

REVIVER CENTRO: NOVOS RUMOS DA QUESTÃO HABITACIONAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

Fernanda Pereira Liguori ¹

RESUMO

Este artigo teve como objetivo compreender o atual cenário no centro do Rio de Janeiro – RJ no que tange à produção habitacional. O Reviver Centro é o plano de requalificação urbana do Centro do Rio de Janeiro em vigor, outorgado pelo Decreto Municipal no. 48.348 / 2021. A análise feita verificou que há uma diferença gritante entre o discurso e a prática do Reviver Centro. No discurso, o objetivo do plano é atrair novos moradores de diversos perfis de renda para a área central. Na prática, em seus quase dois anos de existência, o plano vem atraindo apenas a construção e *retrofit* de edifícios para apartamentos do tipo estúdio, cujo valor do metro quadrado está longe de atender ao perfil da faixa de renda familiar de baixa renda que majoritariamente reside na região. A metodologia utilizada consistiu em levantamento documental, na imprensa e observações *in loco*. A pesquisa constatou que houve uma retomada do processo de gentrificação pela municipalidade, privilegiando futura ocupação focada nas classes médias e altas e destinada a futuros investidores.

Palavras-chave: revitalização urbana, habitação, expansão imobiliária

RESUMEN

Este artículo tuvo como objetivo comprender el escenario actual en el centro de Río de Janeiro - RJ en términos de producción de vivienda. Reviver Centro es el plan de recalificación urbana del centro de Río de Janeiro vigente, otorgado por Decreto Municipal n. 48.348 / 2021. El análisis realizado encontró una marcada diferencia entre el discurso y la práctica de Reviver Centro. En el discurso, el objetivo del plan es atraer nuevos residentes de diferentes perfiles de ingresos a la zona del centro. En la práctica, en sus casi dos años de existencia, el plan ha venido atrayendo a la zona del centro únicamente la construcción y rehabilitación de edificios de departamentos tipo estudio, cuyo valor del metro cuadrado dista mucho de atender el perfil de los familiares de escasos recursos que reside mayoritariamente en la región. La metodología utilizada consistió en levantamiento documental, en prensa y observaciones *in loco*. La investigación encontró que hubo una reanudación del proceso de gentrificación por parte del municipio, privilegiando la ocupación futura enfocada en las clases media y alta y dirigida a futuros inversionistas.

Palabras clave: revitalización urbana, vivienda, expansión inmobiliaria.

INTRODUÇÃO

¹ Doutora em Geografia pela Universidade de Santiago de Compostela, Espanha. Professora de Tecnologia em Gestão de Turismo do Instituto Federal de São Paulo – IFSP – Campus São Paulo, fernandaliguori@ifsp.edu.br



A manchete promissora do Jornal Diário do Porto anunciava em 11 de julho de 2022:

Porto Maravilha já soma 4.964 novos apartamentos. De acordo com a reportagem, havia naquele momento oito pedidos de licença de construção de apartamentos residenciais no perímetro do Plano Reviver Centro, que engloba o perímetro do Porto Maravilha e áreas do centro da cidade², trazendo cerca de novos 18 mil moradores para o centro do Rio de Janeiro. (FERRO, 2022).

Quatro das licenças para construir na antiga zona portuária eram da incorporadora Cury, responsável por já ter iniciado as obras de construção de 3 mil dessas novas unidades. O preço médio do metro quadrado na região, de acordo com a reportagem é de R\$ 8 mil, em comparação com a área central que é de R\$ 9 mil o metro quadrado. (FERRO, 2022)³

A iniciativa está em consonância com o Reviver Centro, plano de revitalização urbana da Prefeitura do Rio de Janeiro, criado pela Lei Complementar no. 229 de 14 de julho de 2021, cujo objetivo central é o de atrair novos perfis de moradores para o centro da cidade, estimulando o investimento em novas incorporações, mirando nos terrenos vagos e prédios vazios, como é o caso do Bairro de Santo Cristo. A infraestrutura urbana existente e o patrimônio cultural da região são as principais vantagens citadas nos novos lançamentos imobiliários.

O Porto Maravilha é uma operação urbana definida para ser uma nova frente de incorporação imobiliária que começou a ser implantada a partir de 2009, na antiga zona portuária central da cidade do Rio de Janeiro, um dos principais legados deixados pelos Jogos Olímpicos de 2016. Cerca de 80% da revitalização urbana proposta foi concluída. No entanto, pós megaeventos, o mercado imobiliário carioca arrefeceu devido às sucessivas crises econômicas e sanitárias em âmbito regional e nacional. (LIGUORI, 2021)

Iniciada em 2009, a Operação Urbana Consorciada - OUC Porto Maravilha (Lei Municipal Complementar No. 101, de 23/11/2009) promoveu a reestruturação da antiga zona portuária do Rio de Janeiro, reforçando a centralidade da cidade com a intenção de dinamizar o mercado imobiliário, incentivar o desenvolvimento do comércio, do turismo e do entretenimento, além promover a recuperação do patrimônio histórico e cultural existente e a construção de novos equipamentos de lazer.

² Além do perímetro da Zona Portuária, o plano engloba as seguintes áreas da zona central: Praça XV, Misericórdia, Castelo, Centro Financeiro, Carioca, Graça Aranha, Alfândega, Uruguaiana, Cinelândia, Passeio Público, Saara, Tiradentes, Gomes Freire, Lapa, Campo de Santana, Cruz Vermelha, Riachuelo, Calouste e São Bento.

³ No segundo semestre de 2023, a Cury já contava com seis empreendimentos à venda, alguns com as obras iniciadas.



A partir de 2021, vem sendo estimulada pelo Plano Reviver Centro a construção de empreendimentos destinados à moradia para atender à classe média e alta. Em contrapartida, há a ausência de uma política destinada a habitações de interesse social que atenda ao perfil de baixa renda da maior parte da população residente na área.

Com cerca de 75% das terras e imóveis pertencentes à União, o perímetro da OUC Porto Maravilha abrange 5 milhões de metros quadrados, engloba os bairros Santo Cristo, Gamboa e Saúde e trechos de outros de São Cristóvão, Cidade Nova, Centro e Caju. Tais terras foram repassadas da União ao Fundo de Investimento Imobiliário do Porto Maravilha para fins de incorporação e a construção de edifícios de alto padrão (BIENISTEIN, 2011; GALIZA, 2019). Como perímetro, o Reviver Centro envolve o perímetro do Porto Maravilha e anexa mais 18 áreas do Centro e Lapa.

O Consórcio Porto Novo (empreiteiras Odebrecht, OAS e Carioca) foi o responsável pela execução das obras. A coordenação do projeto ficou a cargo da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP, entidade ligada à Prefeitura.⁴ (BELISÁRIO, 2016)

Desde seu lançamento em 2009, a OUC Porto Maravilha vem favorecendo os interesses da iniciativa privada, entretanto o financiamento ficou da Caixa Econômica Federal. O financiamento da operação urbana foi custeado com a venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs, títulos que permitem aos seus compradores a aquisição de potencial construtivo além do permitido, o que favoreceria o processo de verticalização da área. A verba arrecada com a venda dos CEPACs foi destinada à urbanização da região, à modernização dos sistemas de serviços públicos (drenagem, esgoto, gás natural, eletricidade, iluminação pública e telecomunicações), à implantação de novo sistema viário, à conservação e à prestação de serviços. Como não despertou interesse da iniciativa privada, a compra dos CEPACs em lote único foi feita pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, da Caixa Econômica Federal. Cerca de 80% da revitalização urbana foi entregue. No entanto, devido à crise financeira do Rio de Janeiro, as obras foram paralisadas. (LIGUORI, 2021)

Na primeira década de existência, o Porto Maravilha foi responsável pela implantação de novo sistema viário, principalmente a implosão do Elevado da Perimetral, a criação do complexo de túneis e, sobre os túneis, a construção da Orla Conde, também chamado de

⁴ Além das duas fases do Porto Maravilha, que juntas receberam investimentos de mais de R\$ 10 bilhões, as mesmas empresas ganharam outros editais para atuar na região, como as obras do Programa Morar Carioca (R\$ 32 milhões) e a parceria público-privada para operar o veículo leve sobre trilhos, o VLT (R\$ 1,1 bilhão).



Bulevar Olímpico, um calçadão ajardinado destinado ao fluxo de pedestres que interliga toda a orla do perímetro, com diversos equipamentos culturais e turísticos, como o Museu do Amanhã, o Museu de Arte do Rio, AquaRio e a roda gigante Rio Yup Star.

A operação urbana conseguiu atrair a construção de prédios corporativos de alto padrão na faixa do aterro da zona portuária, próximos à Orla Conde, região que recebeu a maior aporte de obras, como melhorias no arruamento, calçamento, paisagismo, saneamento, entre outros. Os edifícios Aqwa Corporate, Port Corporate Tower, Condomínio Porto Atlântico são exemplos de novos prédios comerciais erguidos com estruturas modernas e alta tecnologia por incorporadoras internacionais. (LIGUORI, 2021)

No entanto, pós Olimpíadas de 2016, o mercado imobiliário arrefeceu e, desde então os novos empreendimentos corporativos do Porto Maravilha sofrem de alta taxa de vacância.⁵ O Porto Maravilha não conseguiu captar o lançamento de novos prédios residenciais para a região e promover o adensamento populacional pretendido. Apesar dos vultuosos investimentos, hoje, o perímetro do Porto Maravilha corresponde à uma área fragmentada em área turística (faixa junto à orla portuária), terrenos baldios, prédios deteriorados e em ruínas, modernos edifícios corporativos, ruas comerciais e ruas degradadas. Em termos de moradia de baixa renda, a região central (perímetro do Porto Maravilha) possui favelas (Morro da Providência, Morro do Pinto e Morro da Conceição), cortiços, ocupações de prédios vazios, entre outros. (LIGUORI, 2021)

Para dar cabo a OUC Porto Maravilha, um processo de limpeza social foi realizado entre 2009 e 2016, principalmente no que tange às áreas que receberam obras ligadas à operação urbana. O processo foi marcado pela violação dos direitos humanos, principalmente pelas remoções ocorridas em nome da urgência para as obras para as Olimpíadas de 2016. Todas as ações aconteceram articuladas a políticas federais e estaduais com o mesmo fim. (LIGUORI, 2021)

A sucessivas crises financeiras e a pandemia do Covid 19, ajudaram a construir o consenso necessário para o discurso do Plano Reviver Centro de revitalizar a área central. A partir do segundo semestre de 2021, o cenário dos bairros de Santo Cristo e Gamboa começou a ser alterado com as obras dos novos prédios residenciais licenciados pelo Plano.

Diante do exposto, este trabalho objetiva investigar brevemente o Plano Reviver Centro no que tange à pasta produção de habitações. Para tal, será necessário retomar o

⁵ Tal taxa chegou a um patamar de 84,7% em 2018. (ITO, 2018).



projeto de urbanização anterior, a OUC Porto Maravilha (2009-2016) para compreender o direcionamento das ações em do Plano Reviver a partir de 2021.

METODOLOGIA

A metodologia deste estudo dividiu-se em: a) levantamento bibliográfico; b) levantamento documental; c) levantamento na imprensa geral e d) observações *in loco* realizadas entre os anos de 2021 e 2023. Buscou-se compreender, sobretudo, a proposta de ocupação socioespacial proposta pela OUC Porto Maravilha frente às demandas sociais do habitantes do perímetro. Trata-se de uma investigação preliminar cujas conclusões são parciais. O trabalho considerou como recorte espacial a área ocupada pelo Porto Maravilha⁶, antiga zona portuária da cidade do Rio de Janeiro. Já o recorte temporal as análises concentraram sem no período pós-olímpico entre 2021 e 2023.

REFERENCIAL TEÓRICO

Desde a consolidação do capitalismo flexível a partir dos anos 1970, conforme Harvey (2005), que a terra urbana se tornou mercadoria, vendida em parcelas eleitas pelo capital. As cidades precisam atrair investimentos ressaltando suas vantagens competitivas. O Estado é o principal articulador entre os interesses do capital financeiro e da iniciativa privada. Assim nasce o empreendedorismo urbano (HARVEY, 2006), onde por intermédio de grandes projetos urbanos pontuais, a cidade cria ou recria territórios de especulação imobiliária. Tais projetos visam principalmente centros históricos e zonas portuárias decantes.

Conforme Arantes (2001), o processo é marcado por parcerias público-privadas, políticas de gentrificação e pela fabricação de consensos que os legitimam. Os pedaços da cidade eleitos pelo capital vem recebendo, desde então, profundas reestruturações urbanas, como obras infraestruturais, construção de novos equipamentos, adequações na legislação urbanística, remoções de moradores indesejados.

Como resultado da produção do espaço pelas as políticas de gentrificação, o espaço é produzido como mercadoria, direcionado para o lucro, ou seja, para seu valor de troca. Em contrapartida, a classe trabalhadora que reside nos espaços eleitos pelo capital quer da cidade é o seu o valor de uso, ou seja, a oferta de moradia e serviços públicos mais baratos e de

⁶ A área do Porto Maravilha constitui-se como o mesmo perímetro do Plano Reviver Centro (2021).

melhor qualidade, condição essencial para sua reprodução. (MARICATO, 2015). No discurso, o cidadão de baixa renda é incorporado nas políticas de reestruturação urbana. Na prática, as ações publico-privadas são direcionadas pelo mercado e promoção de gentrificação no sentido de up-grade social.

A gentrificação é uma das estratégias do empreendedorismo urbano, que envolve a melhoria da paisagem e da infraestrutura urbana das áreas eleitas pelo capital. O termo é sinônimo de intervenções chamadas como revitalização, requalificação, reabilitação, revalorização, entre outros, onde pedaços da cidade passam por processos de embelezamento, investimento em melhoria de infraestrutura urbana, limpeza social, entre outras. (ARANTES, 2001)

O termo *gentrification* foi criado por Ruth Glass, em 1964, para analisar o processo de substituição das populações pobres dos bairros operários de Londres por populações de classe média alta, onde os velhos imóveis degradados eram adquiridos e reformados para moradias e novos comércios, como galerias de arte, restaurantes e bares. (RIGOL, 2005)

Assim como Londres, Nova York teve seus bairros operários ocupados por moradores de classe média alta entre as décadas 1950 e 1970. Conforme Smith (2006), entre as décadas de 1970 e 1990, a *gentrification* assumiu em Nova York a forma de uma política estatal de criação de habitações populares através da reabilitação de velhos edifícios degradados da área central. Já nos anos 1990, os bairros gentrificados passaram a sediar novos empreendimentos comerciais, complexos culturais e centros empresariais que foram responsáveis pela sofisticação e elitização dos bairros e a expulsão da população de baixa renda para outras regiões da cidade.

Nas últimas décadas, as transformações urbanas resultantes da gentrificação vem possibilitando criar novas frentes de incorporação, reconstruindo lugares e refazendo as territorialidades. Negócios globais como os de economia compartilhada inserem uma nova lógica global nos locais onde se instalam trazendo efeitos como encarecimento dos preços dos aluguéis e aumento do preço da terra, e, como consequência a expulsão dos antigos moradores das áreas valorizadas pelo capital. As políticas de gentrificação fruto do poder público, atualmente, em muitas cidades, tendem a impulsionar a economia compartilhada de apartamentos para locação turística, principalmente difundidos principalmente pela plataforma Airbnb.

O Airbnb (Air, Bed and Breakfast) é uma plataforma global online que nasceu de uma demanda por espaços de acomodação na cidade de São Francisco, Estados Unidos, onde os meios de hospedagem existentes ficavam superlotados durante o verão. Em 2008, Brian

Chesky e Joe Gebbia criaram o Airbnb para locar cômodos de sua casa na alta temporada turística a um preço popular (na época, US\$ 80 por pessoa). (FERNANDES et.al. 2022, LOBO, 2017; SIMONI e RUA, 2021).

Em pouco tempo, a plataforma de negócio popularizou-se pelo mundo, onde proprietários alugam seu imóvel todo ou parte dele para hóspedes interessados. A plataforma lucra com uma porcentagem paga pelo anúncio. Em 2020, o Airbnb abriu seu capital para o mercado de ações dos Estados Unidos, obtendo um lucro de US\$ 102 bilhões. Hoje a sede da empresa é em São Francisco e o Airbnb está presente em cerca de 100 mil cidades e 191 países, com aproximadamente 6 milhões de acomodações disponíveis para locação. (FERNANDES et.al. 2022, LOBO, 2017; SIMONI e RUA, 2021)

No Brasil, a operação da plataforma foi iniciada em 2012 e foi provedora alternativa de hospedagem durante a Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas do Rio de Janeiro em 2016. O Rio de Janeiro foi considerado o 13º. destino mais visitado da plataforma em 2020, concentrando cerca de 27% dos anúncios da região Sudeste. (FERNANDES et.al. 2022; LOBO, 2017).

Ao longo dos anos, os apartamentos de aluguel por curta temporada tornaram-se um investimento rentável e passaram a concorrer com a hotelaria tradicional dos destinos turísticos. E vem alterando a dinâmica imobiliária de muitas cidades, como Nova York, Lisboa e Barcelona, promovendo inclusive mudanças na organização espacial dessas cidades, acirrando processos de gentrificação e especulação imobiliária, principalmente com encarecimento do preço do solo e dos aluguéis e a expulsão dos antigos moradores, a alteração da dinâmica da cidade e sobrecarga dos serviços e infraestrutura urbana. A conversão de moradias em acomodações turísticas gera impactos na vizinhança, inclusive processos de turismofobia e xenofobia. (LOBO, 2017; SIMONI e RUA, 2021)

O Rio de Janeiro possui uma boa oferta de apartamentos de aluguel, principalmente na Zona Sul e Barra da Tijuca, locais com o metro quadrado mais valorizado da cidade. A partir de 2021, com o Plano Reviver Centro, a gestão municipal visa captar novos empreendimentos habitacionais visando atrair novos moradores e investidores, além de estimular o retrofit de prédios vazios para fins de moradia na área central do Rio de Janeiro. O Reviver Centro nada mais é do que a continuação da renovação urbana da antiga zona portuária iniciada pela Operação Urbana Porto Maravilha.

No entanto, chama atenção o perfil dos novos lançamentos imobiliários residenciais, fruto do Programa Reviver Centro, a partir de julho de 2021, cuja parcela dos estoques é

formada por estúdios, com 30 metros quadrados em média, perfil bastante valorizado pelos investidores que apostam em alugueis focados no turismo.

A Operação Urbana Porto Maravilha foi amplamente criticada pela academia, sociedade civil e comunidade local por não prever recursos financeiros para programa de moradia social. No site da CDURP (s/d) há uma menção de que o consórcio incentivava a permanência dos moradores e a atração de novos moradores de camadas diversas, mas não explica qual a estratégia para tal objetivo. Trata-se de um caso declarado de gentrificação urbana e não de recuperação da área para os seus reais moradores. Não previu também a participação popular, principalmente a de baixa renda nas discussões, projetos e ações, conforme exigia o Estatuto das Cidades (2001).

Nessa concepção de renovação urbana da zona portuária, foi ignorada a participação da população residente (aproximadamente 35 mil habitantes), em sua maioria famílias de condições financeiras precárias, habitantes das favelas e ocupações de imóveis antigos arruinados e insalubres, compostas principalmente por negros, muitos dos quais descendentes dos africanos que ali aportaram escravizados (GALIZA, 2019, p.142)

Mesmo com a predominância de moradores de baixa renda, o grande déficit habitacional da cidade do Rio de Janeiro e a grande vacância imobiliária da área central, a OUC Porto Maravilha não incluiu nenhum projeto em larga escala de construção/reconversão de moradias de interesse social destinado para atender às reais demandas locais, ou seja, a faixa de até 3 salários mínimos. De acordo com Galiza (2019, p.142):

Além de não incentivar o uso habitacional, a prefeitura passou a praticar uma política de remoção que atingia principalmente as famílias de condições socioeconômicas precárias da região portuária, em especial os habitantes do Morro da Providência e as famílias sem-teto que ocupavam há anos prédios públicos vazios arruinados, que passaram a viver situação de insegurança e conflitos com a municipalidade. A falta de informações sobre as propostas da Prefeitura e a indefinição sobre soluções de reassentamentos motivaram muitos protestos e movimentos de resistência.

Os representantes de moradores das ocupações buscaram organizar resistências frente ao processo de remoção. A Tabela 1 sintetiza as ocupações removidas no período entre 2009 e 2016 para as obra do Porto Maravilha.



Tabela 1 - Ocupações removidas para as obras da OUC Porto Maravilha

Ocupação	Endereço	Ano de Início	Ano de Remoção	Quantidade de famílias removidas
Flor do Asfalto	Av. Rodrigues Alves	2006	2011	30
Machado de Assis	Rua da Gamboa, 111	2008		150
Quilombo das Guerreiras	Av. Fco. Bicalho	2006	2014	70
Casarão Azul	Av. Rodrigues Alves	2006	2009	70
Rua do Livramento	Rua do Livramento	s/i	s/i	400
Zumbi dos Palmares	Av. Venezuela, perto da Pça Mauá.	2004	2011	133

Fonte: Adaptado de Comitê Popular da Copa e Olimpíadas do Rio de Janeiro, 2015

As ocupações Quilombo das Guerreiras e Machado de Assis chegaram a elaborar projetos de reforma das edificações que ocupavam. Os projetos foram assessorados ONGs de luta por moradia e por universidades. No entanto, as remoções em nome do “progresso” foram levadas a cabo. (LIGUORI, 2021)

Outra construção polêmica e emblemática que foi associada ao legado dos Jogos Olímpicos de 2016 foi o Teleférico no Morro da Providência, que ligaria o topo do morro à Estação de Trens da Central do Brasil. A obra foi a justificativa usada para a retirada de moradores. No projeto inicial mais de mil moradias seriam demolidas. No entanto, depois de uma ação movida pelo Fórum Comunitário do Porto, grupo de resistência às remoções, apenas 196 famílias foram desalojadas. (SANCHEZ, et. al., 2016).

O Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) do Porto Maravilha foi publicado em 2015, uma exigência do Ministério das Cidades à Prefeitura do Rio de Janeiro, como contrapartida ao uso do FGTS nas obras de reestruturação urbana do Porto Maravilha. No entanto, o plano praticamente não saiu do papel. Com a meta de entregar 5 mil unidades habitacionais na Gamboa, a Prefeitura do Rio de Janeiro construiu apenas 115 unidades, das quais apenas 24 foram entregues a moradores. O complexo residencial seria construído na Rua da Gamboa, entre os números 307 e 327. Hoje há apenas obras inacabadas com uma faixa anunciando a construção de um imóvel via Programa Minha Casa Minha Vida. (LIGUORI, 2021)

Em resumo, podemos afirmar que a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, da forma como foi concebida e concretizada, promoveu o aprofundamento da segregação socioespacial na Cidade do Rio de Janeiro: a) ao privilegiar interesses privados das



empresarias em detrimento dos interesses dos moradores locais de baixa renda; b) ao priorizar a especialização do espaço pelas obras enobrecimento e higienização socioespacial visando à especulação imobiliária; c) ao priorizar a moradia destinada às classes médias e altas em detrimento das moradias populares; d) ao privilegiar o consumo do espaço por consumidores externos (turistas, moradores de outras regiões) e não propor alternativas de inclusão da população local de baixa renda nas benfeitorias resultantes do processo. E, ao que tudo indica, Plano Reviver Centro seguirá esses mesmos passos e continuará o processo de gentrificação pretendido pelo Porto Maravilha.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Reviver Centro, plano de revitalização urbana da Prefeitura do Rio de Janeiro, criado pela Lei Complementar no. 229 de 14 de julho de 2021, cujo principal objetivo é o de atrair novos moradores para o centro da cidade, estimulando o investimento em novas incorporações principalmente mirando nos terrenos vagos deixados pelo Projeto Porto Maravilha, e também inclui a área central.

Até julho de 2022, já havia 8 pedidos de licença de construção de prédios residenciais no perímetro do Reviver Centro, com a promessa de trazer cerca de 5 mil novas moradias destinadas à várias faixas de renda o centro do Rio de Janeiro. O padrão de apartamento que tem sido aprovado é o tipo estúdio (até 30 m²), modelo buscado pelos investidores imobiliários e para locação via plataformas como AIRBNB. (FERRO, 2022). Hoje o número de licenças pedidos até setembro de 2023 é de 36, que darão origem a 3.042 novas unidades habitacionais, de acordo com o site da Prefeitura.⁷

No discurso do Plano Reviver Centro aparece a necessidade de revitalização da área central a partir de grandes investimentos públicos e atração de construções corporativas e residenciais destinadas às classes faixas de renda. Dentre os benefícios propostos estão isenção de IPTU por 3 anos e redução da taxa de ITBI para famílias até 6 salários mínimos.

O Reviver Centro foi aprovado com urgência pela Prefeitura, no primeiro ano da Gestão de Eduardo Paes, pois já articulava novos pedidos de construção para a área central. Lançado em 2021, o Cores do Rio, da W3 Engenharia, na Rua Irineu Marinho, foi considerado o primeiro lançamento residencial da região central, fruto do Reviver Centro, com a oferta de 122 apartamentos do tipo estúdio (35 m²) e unidades com até dois quartos.

⁷ <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/pages/monitoramento>.

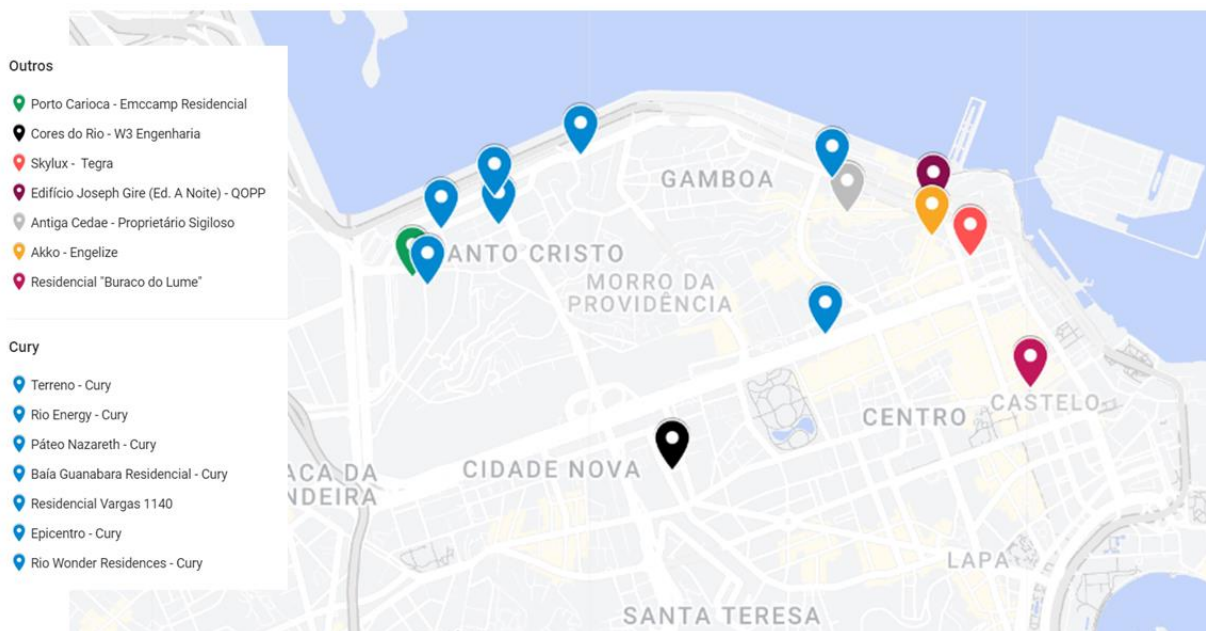


Conforme mapa (Figura 1), o bairro de Santo Cristo possui a maior parte dos estoques de terrenos baldios e prédios abandonados. E concentra a maior parte dos novos empreendimentos. A Tabela 2 mostra os lançamentos anunciados, a maioria já com obras em andamento.

Nota-se que a Cury Construtora possui a maior quantidade de empreendimentos até o presente, sendo eles: o Rio Wonder Residence (1.224 apartamentos), Rio Energy (793 apartamentos), Páteo Nazareth (814 apartamentos), Epicentro (954 apartamentos), Residencial Presidente Vargas 1140 (360 apartamentos) e o Baía Guanabara Residencial (374 apartamentos). Os novos edifícios da Cury ofertam de unidades tipo estúdio (em média com 30 m²) até apartamentos de até 2 quartos (em média 40 m²).

Outros lançamentos que ocorreram nos últimos dois anos foram: Porto Carioca da Emccamp Residencial (1.472 apartamentos) e Residencial Skylux da Tegra (324 apartamentos). O levantamento apontou ainda a compra de terrenos e prédios a serem reformados pelas incorporadoras, conforme a tabela 2.

Figura 1 – Mapa dos empreendimentos lançados e futuros a partir do Plano Reviver Centro - 2021-2023



Fonte: Da autora, 2023



Tabela 2 – Lançamentos 2021-2023 a partir do Plano Reviver Centro

Empreendimento	Tipo	Bairro	Construtora	Número de Unidades	Lançamento	Preço da Unidade Mais Barata
Porto Carioca	Novo	Santo Cristo	Emccamp Residencial	1472	ago/22	R\$ 299 mil
Rio Wonder Residences	Novo	Santo Cristo	Cury	1224	jul/21	R\$ 195 mil
Rio Energy	Novo	Santo Cristo	Cury	793	jan/22	R\$ 245 mil
Pateo Nazareth	Novo	Santo Cristo	Cury	814	jun/22	R\$ 276 mil
Presidente Vargas 1140	Novo	Centro	Cury	360	set/22	R\$ 270 mil
Epicentro	Novo	Santo Cristo	Cury	954	jan/23	R\$ 250 mil
Baía Guanabara Residencial	Novo	Santo Cristo	Cury	374	jun/23	R\$299 mil
Cores do Rio	Novo	Centro	W3 Engenharia	122	nov/21	R\$ 260 mil
Residencial Skylux	Novo	Centro	Tegra	324	out/20	R\$ 332 mil
Akko	Novo	Centro	Construtora Engeziler	199	não anunciado	Aluguel a partir de R\$ 3,5 mil

Fonte: Da autora, 2023

Tabela 3 – Futuros Lançamentos 2021-2023 a partir do Plano Reviver Centro

Empreendimento	Tipo	Bairro	Construtora	Número de Unidades	Lançamento
Residencial no antigo Pro Matre	Não anunciado	Saúde	Cury	projeto não anunciado	projeto não anunciado
A Noite (Edifício Joseph Gire)	Retrofit	Centro	QOPP	447	projeto não anunciado
Residencial na antiga Cedae	Não anunciado	Saúde	Desconhecido.	140	projeto não anunciado
Hotel Aymoré	Retrofit	Centro	<i>Fundo Walkerville</i>	projeto não anunciado	projeto não anunciado
Residencial no Buraco do Lume	Novo	Centro	Sal Participação e Administração de Bens	550	projeto não anunciado

Fonte: Da autora, 2023

De acordo com vários artigos do jornal *O Diário do Porto*, entre 2021 e 2022, os empreendimentos citados foram sucesso de vendas, esgotando logo que as unidades foram postas à venda. Pelos perfis de empreendimentos aprovados, claramente vemos um



direcionamento das unidades habitacionais dos novos lançamentos do Porto Maravilha destinados às classes médias e para investidores interessados em aluguel com finalidade turística.

Além dos novos empreendimentos imobiliários, estão em curso no perímetro do Reviver Centro as obras de novos 4 túneis, 70 quilômetros de vias, 650 mil metros quadrados de calçadas, a implantação de 17 quilômetros de ciclovias, o plantio de 15 mil mudas de árvores, 700 quilômetros de redes de infraestrutura urbana (água, esgoto, telecomunicações e iluminação pública), a instalação do Porto Maravalley (polo de tecnologia) e do Terminal Intermodal Gentileza (estação de integração entre o BRT Transbrasil, VLT e ônibus municipais). (EMCCAMP RESIDENCIAL, 2023)

Em contrapartida, complementar ao Plano Reviver Centro foi publicado o Decreto Municipal 51.134 de 12 de julho de 2022, que versa sobre o Programa de Moradia do Reviver Centro destinado a famílias com renda de até seis salários mínimos. O Programa visa criar um parque imobiliário para locação social, autogestão e moradia assistida, viabilizar empreendimentos de habitações de interesse social e enfrentar a ociosidade dos imóveis dos bairros Centro e Lapa. O plano foi criado pelo Instituto Pereira Passos, mas ainda não saiu do papel. Não foram encontradas iniciativas fruto deste decreto.

Conforme vimos, a região do Porto Maravilha é composta por um grande número de ocupações com função social da propriedade, principalmente em imóveis vazios e abandonados.⁸ As favelas e os cortiços da região não foram citados nas políticas de urbanização e adequação de moradias no Reviver Centro.

⁸ De acordo com o Observatório das Metrôpoles (2019) existem 155 cortiços em área central do Rio de Janeiro, onde estima-se que vivam cerca de 2,6 mil pessoas nos bairros Santo Cristo, Gamboa, Saúde, Centro, Cinelândia, Lapa, Estácio e Rio Comprido.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano Reviver Centro (2021) veio claramente com a intensão de gentrificar o centro do Rio de Janeiro, ocupando-o com moradias destinadas às várias faixas de renda, dando sequencia à reestruturação urbana promovida pela Operação Urbana Porto Maravilha. Desde seu lançamento (julho de 2021), vem atraindo apenas a construção e *retrofit* de edifícios para apartamentos do tipo estúdio, cujo valor do metro quadrado está longe de atender ao perfil da faixa de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos que majoritariamente reside na região. Claramente, o objetivo do Reviver Centro é uma política de limpeza social e aluguel turístico para a região.

Em contrapartida, a pretensão é de que a população pobre que reside majoritariamente na região, que habita ocupações, favelas e cortiços, seja expulsa para outras regiões devido a processos de especulação imobiliária. Embora apareça no discurso, na prática, nenhuma ação concreta foi criada em dois anos de existência do Reviver Centro para assistir essa população. A pesquisa constatou que a política de gentrificação praticada pela municipalidade vem, há mais de uma década, contribuindo para o enobrecimento, visando a expulsão de antigos moradores e atração de classes mais abastadas para a região. E, na medida em que visa declaradamente atrair novos investidores, certamente desencadeará um processo de especulação imobiliária do centro do Rio de Janeiro.



REFERÊNCIAS

ARANTES, O. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gerações. In: ARANTES, O.; VAINER, C. ; MARICATO, E. (orgs.). **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis –RJ: Editora Vozes. 2001, p. 11-74

BELISÁRIO, A. Porto Maravilha corre o risco de parar em 2018. 27/02/2018. **Exame**. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/brasil/porto-maravilha-corre-o-risco-de-parar-em-2018/><https://exame.abril.com.br/brasil/porto-maravilha-corre-o-risco-de-parar-em-2018/>, acesso em: 23/12/2019.

BIENENSTEIN, G. et. al. Grandes projetos: transformações e rupturas nos espaços urbanos – o caso do Engenho, no Engenho de Dentro, In: MASCARENHAS, G.; BIENENSTEIN, G. ; SÁNCHEZ, F. (orgs.). **O jogo continua**: megaeventos esportivos e cidades. Rio de Janeiro: Eduerj. 2011, p. 167-193

COMITÊ Popular da Copa e Olimpíadas do Rio de Janeiro. Olimpíada Rio 2016. **Os jogos da exclusão**. Megaeventos e Violações dos Direitos Humanos no Rio de Janeiro. nov 2015.

FERNANDES, F. S. et.al.O Airbnb e suas repercussões na região central do Rio de Janeiro. In: **Paisagens Híbridas**, Universidade Federal do Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, Vol 2, n.2, jul/dez 2022. Disponível em: <https://revistas.ufrj.br/index.php/ph/article/viewFile/56882/31240>, acesso em 20/04/2023

GALIZA, H. R. S. Moradores e moradias na zona portuária do Rio de Janeiro: três inserções e olhares transformados. In: Broudehoux, A.; Mendes, M. F. (orgs). **10 anos de Porto Maravilha**: do projeto de renovação à construção de um novo espaço de exclusão. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2019.

CURY CONSTRUTORA. Disponível em: <https://cury.net>, acessado em 24/04/2023

DIÁRIO DO PORTO. Porto Carioca, da Emccamp, triplica venda de apartamentos, 15/04/2023, disponível em: <https://diariodoporto.com.br/porto-carioca-da-emccamp-triplica-venda-de-apartamentos/>, acesso em: 24/04/2023



DIÁRIO DO PORTO. Cury fará residencial na Pro Matre, na Praça Mauá. 04/10/2022.

Disponível em: <https://diariodoporto.com.br/cury-fara-residencial-na-pro-matre-na-praca-maua/> , acesso em: 24/04/2023

DIÁRIO DO PORTO. Cury Construtora inicia obras do Presidente Vargas 1.140. 27/09/2022.

Disponível em: <https://diariodoporto.com.br/cury-construtora-inicia-obras-do-presidente-vargas-1-140/> acesso em: 24/04/2023

DIÁRIO DO PORTO. Moinho Fluminense iniciará obras para área multiuso. 05/07/2022.

Disponível em: <https://diariodoporto.com.br/moinho-fluminense-iniciara-obras-para-area-multiuso/> , acesso: 24/04/2023

DIÁRIO DO PORTO. Reviver Centro tem mais um pedido de licenciamento.

10/11/21. Disponível em: <https://diariodoporto.com.br/reviver-centro-tem-mais-um-pedido-de-licenciamento/> . Acesso em: 24/04/23

DIÁRIO DO PORTO. Cury inaugura estande de novo residencial no Porto. 04/01/2021.

Disponível em: <https://diariodoporto.com.br/cury-inaugura-stand-de-novo-residencial-do-porto/> , acesso em: 24/04/2023

DIÁRIO DO RIO. Residencial do Porto do Rio vende todos 470 apartamentos em 1 mês.

04/07/2021. Disponível em: <https://diariodorio.com/residencial-do-porto-do-rio-vende-todos-470-apartamentos-em-1-mes/> , acesso em: 24/04/2023

EMCCAMP. Disponível em: <https://emccamp.com.br>, acesso em 24/04/2023

EMCCAMP RESIDENCIAL. Em franca expansão, zona portuária do Rio de Janeiro atrai

megaempreendimentos residenciais; Porto Carioca é destaque. **Valor Econômico**,

03/04/2023, Disponível em: <https://valor.globo.com/conteudo-de-marca/emccamp-residencial/noticia/2023/04/03/em-franca-expansao-zona-portuaria-do-rio-de-janeiro-atrai-megaempreendimentos-residenciais-porto-carioca-e-destaque.ghtml>, acesso em: 19/07/2023.

FERRO. R. Porto Maravilha já soma 4.964 novos apartamentos. **Diário do Porto**, 11/07/22.

Disponível em: <https://diariodoporto.com.br/porto-maravilha-ja-soma-4-964-novos-apartamentos/#:~:text=Nesse%20per%20C3%ADodo%2C%20o%20projeto%20j%20C3%A1,popula%C3%A7%C3%A3o%20atual%20dos%20bairros%20locais> . Acesso em: 24/04/2023.

HARVEY. D. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 2005

HARVEY. D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: AnnaBlume, 2006



RIO, V. Sem previsão de novos edifícios, nível de vacância deve seguir estável no Rio. **Jornal DCI**, 26/06/2018. Disponível em: <https://www.dci.com.br/servicos/sem-previs-o-de-novos-edificios-nivel-de-vacancia-deve-seguir-estavel-no-rio-1.718569>, Acesso em: 23/12/2019

LIGUORI, F.P. **Por trás da imagem**: os megaeventos esportivos na produção capitalista do espaço contemporâneo: o caso dos Jogos Olímpicos Rio 2016 e os conflitos socioespaciais pelo direito à moradia Tese (Doutorado em Geografia), Universidade de Santiago de Compostela, Santiago de Compostela, Espanha, 2020

LOBO, Y. S. Economia colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. **Anais do II Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovação em Turismo**, Belo Horizonte, Nov. 2017. Disponível em: [https://www.researchgate.net/profile/Yure-](https://www.researchgate.net/profile/Yure-Lobo/publication/320910962_Economia_colaborativa_e_Airbnb_reflexoes_urbano-turisticas_a_partir_de_Sao_Paulo_e_Rio_de_Janeiro_Sharing_economy_and_Airbnb_urban_and_touristic_reflections_as_from_Sao_Paulo_and_Rio_de_Janeiro/links/5e3cd294a6fdccd9658e150f/Economia-colaborativa-e-Airbnb-reflexoes-urbano-turisticas-a-partir-de-Sao-Paulo-e-Rio-de-Janeiro-Sharing-economy-and-Airbnb-urban-and-touristic-reflections-as-from-Sao-Paulo-and-Rio-de-Janeiro.pdf)

[Lobo/publication/320910962_Economia_colaborativa_e_Airbnb_reflexoes_urbano-turisticas_a_partir_de_Sao_Paulo_e_Rio_de_Janeiro_Sharing_economy_and_Airbnb_urban_and_touristic_reflections_as_from_Sao_Paulo_and_Rio_de_Janeiro/links/5e3cd294a6fdccd9658e150f/Economia-colaborativa-e-Airbnb-reflexoes-urbano-turisticas-a-partir-de-Sao-Paulo-e-Rio-de-Janeiro-Sharing-economy-and-Airbnb-urban-and-touristic-reflections-as-from-Sao-Paulo-and-Rio-de-Janeiro.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Yure-Lobo/publication/320910962_Economia_colaborativa_e_Airbnb_reflexoes_urbano-turisticas_a_partir_de_Sao_Paulo_e_Rio_de_Janeiro_Sharing_economy_and_Airbnb_urban_and_touristic_reflections_as_from_Sao_Paulo_and_Rio_de_Janeiro/links/5e3cd294a6fdccd9658e150f/Economia-colaborativa-e-Airbnb-reflexoes-urbano-turisticas-a-partir-de-Sao-Paulo-e-Rio-de-Janeiro-Sharing-economy-and-Airbnb-urban-and-touristic-reflections-as-from-Sao-Paulo-and-Rio-de-Janeiro.pdf), acesso em: 21/04/2023

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Os cortiços na área central do Rio de Janeiro**. Invisibilidade, heterogeneidade e vulnerabilidade. Rio de Janeiro, Jul 2019. Disponível em: https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2019/07/Relat%C3%B3rio-final-Corti%C3%A7os_-_jul-2019.pdf, acesso em: 24/04/2023.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Programa de Moradia do Reviver Centro**. Decreto Municipal no. 51.134 /12/07/2022

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Plano de Requalificação Urbana do Centro do Rio de Janeiro**. Decreto Municipal No. 48.348/14/07/2021

RIGOL, S M i. A gentrification: conceito e método. In: CARLOS, A F A & CARRERAS, C (orgs). **Urbanização e Mundialização**. Estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005. p.98-121

SANCHEZ, F. et al. Cronologia crítica da cidade em disputa: o caso do Morro da Providência no Porto do Rio de Janeiro. In: OLIVEIRA, F.L et.al.(orgs.) **Planejamento e Conflitos Urbanos**: experiência de luta. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2016



SIMONI, J.C.; RUA, J. Lugares rurais e espacialização do capital: o Airbnb como evidência das urbanidades no rural em um espaço em globalização. In: **GEOgrafia**, Universidade Federal Fluminense: Niterói, vol. 23, n. 51, 2021, disponível em: <https://periodicos.uff.br/geographia/article/view/49881/29769>, acesso em: 05/04/2023.

SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDHOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: AnnaBlume, 2006. p. 59-88