do Mundo**. Petrópolis: Vozes, 2001, pp. 159-166.
- BRONZ, D. “O Estado não sou eu”. Estratégias empresariais no licenciamento ambiental de grandes empreendimentos industriais. **Campos - Revista de Antropologia**, Curitiba, UFPR, n. 14, 2013, p.37-55.

BRONZ, D. Experiências e contradições na etnografia de práticas empresariais. In: CASTILHO, S. R. R.; SOUZA LIMA, A. C. de S.; TEIXEIRA, C. C. (Org.). **Antropologia das práticas de poder**: reflexões etnográficas entre burocratas, elites e corporações. 1a ed. Rio de Janeiro: Contracapa, 2014. p. 221-242.

BRONZ, D. **Nos bastidores do licenciamento ambiental**: uma etnografia das práticas empresariais em grandes empreendimentos. Rio de Janeiro: Contra Capa, 2016. 480p.

CAMPOS, P. H. P. A cidade do Rio de Janeiro nos anos 1960 e 1970: setorização social em processo – Notas de pesquisa. **Revista do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, n.4, 2010, p.81-96.

CAMPOS, P. H. P. **A Ditadura dos Empreiteiros**: as empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o Estado ditatorial brasileiro, 1964-1985. 2012. 584 f. Tese (Doutorado em História Social) -Universidade Federal Fluminense, Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Departamento de História, 2012.

CAMPOS, P. H. P. Empreiteiros e imprensa: a atuação dos empresários da construção civil pesada junto aos veículos de comunicação antes e durante a ditadura civil-militar brasileira (1964-1988). **Revista de História**, 177, 2018.

CARDEMAN, D.; CARDEMAN, R. G. **O Rio de Janeiro nas alturas**. Rio de Janeiro: Mauad, 2004.

CARDOSO, A.; JAENISCH, S. T. Mercado imobiliário e política habitacional nos governos de Lula e Dilma: entre o mercado financeiro e a produção habitacional subsidiada. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., São Paulo, 2017. **Anais...** ENANPUR, São Paulo, 2017.

CASTILHO, S. R. R.; SOUZA LIMA, A. C. de S.; TEIXEIRA, C. C. Etnografando burocratas, elites e corporações: a pesquisa entre estratos sociais hierarquicamente superiores em sociedades contemporâneas. In: CASTILHO, S. R. R.; SOUZA LIMA, A. C. de S.; TEIXEIRA, C. C. (Org.). **Antropologia das práticas de poder**: reflexões etnográficas entre burocratas, elites e corporações. 1a ed. Rio de Janeiro: Contracapa, 2014. p. 07-31.

CASTRO, J. P. Desenvolvimento e tecnologia de controle populacional. In: SOUZA LIMA, A. C. de S. (Org.). **Gestar e gerir**: estudos para uma antropologia da administração pública no Brasil. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 2002. p. 229-258.

CEFAI, D. Públicos, problemas públicos, arenas públicas...: O que nos ensina o pragmatismo (Parte 1). **Novos estud. CEBRAP**, São Paulo, v. 36, n. 1, p. 187-213, mar. 2017a.

CEFAI, D. Públicos, problemas públicos, arenas públicas...: O que nos ensina o pragmatismo (Parte 2). **Novos estud. CEBRAP**, São Paulo, v. 36, n. 2, p. 129-142, out. 2017b.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **A nova razão do mundo**: ensaio sobre a sociedade neoliberal. São Paulo: Editora Boitempo, 2016. 402 p.

ELIAS, N. **Escritos & ensaios**; 1: Estado, processo, opinião pública. Organização e apresentação Federico Neiburg e Leopoldo Waizbord. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed, 2006, p.153-165.

ESCOBAR, A. Capítulo II. La problematización de la pobreza. In: ESCOBAR, A. **La Invencion del Tercer Mundo**. Caracas: El perro y la rana, 2007. p. 47-100.

ESCOBAR, A. Planning. In: SACHS, W. **The Development Dictionary**. Londres: Zed Books, 1992, p. 145-160.

FAULHABER, L. **Jogo Imobiliário Carioca**. 2017. 151 f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

FERNANDES, J. de M. **O Planejamento Estratégico como Instrumento de Gestão em Cenários Complexos: um estudo comparativo entre os Planos Estratégicos do Rio de Janeiro e Barcelona**. 2008. 236f. Tese (Doutorado em Administração) - Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas da Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, RJ, 2008.

FERNANDES, J. T. **Código de obras e edificações do DF: inserção de conceitos bioclimáticos, conforto térmico e eficiência energética**. 2009. 249 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

FOUCAULT, M. A governamentalidade. In: FOUCAULT, M. **Microfísica do poder**. Rio de Janeiro: Graal, 1979. p. 277-293.

FOUCAULT, M. O sujeito e o poder. In: DREYFUS, H.; RABINOW, P. **Michel Foucault. uma trajetória filosófica: para além do estruturalismo e da hermenêutica**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1995. p. 231-249.

FREIRE-MEDEIROS, B. FREITAS, J. Rio, Cidade Inteligente? Mobilidade de políticas e políticas de mobilidade no contexto dos megaeventos. **Interseções** [Rio de Janeiro], UERJ, v. 22 n. 2, p. 201-224, set. 2020.

GEHL, J. **Cidades para Pessoas**. Trad. Anita Di Marco, 2 ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GONÇALVES, R. S.; BAUTÈS, N.; MANEIRO, M. A Informalidade Urbana em Questão. **O Social em Questão**, Rio de Janeiro, ano 21, n. 42, set.-dez., 2018, p. 9 – 26.

GORELICK, A. **Das vanguardas a Brasília: cultura urbana e arquitetura na América Latina**. Belo Horizonte: UFMG, 2005.

GUANAIS, F. C.; FISCHER, T. Entre planos, projetos e estratégias: o caso Rio sempre Rio. **Organizações & Sociedade**, Salvador, UFBA, v. 6, n. 14, 1999, p. 39-63. Disponível em <<https://portalseer.ufba.br/index.php/revistaoes/article/view/10393/7412>> Acesso em out. 2020.

GUIMARÃES, R. S. **A utopia da Pequena África: projetos urbanísticos, patrimônios e conflitos na Zona Portuária carioca**. Rio de Janeiro: FGV, 2014. 248 p.

GUIMARÃES, R. S.; CASTRO, J. P. M. e. **Mercado imobiliário, neoliberalismo e Covid-19: a crise vista pelos olhos da "oportunidade"**. Ciências Sociais e coronavírus, Boletim n.64, ANPOCS, 17 jul. 2020. Disponível em <<http://anpocs.org/index.php/publicacoes-sp-2056165036/boletim-cientistas-sociais/2390-boletim-n-64-cientistas-sociais-e-o-coronavirus>> Acesso

- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. 3 ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.
- KALICHMAN, B. D. **Vendendo studios no centro das quitinetes: o caso da República pensado a partir da gentrificação e a gentrificação pensada a partir do caso da República**. 2019. 126f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional, UFRJ, Rio de Janeiro, RJ, 2019.
- KAUFFMANN LEIVAS, M. O. **Indicadores na legislação urbanística carioca em novas formulações de sustentabilidade urbana: contribuição para o desenvolvimento de indicador de ocupação sustentável da bacia hidrográfica (IOS-BH)**. 2011. 303f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 2011.
- LAGO, L. Introdução. In: LAGO, L. (org.) **Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles, 2012. p. 9-16.
- LAVAL, C. A Pandemia de Covid-19 e a Falência dos Imaginários Dominantes. **Mediações - Revista de Ciências Sociais**, Londrina, v.25, n.2, mai./ago., 2020, p. 277-286.
- LE BRETON, D. **A sociologia do corpo**. 2 ed. Tradução de Sonia M.S. Fuhrmann. Petrópolis: Vozes, 2007.
- LIMA CARLOS, C. A. S. **Interiores sob risco: Parâmetros de intervenção previstos pelo novo Código de Obras do Rio de Janeiro para edificações protegidas**. 3º Simpósio Científico do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS), Belo Horizonte/MG, 2019.
- MAGALHÃES, A. F. et al. Planos diretores dos municípios fluminenses: do "ter ou não ter" à avaliação de experiências. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, n. 13, UERJ, Rio de Janeiro, 2017.
- MAGALHÃES, A. F.; RIBEIRO, T. F. “Só quero saber do que pode dar certo, não tenho tempo a perder”: o problema dos vazios urbanos e da não aplicação do parcelamento/edificação/utilização compulsórios. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico**, v. 2, n. 3, jul/dez. 2016.
- MAGALHÃES, A. O “legado” dos megaeventos esportivos: a reatualização da remoção de favelas no Rio de Janeiro. **Horizontes Antropológicos**, vol. 19, n. 40, Jul./Dez. 2013.
- MALINOWSKI, B. **Argonautas do Pacífico Ocidental**. São Paulo: Editora Abril, 1984.
- MARCUS, G. E. Ethnography in/of the World System: The Emergence of MultiSited Ethnography. **Annual Review of Anthropology**, n. 24, 1995, p. 95-117.
- MARCUS, G. **Identidades passadas, presentes e emergentes: requisitos para etnografias sobre a modernidade no final do século XX ao nível mundial**. Revista de Antropologia, São Paulo, USP, v. 34, 1991, pp. 197-221.

MELLO, M. A. B. C. de. Políticas públicas e habitação popular: continuidade e ruptura, 1979-1988. **RUA**, Salvador, v. 2, n. 2, p. 37-59, 1989.

MITCHELL, T. Society, economy and the state effect. In: SHARMA, A.; GUPTA, A. **The anthropology of the state: a reader**. Blackwell Publishing, 2006. p. 169-186.

NADER, L. Up the anthropologist: perspectives gained from studying up. In: HYMES, D. H. (Ed.) **Reinventing Anthropology**. New York: Pantheon Books, 1972, p. 284-311.

O'DONNELL, J. G. **Um Rio Atlântico: culturas urbanas e estilo de vida na invenção de Copacabana**. 2011. 298f. Tese (Doutorado em Antropologia Social) - Programa de Pós-graduação em Antropologia Social, Museu Nacional, UFRJ, Rio de Janeiro, RJ, 2011.

OBERG, L. P. **Do Rio das vitrines à galeria dos desconhecidos: Um estudo em psicologia social comunitária na localidade de Muzema**. 2007. 198f. Tese (Doutorado em Psicologia) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, PUC-RJ, Rio de Janeiro, 2007.

OLIVEIRA FILHO, J. P. de. Pluralizando tradições etnográficas: sobre um certo mal-estar na Antropologia. **Cadernos do LEME**, Campina Grande, vol. 1, no 1, p. 2 – 27. jan./jun. 2009.

PEREZ, M. D. **Estado da Guanabara: Gestão e estrutura administrativa do Governo Carlos Lacerda**. Tese (Doutorado História Social) – Programa de Pós-graduação em História Social (PPGHIS), Instituto de Filosofia e Ciências Sociais, UFRJ, Rio de Janeiro, RJ. 2005.

PESTANA, M. M. **Ampliação seletiva do Estado e remoções de favelas no Rio de Janeiro: embates entre empresariado do setor imobiliário e movimento de favelados (1957-1973)**. 2018. 373f. Tese (Doutorado em História) – Programa de Pós-graduação em História, Universidade Federal Fluminense, Niterói, RJ, 2018.

PIRES, H. F. Planejamento e intervenções urbanísticas no Rio de Janeiro: a utopia do Plano Estratégico e sua inspiração catalã. **Biblio 3W**, Vol. XV, n. 895, V.13, 2010.

RABINOW, P. Ordonnance, discipline, regulation: some reflections on urbanism. LOW, S.; LAWRENCE-ZUÑIGA, D. (eds.). **The anthropology of space and place**. Oxford: Blackwell. 2003, p. 353-362.

REZENDE, V. F. Planos e regulação urbanística: a dimensão normativa das intervenções na cidade do Rio de Janeiro. In: OLIVEIRA, Lucia Lippi (org). **Cidade: História e Desafios**. Rio de Janeiro: FGV, 2002, p. 256-281.

REZENDE, V. F.; 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: Rev. Eletrônica Cent. Interdiscip. Estud. Cid.**, Campinas, SP, v. 6, n. 8, 2014.

ROCHA, L. de M. **10 anos de Beltrame: segurança pública no Rio de Janeiro**. Blog Junho, publicado em 14 de novembro de 2016. Disponível em: <<http://blogjunho.com.br/10-anos-de-beltrame-seguranca-publica-no-rio-de-janeiro/>>. Acesso em out. 2020.

ROCHA, L. de M.; CARVALHO, M. B. Da “cidade integrada” à “favela como oportunidade”: empreendedorismo, política e “pacificação” no Rio de Janeiro. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 20, n. 43, pp. 905-924, set/dez 2018.

ROGERS, R.; GUMUCHDJIAN, P. **Cidades Para Um Pequeno Planeta**. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.) **Minha Casa... e a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDON, D. Capítulo I: Síntese, Desafios e Recomendações. SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. (orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Cidades; IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS, M. R. M. dos. Apontamentos para uma agenda de democratização da política municipal de desenvolvimento urbano. In: SANTOS JUNIOR, O. A. dos; CHRISTOVÃO, A. C.; NOVAES, P. R. (orgs). **Políticas públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais e conselheiros municipais**, Rio de Janeiro, Letra Capital, Observatório das Metrôpoles, IPPUR/UFRJ, 2011. p.32-41.

SCHWEIZER, P. J.; PIZZA JUNIOR, W. Casa, moradia, habitação. **Revista de Administração Pública**, FGV, v. 31, n. 5, 1997, p. 54-69.

SHORE, C. Introduction: towards an anthropology of elites. In: SHORE, C.; NUGENT, S. (orgs.). **Elite Cultures: Anthropological perspectives**. London and New York: ROUTLEDGE, 2002.

SILVA, J. M. de C. e. Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep. **Anais do Museu Paulista**. São Paulo. N. Sér. v.21. n.1. jan.- jun. 2013. p. 141-157

SILVA, M. G. C. F. da. Algumas considerações sobre a reforma urbana Pereira Passos. **urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana**, Curitiba, v. 11, 2019, p. 1-11.

SOBRAL, B. L. B. Crise no Estado do Rio de Janeiro: diagnóstico e perspectivas. **Revista Econômica**, Niterói, v.19, n.1, p. 7-34, junho 2017.

SOUSA, A. V. de. **Do peixe ao lixo: transformações urbanas e seus efeitos na produção de espaços sociais no Itanhangá**. 2018. 23f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Política e Planejamento Urbano) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018.

SOUSA, A. V. de. **Lagoa da Tijuca: reflexões sobre urbanismo, memória e meio ambiente**. 2016. 60f. Monografia (Bacharelado em Ciências Sociais) – Instituto de Ciências Sociais, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

SOUZA LIMA, A.C. Tradições de conhecimento na gestão colonial da desigualdade: reflexões a partir da administração indigenista no Brasil. In: SOUZA LIMA, A.C. **Trânsitos coloniais: diálogos críticos luso-brasileiros**. Lisboa: Imprensa de Ciências Sociais, 2002, p. 151-172.

SOUZA, M. L. de. **Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

TEIXEIRA, C. C.; LOBO, A.; ABREU, L. E Nada precisa ser como é: Etnografias das instituições, práticas de poder e dinâmicas estatais. In: TEIXEIRA, C. C.; LOBO, A.; ABREU, L. E. (Orgs.). **Etnografias das instituições, práticas de poder e dinâmicas estatais**. Brasília: ABA Publicações, 2019. 490 p.

VAINER, C. **Cidade de Exceção**: reflexões a partir do Rio de Janeiro. 2012. Disponível <https://br.boell.org/sites/default/files/downloads/carlos_vainer_ippur_cidade_de_excecao_refl_exoes_a_partir_do_rio_de_janeiro.pdf> Acesso em ago. 2019.

VALLE, C. G. do. Mediadores e experts biossociais: saúde, ativismo e a criminalização da infecção do HIV. In: TEIXEIRA, C. C.; VALLE, C. G. do; NEVES, R. de C. (Orgs.). **Saúde, mediações e mediadores**. Brasília: ABA Publicações; Natal: EDUFRN, 2017. p. 26-75.

VASCONCELOS, J. R.; CÂNDIDO JÚNIOR, J. O. **Problema Habitacional no Brasil: Déficit, Financiamento e Perspectivas**. Texto para Discussão N° 410. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 1996.

VELHO, G. **A Utopia Urbana**: um estudo de antropologia social. Rio de Janeiro: ZAHAR, 1982.

VENTURA, Z. **Cidade Partida**. Rio de Janeiro: Companhia Das Letras, 1994.

VERSIANI, M. H.; OSORIO, M. REGO, H. R. S. Rio de Janeiro: trajetória institucional e especificidades do marco de poder. In: Gláucio Marafon (org). **Revisitando o território fluminense VI**. 1ed. Rio de Janeiro: UERJ, 2016, v. 1, p. 3-24.

VILLAÇA, F. A crise do Planejamento Urbano. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, n. 9, v. 2, 1995, p. 45-51. Disponível em <http://produtos.seade.gov.br/produtos/spp/v09n02/v09n02_07.pdf> Acesso em ago. 2020.

WEBER, M. **Economia e sociedade**, vol. 1. Brasília: UNB, 2000.

WEISS, M. C. Cidades inteligentes: proposição de um modelo avaliativo de prontidão de tecnologias da informação e comunicação aplicáveis à gestão urbana. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, Taubaté, SP, v. 15, n. 4, Edição Especial, jul./2019, p. 243-265.

WOLF, E. Aspectos das relações de grupo em uma sociedade complexa: México. In: FELDMAN-BIANCO, B; RIBEIRO, G. L. (orgs.). **Antropologia e poder**: Contribuições de Eric Wolf. Brasília: Ed. Universidade de Brasília; São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, Editora Unicamp, 2003 [1956], p.73-92.

ZALUAR, A.; CONCEIÇÃO, I. S. Favelas sob o controle das Milícias no Rio de Janeiro: que paz? **São Paulo em Perspectiva**, v. 21, n. 2, p. 89-101, jul./dez. 2007.

ZUKIN, S. **Loft living**: cultural and capital in urban change. New Brunswick, Rutgers University Press, 1982.

SITES, JORNAIS E PROJETOS CONSULTADOS

AGÊNCIA SENADO. **Davi prorroga MP que substitui Minha Casa, Minha vida por Casa Verde Amarela**. Senado Federal do Brasil, Brasília, DF, 26 out. 2020. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/10/26/davi-prorroga-mp-que-substitui-minha-casa-minha-vida-por-casa-verde-amarela>> Acesso em out. 2020.

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO RIO DE JANEIRO. **Revista Ademi Rio**. Rio de Janeiro, 1º ed. ago. 2011. Disponível em <http://Ademi.org.br/rubrique.php3?id_rubrique=55> Acesso em jan. 2020.

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO RIO DE JANEIRO. **Ademi RJ**. Rio de Janeiro, 2019. Disponível em <<https://Ademi.org.br/>> Acesso em 10 nov. 2019.

BAIT INC. **Bait Inc.:** Construtora e Incorporadora RJ. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em <<https://baitinc.com.br/>> Acesso em ago. 2020.

BARBOSA, L. G. **O que é o “Bem Mais Simples Brasil”?** Texto para Discussão nº 178. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul. 2015 Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td178>> Acesso em fev. 2020.

BOSSA 107. **Bossa 107 – Lançamento – Studios, Gardens e Coberturas**. Bait Inc. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em <<https://bossa107.com.br/>> Acesso em ago. 2020.

BRASIL. Autoridade Pública Olímpica. Plano de Políticas Públicas **Jogos Olímpicos e Paraolímpicos Rio 2016**. Governo Estadual. Rio de Janeiro: APO, 2015. Disponível em <<http://rededoesporte.gov.br/pt-br/megaeventos/paraolimpiadas/legado/plano-de-politicas-publicas>> Acesso em mai. 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil:** Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com alterações [...]. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, [1988] 2016. 496 p.

BRASIL. Decreto Federal nº 8.414 de 26 de fevereiro de 2015. Institui o Programa Bem Mais Simples Brasil e cria o Conselho Deliberativo e o Comitê Gestor do Programa. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 2015.

BRASIL. Decreto Federal Nº 9.666, de 2 de janeiro de 2019. Aprova a Estrutura Regimental e o Quadro Demonstrativo dos Cargos em Comissão e das Funções de Confiança do Ministério do Desenvolvimento Regional, remaneja cargos em comissão e funções de confiança e substitui cargos em comissão do Grupo - Direção e Assessoramento Superiores - DAS por Funções Comissionadas do Poder Executivo - FCPE. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 2019.

BRASIL. Decreto Federal s/n de 7 de março de 2017. Cria o Conselho Nacional para a Desburocratização - Brasil Eficiente e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 2017.

BRASIL. Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000. Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 2000.

BRASIL. Lei Federal Nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 2018.

BRASIL. Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o Sistema Financeiro para Aquisição da Casa Própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e sociedades de crédito imobiliário, as letras imobiliárias, o serviço federal de habitação e urbanismo (SERFHAU) e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 1964.

BRASIL. Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 1997.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências [Estatuto da Cidade]. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. Secretaria Geral da Presidência da República. **Programa Bem Mais Simples**. Assuntos > Ambiente De Negócios > Alvará De Construção > Projetos. Brasília, 2019. Disponível em <<http://www4.planalto.gov.br/programabemmais simples/assuntos/ambiente-de-negocios/alvara-de-construcao/projetos-em-desenvolvimento>> Acesso em jan. 2020.

CÂMARA BRASILEIRA DE INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO. **CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção**. Brasília, 2019. Disponível em <<https://cbic.org.br/>> Acesso em 25 fev. 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Mensagem nº 32, de 23 de outubro de 2017**. Encaminha o Projeto de Lei Complementar, que “Institui o Código de Obras de Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro – COES”. Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2017a. Disponível em<<https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/6a8bd790cdd0b0270325775900511db3/ed2f31e7e17a891f832581c3005767ed?OpenDocument>> Acesso em jan. 2020.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar nº 31/2013**. Ementa: Institui o Código de Obras e Edificações da Cidade do Rio De Janeiro. Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2013.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar nº 40/2017**. Ementa: Institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro – COES. Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2017b.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar nº 43/2017**. Ementa: Institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro – COES. Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2017c.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar nº 136/2019**. Ementa: Estabelece condições especiais de incentivo para reconversão de imóveis protegidos e das edificações existentes, regularmente construídas e licenciadas, e dá outras providências em complemento aos capítulos VI e VII da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro. Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2019a.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar nº 141/2019**. Ementa: Estabelece regras de incentivo a empreendimentos residenciais, à produção de habitação de interesse social e ao desenvolvimento de atividades econômicas no território municipal e dá outras providências. Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2019b.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei Complementar nº 174/2020**. Ementa: Estabelece incentivos e benefícios para pagamento de contrapartida no licenciamento e legalização de construções no município do Rio de Janeiro, em caráter temporário, mediante benefícios urbanísticos com cobrança de contrapartida como forma de viabilizar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19 e dá outras providências. Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2020.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO DE JANEIRO. **Entidades e conselhos profissionais do setor da construção civil recomendam fechamento imediato dos canteiros de obra**. Rio de Janeiro, 07 abr. 2020. Disponível em <<https://www.caurj.gov.br/entidades-e-conselhos-profissionais-do-setor-da-construcao-civil-recomendam-fechamento-imediato-dos-canteiros-de-obra/>> Acesso em mai. 2020.

CORREIO BRAZILIENSE. **BRB anuncia redução na taxa de financiamento imobiliário: 6,99%**. Eufrásio, J. Brasília, DF, 13 out. 2019. Disponível em <https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2019/10/13/interna_cidadesdf,797072/brb-anuncia-reducao-na-taxa-de-financiamento-imobiliario-6-99.shtml> Acesso em ago. 2019.

DIÁRIO DO PORTO. **Ademi-RJ: mercado imobiliário se recupera na pandemia**. Rio de Janeiro, 08 set. 2020. Disponível em <<https://diariodoporto.com.br/mercado-imobiliario-do-rio-se-recupera-na-pandemia/>> Acesso em out. 2019.

DIÁRIO DO RIO. **Mercado imobiliário tem recuperação rápida e previsão de crescimento para 2020**. Ventura, L., Rio de Janeiro, 09 set. 2020. Disponível em <<https://diariodorio.com/mercado-imobiliario-tem-recuperacao-rapida-e-previsao-de-crescimento-para-2020/>> Acesso em out. 2019.

ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Novo Código de Obras do Rio de Janeiro é debatido por membros da Secretaria Municipal de Urbanismo na EMERJ**. Assessoria de Comunicação Institucional da EMERJ, Rio de Janeiro, 14 nov. 2017. Disponível em <https://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/noticias_todas/novo-codigo-de-obras-do-rio-de-janeiro.html> Acesso em ago. 2020.

EXTRA. **Hora de se capitalizar**. Ribas, R. Rio de Janeiro, 04 mar. 2018. Disponível em <https://www.Ademi.org.br/article.php?id_article=73936> Acesso em jan. 2020.

EXTRA. **Índio da Costa vai mudar o Código de Obras do Rio de Janeiro.** Seara, B. Rio de Janeiro, 11 jul. 2017. Disponível em <<https://extra.globo.com/noticias/extra-extra/indio-da-costa-vai-mudar-codigo-de-obras-do-rio-de-janeiro-21576288.html>> Acesso em out. 2020.

EXTRA. **Mercado imobiliário se surpreende com resultados positivos na pandemia, e vendas já acontecem de forma 100% digital.** Valle, P.; Tondo, S. Rio de Janeiro, 28 jun. 2020. Disponível em <<https://extra.globo.com/noticias/economia/castelar/mercado-imobiliario-se-surpreende-com-resultados-positivos-na-pandemia-vendas-ja-acontecem-de-forma-100-digital-24502091.html>> Acesso em out. 2020.

FACEBOOK. **Rede Social Facebook.** Rio de Janeiro, 2019. Disponível em <<https://www.facebook.com/>> Acesso em abr. 2020.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Volks inaugura fábrica com presença de FHC.** Neto, F. P, São Paulo, 2 nov. 1996. Disponível em <<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1996/11/02/dinheiro/23.html>> Acesso em: 10 fev. 2019.

FURTADO, F.; BIASOTTO, R.; MALERONKA, C. **Outorga Onerosa do Direito de Construir:** Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2012. 68p.

GOOGLE EARTH. **Imagens de Satélite Google Earth.** Rio de Janeiro, 2020. Disponível em <<https://www.google.com.br/earth/download/gep/agree.html>> Acesso em out. 2020.

INSTAGRAM. **Aplicativo Instagram.** Rio de Janeiro, 2020. Disponível em <<https://www.instagram.com/>> Acesso em abr. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2000.** Resultados do Universo. Rio de Janeiro, 2001.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010.** Resultados do Universo. Rio de Janeiro, 2011.

INTERCEPT. **Crivella terceiriza gestão e quem manda no Rio é Paulo Messina, um vereador com 15 mil votos.** Ramalho, S. Rio de Janeiro, 11 dez. 2018. Disponível em <<https://theintercept.com/2018/12/10/crivella-terceiriza-gestao-paulo-messina/>> cesso em ago. 2019.

ISTO É DINHEIRO. **O dono dos pregões.** 19/03/2003. Disponível em <<https://www.istoedinheiro.com.br/noticias/financas/20030319/dono-dos-pregoes/19612>> Acesso em jun. 2019.

JORNAL DO BRASIL, Rio de Janeiro, 25/07/1975.

JORNAL DO BRASIL. **Paulo Messina multiplica funções sob o pretexto de turbinar a arrecadação do município.** Rio de Janeiro, 25 jul. 2018. Disponível em <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:xItI8658c2cJ:https://www.jb.com.br/index.php?id%3D/acervo/materia.php%26cd_matia%3D933187%26dinamico%3D1%26preview%3D1&hl=pt-BR&gl=br&strip=1&vwsr=0> Acesso em out. 2020.

JORNAL DO BRASIL. Prefeitura e mercado imobiliário miram a favela. Rio de Janeiro, 01/07/2018.

MAGALHÃES, A. et al. **Relato da atividade:** encontro com Verena Andreatta, nova titular da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação (SMUIH) da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ). Rio de Janeiro, FAPERJ, 2018. No prelo.

MAGALHÃES, A. et al. **Relato do evento:** Audiência de discussão do novo Código de Obras do Município do Rio de Janeiro. Audiência realizada no dia 08 de novembro de 2017, das 10:30 às 13:30h no Plenário da Câmara Municipal. Projeto de pesquisa “Análise da Implantação dos planos diretores nos municípios fluminenses pelos diversos atores políticos e sociais: horizontes para revisão”. Rio de Janeiro, FAPERJ, 2017. No prelo.

MAGALHÃES, A. et al. **Relatório Empresariado.** Projeto de pesquisa “Análise da Implantação dos planos diretores nos municípios fluminenses pelos diversos atores políticos e sociais: horizontes para revisão”. Rio de Janeiro, FAPERJ, 2020a. No prelo.

MAGALHÃES, A. et al. **Relatório Executivo.** Projeto de pesquisa “Análise da Implantação dos planos diretores nos municípios fluminenses pelos diversos atores políticos e sociais: horizontes para revisão”. Rio de Janeiro, FAPERJ, 2020b. No prelo.

MICHAELIS MODERNO. **Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa.** Editora Melhoramentos: São Paulo, 2019. Disponível em < <https://michaelis.uol.com.br/moderno-portugues/> > Acesso em ago. 2019.

O ESTADO DE SÃO PAULO. **Mercado imobiliário do Rio vê sinais de retomada puxada pelo alto padrão.** DURÃO, M, 08 out. 2019. Disponível em <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,mercado-imobiliario-do-rio-ve-sinais-de-retomada-puxada-por-alto-padrao,70003041675>> Acesso em jan. 2020.

O ESTADO DE SÃO PAULO. **Mercado imobiliário do Rio vê sinais de retomada puxada pelo alto padrão.** Durão, M, Rio de Janeiro, 08 out. 2019. Disponível em <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,mercado-imobiliario-do-rio-ve-sinais-de-retomada-puxada-por-alto-padrao,70003041675/>> Acesso em dez. 2019.

O ESTADO DE SÃO PAULO. **Prédios precários são regra em comunidade da Muzema, no Rio de Janeiro.** Dolzan, M. Rio de Janeiro, 15 abr. 2019. Disponível em <<https://brasil.estadao.com.br/noticias/rio-de-janeiro,predios-precarios-sao-regra-na-muzema,70002791639>> Acesso em mai. 2019.

O ESTADO DE SÃO PAULO. **SFH, SFI e Carteira Hipotecária:** entenda os tipos de financiamentos imobiliários. Motoda, E., São Paulo, 27 jun. 2019. Disponível em <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,sfh-sfi-e-carteira-hipotecaria-entenda-os-tipos-de-financiamentos-imobiliarios,70002892140+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>> Acesso em out. 2020.

O GLOBO, Rio de Janeiro, 01/07/2011.

O GLOBO, Rio de Janeiro, 12/01/2020.

O GLOBO, Rio de Janeiro, 25/12/2016.

O GLOBO. “Queda de preço leva setor imobiliário a ensaiar retomada”. Rio de Janeiro, 03/10/2018.

O GLOBO. **Apesar da crise, Rio tem o metro quadrado mais caro do Brasil.** Ribas, F, Rio de Janeiro, 03 out. 2019. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/apesar-da-crise-rio-tem-metro-quadrado-mais-carro-do-brasil-23985107>> Acesso em jan. 2020.

O GLOBO. **Áreas olímpicas da Barra podem ganhar 40 mil moradores em 20 anos.** Magalhães, L. E., Rio de Janeiro, 28 ago. 2016. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/rio/areas-olimpicas-da-barra-podem-ganhar-40-mil-moradores-em-20-anos-20006410&hl=pt-BR&gl=br&strip=1&vwsrc=0>> Acesso em ago. 2020.

O GLOBO. **Ex-homem forte da prefeitura do Rio, Paulo Messina rompe com Crivella.** Magalhães, L. E., Rio de Janeiro, 28 jun. 2019. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/rio/ex-homem-forte-da-prefeitura-do-rio-paulo-messina-rompe-com-crivella-23770749+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>> Acesso em ago. 2020.

O GLOBO. **Novo Código de Obras e Edificações do Rio é sancionado e altera regras para varandas, marquises e outras construções.** O Globo, Rio de Janeiro, 14 jan. 2019. Disponível em <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/01/14/novo-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-rio-e-sancionado-e-altera-regras-para-varandas-marquises-e-outras-construcoes.ghtml>> Acesso em ago. 2020.

O GLOBO. **Novo código de obras prevê mudanças para a construção de imóveis no Rio.** Site O Globo, Rio de Janeiro, 03 set. 2018. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/novo-codigo-de-obras-preve-mudancas-para-construcao-de-imoveis-no-rio-23028721>> Acesso em jan. 2020.

O GLOBO. **Pacote permite construções em encostas e apartamentos ainda menores na Zona Sul.** Magalhães, L. E., Rio de Janeiro, 27 out. 2019. <<https://oglobo.globo.com/rio/pacote-permite-construcoes-em-encostas-apartamentos-ainda-menores-na-zona-sul-24045783+&cd=2&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>> Acesso em ago. 2020.

O GLOBO. **Para Ademi, expansão da periferia da Barra da Tijuca reflete crescimento da favelização na área.** Schmidt, S.; Borges, W., Rio de Janeiro, 01 jul., 2016. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/rio/para-Ademi-expansao-da-periferia-da-barra-da-tijuca-reflete-crescimento-da-favelizacao-na-area-2720810>> Acesso em: 10 abr. 2019.

O GLOBO. **Pedido de demolição surpreende dono do Antiquarius.** O Globo, Rio de Janeiro, 18 mar. 2011. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/rio/pedido-de-demolicao-surpreende-dono-do-antiquarius-2808947>> Acesso em ago. 2020.

O GLOBO. **Procura por compactos cresce no Rio e construtoras veem retomada.** Ribas, R. Rio de Janeiro, 26 nov. 2017. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/procura-por-compactos-cresce-no-rio-construtoras-veem-retomada-22111138+&cd=3&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>> Acesso em mai. 2020.

O GLOBO. **Programa Minha Casa, Minha Vida precisa se reinventar, dizem especialistas.** O Globo, Rio de Janeiro, 28 abr. 2019. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/programa-minha-casa-minha-vida-precisa-se-reinventar-dizem-especialistas-23627472>> Acesso em ago. 2020.

O GLOBO. **Querida, encolhi os imóveis.** Carneiro, L. Editorial, Rio de Janeiro, 01 set. 2015. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/meio-seculo-de-espera-17348140>> Acesso em nov. 2019.

O GLOBO. **Rio das Pedras ganha projeto para virar bairro vertical.** Magalhães, L. E. Rio de Janeiro, 16 mai. 2017. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/rio/rio-das-pedras-ganha-projeto-para- virar-bairro-vertical-21345321>> Acesso em out. 2020.

O GLOBO. **Setor imobiliário aposta em imóveis menores e condomínios com vigilância.** Cavalcanti, G. Rio de Janeiro, 09 abr. 2018. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/setor-imobiliario-aposta-em-imoveis-menores-condominios-com-vigilancia-22568825&hl=pt-BR&gl=br&strip=1&vwsrc=0>> Acesso em ago. 2020.

O GLOBO. **Zona Sul aquecida: 12 lançamentos confirmados de médio e alto padrão para 2019.** Ribas, F, Rio de Janeiro, 12 fev. 2019. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/zona-sul-aquecida-12-lancamentos-confirmados-de-medio-alto-padrao-para-2019-23439430>> Acesso em jan. 2020.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Mudanças na legislação urbanística do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro, 2019. Disponível em <<http://observatoriodasmetropoles.net.br/wp/mudancas-na-legislacao-urbanistica-do-rio-de-janeiro/>> Acesso em jan. 2019.

PAUTA DE LUXO. **Bait lança Bossa 107.** Rio de Janeiro, 19 set. 2019. Disponível em <<http://www.pautadeluxo.com/arquitetura/bait-lanca-bossa-107>> Acesso em ago. 2020.

PLATAFORMA IMOBI REPORT. **Saiba o que a Bait Incorporadora prepara para o último terreno livre na Avenida Atlântica, no Rio de Janeiro.** Bendlin, A. C., Rio de Janeiro, 9 jul. 2020. Disponível em <<https://imobireport.com.br/saiba-o-que-a-bait-incorporadora-prepara-para-o-ultimo-terreno-livre-na-avenida-atlantica-no-rio-de-janeiro/>> Acesso em out. 2020.

PORTAL G1. **Especialistas indicam reaquecimento do mercado imobiliário no Rio.** Rio de Janeiro. Satriano, N., Rio de Janeiro, 15 out. 2019. Disponível em <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/10/15/especialistas-indicam-reaquecimento-do-mercado-imobiliario-no-rio.ghtml>> Acesso em jan. 2020.

PORTAL G1. **Justiça suspende tramitação de projeto de lei que prevê mudanças urbanísticas no Rio.** Trigueiro, A., Rio de Janeiro, 16 jul. 2020. Disponível em <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2020/07/16/justica-suspende-tramitacao-de-projeto-de-lei-que-preve-mudancas-urbanisticas-no-rio.ghtml>> Acesso em out. 2019.

PORTAL G1. **Novo Código de Obras e Edificações do Rio é sancionado e altera regras para varandas, marquises, e outras construções.** Rouvenat, F., 14 jan. 2019. Disponível em <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2019/01/14/novo-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-rio-e-sancionado-e-altera-regras-para-varandas-marquises-e-outras-construcoes.ghtml>> Acesso em 01 jun. 2019.

PORTAL G1. **Projeto de lei que flexibiliza regras urbanísticas do Rio é aprovado na Câmara de Vereadores.** Rodrigues, M; Alves, R., Rio de Janeiro, 28 jul. 2020. Disponível em <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2020/07/28/projeto-de-lei-que-flexibiliza>>

regras-urbanisticas-do-rio-e-aprovado-na-camara-de-vereadores.ghml> Acesso em ago. 2019.

REVISTA ÉPOCA. **Construtora derruba casa que Jobim morou e batiza prédio de Bossa 107**. Amado, G., Rio de Janeiro, 25 ago. 2019. Disponível em <<https://epoca.globo.com/guilherme-amado/construtora-derruba-casa-que-jobim-morou-batiza-predio-de-bossa-107-23900624>> Acesso em ago. 2020.

REVISTA EXAME. **“No Rio de Janeiro a milícia não é um poder paralelo. É o Estado”**. Simões, M. (Agência Pública), Rio de Janeiro, 31 jan. 2019. Disponível em <<https://exame.com/brasil/no-rio-de-janeiro-a-milicia-nao-e-um-poder-paralelo-e-o-estado/>> Acesso em nov. 2020.

REVISTA ZAP EM CASA. **Vedete do mercado, apartamentos compactos triplicam em São Paulo**. ZAP Imóveis, São Paulo, 30 out. 2013. Disponível em <<https://revista.zapimoveis.com.br/vedete-do-mercado-apartamentos-compactos-triplicam-em-sao-paulo/>> Acesso em nov. 2019.

RIO DE JANEIRO (Estado). Decreto Estadual nº 46.973, de 16 de março de 2020. Reconhece a situação de emergência na saúde pública do Estado do Rio de Janeiro em razão do contágio e adota medidas enfrentamento da propagação decorrente do novo coronavírus (COVID-19); e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Brasília, DF, 2020a.

RIO DE JANEIRO (Estado). Decreto Estadual nº 46.980, de 19 de março de 2020. Atualiza as medidas de enfrentamento da propagação decorrente do novo Coronavírus (COVID-19) em decorrência da situação de emergência em saúde, e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Brasília, DF, 2020b.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto “E” nº 3.800 de 20 de abril de 1970. Aprova os Regulamentos complementares à Lei do Desenvolvimento Urbano do Estado da Guanabara, e dá outras providências. **Diário Oficial do estado da Guanabara**, Poder Legislativo, Rio de Janeiro, RJ, 1970.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 33.532, de 22 de março de 2011. Determina o tombamento provisório do prédio situado na Rua Aristides Espínola nº 19, no bairro do Leblon. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2011.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 25.245, de 14 de abril de 2005. Dispõem sobre Composição do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, 15 abr. 2005.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 3.046 de 27 de abril de 1981. Consolida as Instruções Normativas e os demais atos complementares baixados para disciplinar a ocupação do solo na área da Zona Especial 5 (ZE-5), definida e delimitada pelo Decreto nº 322, de 03.03.76. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 1981.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 322 de 3 de março de 1976. Aprova o regulamento de zoneamento do município do Rio de Janeiro. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 1976.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 39.679 de 22 de dezembro de 2014. Especifica e atualiza as atribuições do Conselho Municipal de Política Urbana da Cidade do Rio De Janeiro - COMPUR, Criado Pela Lei Municipal nº 3.957, de 29 de março de 2005, na forma prevista pelo Decreto Federal Nº 7.217, de 21 de junho de 2010, regulamentador da Lei Federal Nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2014.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 42.719 de 1º de janeiro de 2017. Dispõe sobre a Organização Básica do Poder Executivo do Município do Rio de Janeiro. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2017a.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 44.737, 19 de julho de 2018. Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2018a.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 44.801, de 24 de julho de 2018. Dispõe sobre a estrutura organizacional do Poder Executivo Municipal, na forma que menciona. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2018.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 44.801, de 24 de julho de 2018. Dispõe sobre a estrutura organizacional do Poder Executivo Municipal, na forma que menciona. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2018b.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 448 de 11 de julho de 2016. Designa os seguintes membros representantes no Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, criado pela Lei nº 3.957, de 29 de março de 2005, para o mandato de junho de 2016 a maio de 2017. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2016.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 45.917, de 03 de maio de 2019. Regulamenta a Lei Complementar nº 198, de 14-01-2019, que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro COES. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, 04 mai. 2019a.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 47.796 de 19 de agosto de 2020. Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 219, de 19 de agosto de 2020, que estabelece incentivos e benefícios para pagamento de contrapartida no licenciamento e legalização de construções no Município do Rio de Janeiro, em caráter temporário, mediante benefícios urbanísticos com cobrança de contrapartida como forma de viabilizar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da COVID-19 e dá outras providências. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Executivo, Rio de Janeiro, 2020a.

RIO DE JANEIRO (Município). Decreto Municipal nº 6.000, de 1 de julho de 1937. Código de Obras do Distrito Federal. **Revista Municipal de Engenharia**, Rio de Janeiro, 1937.

RIO DE JANEIRO (município). **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**. Ed. nº33, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 06 mai. 2019b.

RIO DE JANEIRO (município). Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 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. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2011. Disponível em <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6165622/4162211/LC111_2011_PlanoDiretor.pdf> Acesso em jan. 2020.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 192, de 18 de julho de 2018. Estabelece condições especiais para o licenciamento e a legalização de construções e acréscimos nas edificações no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2018c.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019. Institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Legislativo, Rio de Janeiro. 15 jan. 2019c.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 219 de 19 de agosto de 2020. Estabelece incentivos e benefícios para pagamento de contrapartida no licenciamento e legalização de construções no Município do Rio de Janeiro, em caráter temporário, mediante benefícios urbanísticos com cobrança de contrapartida como forma de viabilizar recursos para o enfrentamento das crises sanitária e econômica oriundas da pandemia da Covid-19 e dá outras providências. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2020b.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Municipal nº 1.574, de 11 de dezembro de 1967. Estabelece normas para o desenvolvimento urbano e regional do Estado da Guanabara e dá outras providências. **Diário Oficial do estado da Guanabara**, Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 1967.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Municipal Nº 3.957, de 29 de março de 2005. Cria o Conselho Municipal de Política Urbana. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Legislativo, Rio de Janeiro, 2005.

RIO DE JANEIRO (Município). **Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro - Rio 2020: mais solidário e mais humano**. Rio de Janeiro, 2017b. Disponível em <<https://www.rio.rj.gov.br/web/planejamento/conheca-o-plano>> Acesso em jan. 2020.

RIO DE JANEIRO (Município). **Portfólio da Gestão Institucional** - Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação (SMUIH). Rio de Janeiro, 2017c. Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/9377626/4232652/PortfolioSMUIH2019.pdf>> Acesso em jul. 2020.

RIO DE JANEIRO (Município). Resolução SMUIH “P” nº 60 de março de 2017. Institui Grupo de Trabalho para analisar, revisar e atualizar os Projetos de Lei Complementar (PLC) n.º 29/2013, 31/2013, 32/2013 e 33/2013. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro. 2017d.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. **Área licenciada total e por uso, total de edificações, total de unidades e total de unidades por tipo, por Área de**

Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros – janeiro a agosto de 2019. Rio de Janeiro, out. 2019d. Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/web/smu/informacoes-urbanisticas>> Acesso em out. 2019.

RIO DE JANEIRO (município). Secretaria Municipal de Urbanismo. **Câmara Municipal aprova novo Código de Obras do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 19 dez 2018. Disponível em <<http://prefeitura.rio/urbanismo/camara-municipal-aprova-novo-codigo-de-obras-do-rio-de-janeiro/>> Acesso em jan. 2020.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. **Coronavírus: autorização para obras residenciais continua valendo durante a pandemia**. SMU, Rio de Janeiro, 28 abr. 2020c. Disponível em <<https://prefeitura.rio/urbanismo/coronavirus-autorizacao-para-obras-residenciais-continua-valendo-durante-a-pandemia/>> Acesso em out. 2020.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. **Mais valia. 2018 – Entenda a lei**. Rio de Janeiro, jul. 2020d. Disponível em <<https://www.rio.rj.gov.br/web/maisvalia#:~:text=Entenda%20a%20Lei&text=O%20instrumento%20da%20Mais%20Valia,o%20valor%20do%20metro%20quadrado.>> Acesso em jul. 2020.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. Portaria SMU/SUBU n.º 001 de 12 de fevereiro de 2019. Cria Grupo de Trabalho para regulamentar a aplicabilidade dos atos normativos de acessibilidade ao Código de Obras e Edificações Simplificado - COES no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2019e.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Urbanismo. Portaria SMU/SUBU Nº 04 de 28 de março de 2019. Prorroga os trabalhos do Grupo de Trabalho para regulamentar a aplicabilidade dos atos normativos de acessibilidade ao Código de Obras e Edificações Simplificado - COES no âmbito da Secretaria Municipal de Urbanismo **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, 2019f.

SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS. **Oferta de serviços sob demanda está em alta**. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/artigos/oferta-de-servicos-sob-demanda-esta-em-alta,5c091f68c8d20610VgnVCM1000004c00210aRCRD>> Acesso em out. 2020.

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Crivella sanciona lei que simplifica e moderniza código de obras e edificações**. Secovi Rio, Rio de Janeiro, 15 jan. 2019. Disponível em <<https://www.secovirio.com.br/noticias/crivella-sanciona-lei-que-simplifica-e-moderniza-codigo-de-obras-e-edificacoes/>> Acesso em fev. 2019.

TERRA. **Casa em morro no Rio chega a custar R\$ 700 mil**. Rio de Janeiro, 13 jul. 2013. Disponível em <<https://www.terra.com.br/economia/casa-em-morro-no-rio-chega-a-custar-r-700-mil,2238354e3fc90410VgnCLD200000bbcecb0aRCRD.html>> Acesso em out. 2020.

TWITTER. Twitter, Inc. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em <<https://twitter.com/>> Acesso em out. 2020.

VALOR ECONÔMICO. Alto padrão puxa retomada no Rio e anima construtoras.
Schincariol, J, Rio de Janeiro, 13 set. 2019. Disponível em <
<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2019/09/12/alto-padrao-puxa-retomada-no-rio-e-anima-construtoras.ghtml> > Acesso em ago. 2020.

ZOOM. Zoom Video Communications, Inc. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em
<<https://zoom.us/pt-pt/freesignup.html>> Acesso em jul. 2020.

ENTREVISTAS

Afonso Kuenerz, proprietário do escritório de arquitetura chamado Afonso Kuenerz Arquitetura e vice-presidente da Ademi RJ, em 11/02/2019;

Arquiteta-urbanista, servidora do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos, em 04/11/2019;

Luís Gabriel Denadai, arquiteto e urbanista, servidor da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) e coordenador da revisão do novo Código de Obras de 2019 durante 2017-2018, em 12/11/2019.