AGENDA DO PODER

Publicado em 26/01/2026 - 14:33

É verdade que este condomínio de luxo da Barra está afundando?

Prédio resume a euforia de um mercado imobiliário expansionista, o colapso de um modelo econômico frágil e a paralisia do poder público diante de problemas complexos

O Rio de Janeiro tem seus cartões-postais mundialmente famosos como o Cristo Redentor, Pão de Açúcar, entre outros. Mas também guarda segredos menos glamorosos, como o Conjunto Residencial Delfin, ao lado da comunidade de Rio das Pedras, na Zona Sudoeste da Guanabara. Muito mais do que um conjunto de prédios inacabados. Ele é uma narrativa concreta (e agora um tanto rachada e que está supostamente afundando) dos últimos 20 anos da evolução da cidade.

Mas se existe um espetáculo carioca mais absurdo do que ver um prédio inacabado onde o síndico é o tempo e o zelador é o mato, ele está justamente nas histórias que se colam às suas paredes trincadas. O Delfin virou lenda urbana, inspiração cinematográfica, palco de invasões e até cenário de crimes que deixam a população da região com o olhar nervoso e as portas trancadas.

O Delfin resume a euforia de um mercado imobiliário expansionista, o colapso de um modelo econômico frágil, a criatividade e a necessidade da população periférica, a lentidão da Justiça e a paralisia do poder público diante de problemas complexos. Sua silhueta fantasmal à beira da lagoa é um lembrete diário de que os projetos de cidade, quando ignoram as realidades sociais e ambientais, podem terminar como monumentos… ao fracasso.

O que era exatamente o projeto?

No final dos anos 1970, a lendária Delfin Imobiliária, então um dos nomes mais poderosos do mercado imobiliário brasileiro, planejou construir um megaempreendimento com 15 torres residenciais na atual região Sudoeste da cidade, ao lado da comunidade de Rio das Pedras.

As plantas prometiam apartamentos de até quatro quartos, com áreas que variavam entre 148 e 231 metros quadrados. Urbanistas como o professor da UFRJ Carlos Vainer, sempre destacaram a contradição inerente a esses megaempreendimentos que ignoravam o tecido social existente. “É a lógica da cidade partida em sua expressão mais concreta: edifícios-grades voltados de frente para a lagoa e, de costas, para a realidade social que os cerca”, analisou Vainer.

O Delfin era, portanto, a materialização de um modelo de urbanização que segregava, mas que, no seu caso, não conseguiu nem se concretizar.

Por que as obras foram interrompidas?

A interrupção das obras foi um efeito colateral da crise no sistema de financiamento habitacional no Brasil da década de 1980. Com o fechamento do BNH e a falência da própria Delfin Imobiliária, faltaram recursos para finalizar a obra e pagar fornecedores.

Além disso, o solo sobre o qual os prédios foram erguidos era uma antiga área de manguezal e turfa, que começou a causar rachaduras visíveis nos halls e garagens, bem como problemas estruturais que desestimulavam investimentos adicionais.

O abandono foi tão completo que nem medidas de segurança foram tomadas, permitindo que o espaço se tornasse alvo de invasões e usos irregulares.

É verdade que ele foi ocupado por antigos trabalhadores da obra?

Em 17 de março de 1991, aproximadamente seis mil pessoas, entre eles ex-operários da Delfin que se radicaram na vizinha favela de Rio das Pedras organizaram uma ocupação pacífica dos prédios inacabados.

Copyright © Clipclap 2026.

A ocupação veio depois de longas negociações frustradas entre líderes comunitários, governo estadual e a massa falida, na qual os trabalhadores acreditavam ter direito a parte das unidades como compensações. Ao perceber que não haveria acordo, organizaram a invasão como forma de pressionar por uma solução para a grave crise habitacional que enfrentavam.

Sem água, luz ou saneamento, as famílias viveram ali por cerca de um mês, carregando latas de água e usando velas para se iluminarem até que uma singela foto publicada no jornal *O Globo*, causou indignação geral.

A foto que dividiu opiniões

O episódio se tornou um marco curioso e emblemático na história do Delfin. A imagem mostrava uma jovem moradora de Rio das Pedras, identificada posteriormente como Thaís dos Santos Costa, então com 18 anos, tomando sol de biquíni na cobertura de uma das torres do condomínio abandonado.

A repercussão foi imediata e dividiu opiniões. Para alguns, a imagem era um poderoso símbolo de resistência e apropriação de um espaço ocioso pela população pobre da comunidade próxima. Para outros, era um símbolo da bagunça.

Em uma entrevista ao site *BuzzFeed* , Thaís comentou: “foi uma sensação de liberdade, de estar num lugar que a gente sempre viu de longe e poder curtir a vista”. O episódio ilustrou de como um símbolo do fracasso do capitalismo imobiliário foi temporariamente “ressignificado” pelo uso cotidiano e lúdico da vizinhança.

Em 12 de abril de 1991, os invasores deixaram voluntariamente os prédios após negociação com o então governador Leonel Brizola, que optou por não usar força policial para retirá-las.

Essa história virou filme?

Sim e não. Em 2004, o diretor Cláudio Torres lançou o filme *Redentor*, que chegou a disputar a indicação brasileira para o Oscar de Melhor Filme Estrangeiro, mas perdeu para o intragável *Olga.*

Embora claramente inspirado pelo episódio do Delfin, com uma construtora abandonando uma obra na Barra e os operários invadindo os prédios, o filme é uma obra ficcional que adiciona outros elementos.

Redentor, um filme menos valorizado do que merece, conta com Miguel Falabella no papel do empresário inescrupuloso e Camila Pitanga como a jovem que se deixa fotografar na cobertura da torre, gerando a controvérsia.

E que história é essa de que ele está afundando?

O problema não seria exatamente um “afundamento”, mas sim a degradação acelerada do concreto armado. De acordo com recentes reportagens, a portaria e os primeiros andares de alguns dos prédios já estão parcialmente soterrados. Mas é importante distinguir entre “afundamento” e outros danos estruturais.

Após uma vistoria em 2023, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro alertou para o risco de desabamento de partes do complexo. Segundo o presidente do Crea-RJ, Luiz Custódio da Silva: “As estruturas estão severamente comprometidas pela ação do tempo, pela maresia, pela falta de manutenção e pelas invasões. Há infiltrações por toda parte, ferragens expostas e corroídas”.

O Delfin foi construído muito próximo à Lagoa de Marapendi, em um ambiente de alta salinidade (maresia) e umidade. Sem o acabamento e a proteção adequados (como pintura, impermeabilização e esquadrias), o concreto fica exposto. A água salgada penetra e corrói as ferragens internas. Quando o ferro enferruja, ele expande, criando fissuras e fazendo o concreto estourar e se desprender.

Esse processo, chamado de carbonatação, enfraquece drasticamente a estrutura. A ação de vândalos, que retiram fios e tubos, e as constantes invasões também contribuem para a degradação. Portanto, o risco é de um colapso estrutural por deterioração, não de afundamento no solo. Nada é tão ruim que não possa piorar.

Como o condomínio está hoje?

Copyright © Clipclap 2026.

O estado de abandono, a falta de iluminação e a pouca circulação de pessoas fizeram do Delfin um local associado a atividades criminosas, incluindo homicídios. Várias reportagens policiais ao longo dos anos noticiaram a descoberta de corpos no interior ou nas áreas envoltas do condomínio.

A Polícia Militar realiza operações esporádicas no local para coibir o tráfico de drogas e outros ilícitos, mas a dimensão e a complexidade das torres tornam a vigilância permanente extremamente difícil. A reputação de local perigoso e macabro se somou à imagem de elefante branco, afastando ainda mais qualquer iniciativa de revitalização ou uso comunitário organizado.

Em 2023, após o alerta do Crea-RJ sobre risco de desabamento, a Secretaria Municipal de Urbanismo emitiu uma nota informando que notificou judicialmente os responsáveis legais para que providenciassem a demolição ou o isolamento seguro da área, sob pena de multa.

A prefeitura também afirmou que mantém a Guarda Municipal fazendo rondas periódicas no entorno para tentar coibir novas invasões. No entanto, para qualquer solução definitiva, o Executivo municipal alega depender de uma decisão judicial que defina a situação patrimonial do imóvel.

https://agendadopoder.com.br/e-verdade-que-este-condominio-de-luxo-da-barra-esta-afundando/#google_vignette

Veículo: Online -> Site -> Site Agenda do Poder

Copyright © Clipclap 2026.