

A DISPUTA PELA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO PÓS-2020: COALIZÕES, CONFLITOS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Laisa Eleonora Marostica Stroher¹

Laboratório de Direito e Urbanismo (LADU) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro (FAU UFRJ), Observatório das Metrópoles-UFRJ e LabCidade-USP | laisa.stroher@fau.ufrj.br

Samuel Thomas Jaenisch²

Observatório das Metrópoles do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da UFRJ | samueljaenisch@hotmail.com

Henrique Heffer da Costa Manduca³

LADU da FAU UFRJ | henrique.manduca@fau.ufrj.br

Cayo David Silva de Aguiar⁴

LADU da FAU UFRJ | cayo.aguiar@fau.ufrj.br

Beatriz de Souza Ferreira

LADU da FAU UFRJ | beatriz.ferreira@fau.ufrj.br

Sessão Temática 1: Produção do Espaço Urbano e Regional

Resumo: Na década de 2010, os discursos hegemônicos sobre as transformações na área central carioca giraram em torno das promessas de se consolidar um enclave luxuoso, com aspirações de cidade global e protagonizado pelo setor terciário. Nos anos recentes, essa imagem cedeu lugar à construção de uma paisagem residencial que guarda semelhanças com aquela massivamente replicada nos subúrbios cariocas. As transformações no espaço público centradas em obras bilionárias de reestruturação urbana, que eram pautadas pelas grandes empreiteiras nacionais, foram substituídas por intervenções mais restritas aos ativos públicos em si como motores e alvos da exploração econômica privada. Isso ocorre com a continuidade ao não atendimento à moradia à população de baixa renda. O artigo discute a conjuntura atual de disputas em torno da área central da cidade do Rio de Janeiro, que voltou a ser palco de iniciativas concomitantes de renovação urbana. Busca-se traçar o perfil das frações de capital que estão promovendo as principais transformações espaciais em curso e caracterizar tais mudanças, problematizando os seus impactos e as relações com a conjuntura política e econômica.

Palavras-chave: Grandes Projetos Urbanos; áreas centrais; empreiteiras nacionais; segmento-econômico; retrofit

THE DISPUTE FOR DOWNTOWN RIO DE JANEIRO POST-2020: COALITIONS, CONFLICTS AND PRODUCTION OF SPACE

Abstract: In the 2010s, the dominant discourse on the transformations in Rio de Janeiro's downtown revolved around the promise of consolidating a luxurious enclave with aspirations of becoming a global city and dominated by the tertiary sector. In recent years, this image has given way to the construction of a residential landscape that bears similarities to that massively replicated in Rio de Janeiro's suburbs. The transformations in public space centered on urban restructuring projects, which were guided by large national contractors, have been replaced by interventions that are more restricted to public assets themselves as drivers and targets of private economic exploitation. This occurs with the continued failure to provide social housing. This article discusses the current situation of disputes surrounding Rio de Janeiro's downtown, which has once again become the scene of simultaneous urban renewal initiatives. The aim is to outline the profile of the capital fractions that are promoting the main spatial transformations underway and to characterize such changes, problematizing their impacts and relations with the political and economic situation.

Keywords: Urban Development Projects; downtown areas; contractors; affordable housing; retrofit

LA DISPUTA POR LA ZONA CENTRAL DE RIO DE JANEIRO A PARTIR DE 2020: COALICIONES, CONFLICTOS Y PRODUCCIÓN DE ESPACIO

Resumen: En la década de 2010, los discursos hegemónicos sobre las transformaciones en la zona central de Río de Janeiro giraban en torno a las promesas de consolidar un enclave lujoso, con aspiraciones de ciudad global y liderado por el sector terciario. En los últimos años, esta imagen ha dado paso a la construcción de un paisaje residencial que guarda similitudes con el replicado masivamente en los suburbios de Río. Las transformaciones en el espacio público centradas en obras de reestructuración urbana, que fueron guiadas por grandes contratistas nacionales, fueron reemplazadas por intervenciones restringidas a los propios bienes públicos como motores y objetivos de la explotación económica privada. Esto ocurre con la continua falta de provisión de vivienda social. El artículo analiza las disputas actuales en la zona central de Río de Janeiro, que una vez más se ha convertido en escenario de iniciativas concomitantes de renovación urbana. El objetivo es perfilar las fracciones del capital que están promoviendo las principales transformaciones espaciales y caracterizar tales cambios, problematizando sus impactos y relaciones con la situación política y económica.

Palabras clave: Grandes Proyectos Urbanos; áreas centrales; contratistas nacionales; retrofit

1. INTRODUÇÃO

A trajetória de transformação na área central carioca não tem sido homogênea nas duas últimas décadas. Houve mudanças que se relacionam com alterações na conjuntura política e econômica em múltiplas escalas, com reflexos nos agentes envolvidos e no perfil dos investimentos. As promessas de se consolidar um enclave luxuoso com aparência de cidade global e protagonizado pelo setor terciário, cederam lugar a uma paisagem residencial que, ao menos em termos da produção imobiliária, guarda semelhanças com aquela massivamente replicada nos subúrbios cariocas na última década. Isso ocorre com a continuidade do não enfrentamento das questões ligadas ao acesso à moradia à população de baixa renda que historicamente, vive e trabalha no centro.

O artigo discute a conjuntura atual de disputas em torno da área central da cidade do Rio de Janeiro, que voltou a ser palco nos últimos anos de múltiplas iniciativas concomitantes de renovação urbana conduzidas pelo poder público. Busca-se traçar o perfil das frações de capital que estão promovendo as principais transformações espaciais em curso e caracterizar tais mudanças, problematizando os seus impactos urbanos e sociais, e as relações com a conjuntura política e econômica.

Desde 2009 está em curso Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha (OUC PM), implementada no contexto de preparação para o ciclo de megaeventos esportivos sediados na cidade, além do Programa Reviver Centro, lançado em 2021 durante a saída da pandemia do Sars-CoV-2. Ainda foi proposto um Masterplan para a área central, anunciado no final de 2023, modelado por um consórcio de empresas privadas, contratado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) em parceria com a Prefeitura do Rio, concebido como um grande programa baseado na alienação e retrofit de imóveis públicos. Todas essas iniciativas dão grande centralidade para mecanismos que possam fomentar a produção imobiliária, buscando explicitamente abrir novas frentes de acumulação para o complexo imobiliário-financeiro.

Logo após o lançamento do Porto Maravilha, na década de 2010, a área passou por grandes intervenções com instalação de redes de infraestrutura urbana e construção de grandes equipamentos culturais e de lazer, com a prevalência arranha-céus corporativos de alto padrão, que reproduziram estéticas arquitetônicas pós-modernas de inspirações internacionais, projetadas por escritórios de grife (Giannella, 2019; Mosciaro, Pereira, Aalbers, 2019; Stroher, Dias, 2019 e 2021; Abreu, 2023). Já na década de 2020, inicia uma fase caracterizada por um protagonismo do imobiliário residencial, particularmente aquele direcionado para o segmento econômico e para investidores, com intervenções urbanas pontuais que se vêm se resumindo a construção de alguns equipamentos públicos, pequenas melhorias no espaço público e ações de ordenamento urbano (Coelho, 2023; Da Matta, 2023; Monteiro, Garcia, 2023).

Além de caracterizar os contornos dessas alterações na composição dos grupos econômicos que promoveram as grandes transformações na área central, o artigo traz na sua primeira

parte uma breve contextualização dos conflitos em torno do tema da moradia na área central. Depois analisa-se como o fundo público vem sendo mobilizado em benefício do capital imobiliário-financeiro, por meio de amplos benefícios fiscais, edifícios e urbanísticos. A terceira e última parte é dedicada a problematizar o perfil da população alvo dos empreendimentos imobiliários novos, demonstrando as mudanças sofridas nas características dos mesmos (em relação à tipologia, tamanho e preço) entre 2003 e 2024, traçando o perfil dos seus compradores e das incorporadoras que atuam na área central.

Para a caracterização da dinâmica imobiliária formal, nossa pesquisa teve acesso a duas bases de dados, que permitiram caracterizar os empreendimentos lançados. A primeira produzida pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro (ADEMI-RJ) e a segunda pelo DataZap+, contando com lançamentos imobiliários compreendidos entre os anos de 2003 e 2022⁵. A partir de 2022, contamos com as informações de licenciamento habitacional constantes no Relatório Mensal de Acompanhamento do Programa Reviver Centro⁶. Como esse relatório contém limitações e não contempla os lançamentos na área da OUC Porto Maravilha, os dados foram complementados a partir de uma busca em sites e estandes das incorporadoras. A investigação contou ainda com dados cedidos pela filial carioca da empresa Cury Construtora e Incorporadora S.A (Cury)⁷, que abrangem os imóveis lançados por ela entre 2021 e 2024. Parte dos esforços da equipe de pesquisa consistiu em tratar e compatibilizar todas essas informações.

Este artigo é fruto da integração de dois grupos de pesquisa que vêm fazendo esforços paralelos de interpretar as transformações na área central carioca: o Observatório das Metrópoles, vinculado ao IPPUR UFRJ, e o Laboratório de Direito e Urbanismo (LADU) da FAU UFRJ. Também contou com reflexões coletivas no âmbito da disciplina “Conflitos em torno do Morar no Centro: uma representação crítica”⁸ lecionada no primeiro semestre de 2024 na FAU UFRJ, que produziu interpretações e contranarrativas gráficas, sobre os conflitos socioespaciais envolvendo o tema da moradia no centro do Rio de Janeiro, por meio das produções cartográficas, método também empregado neste artigo.

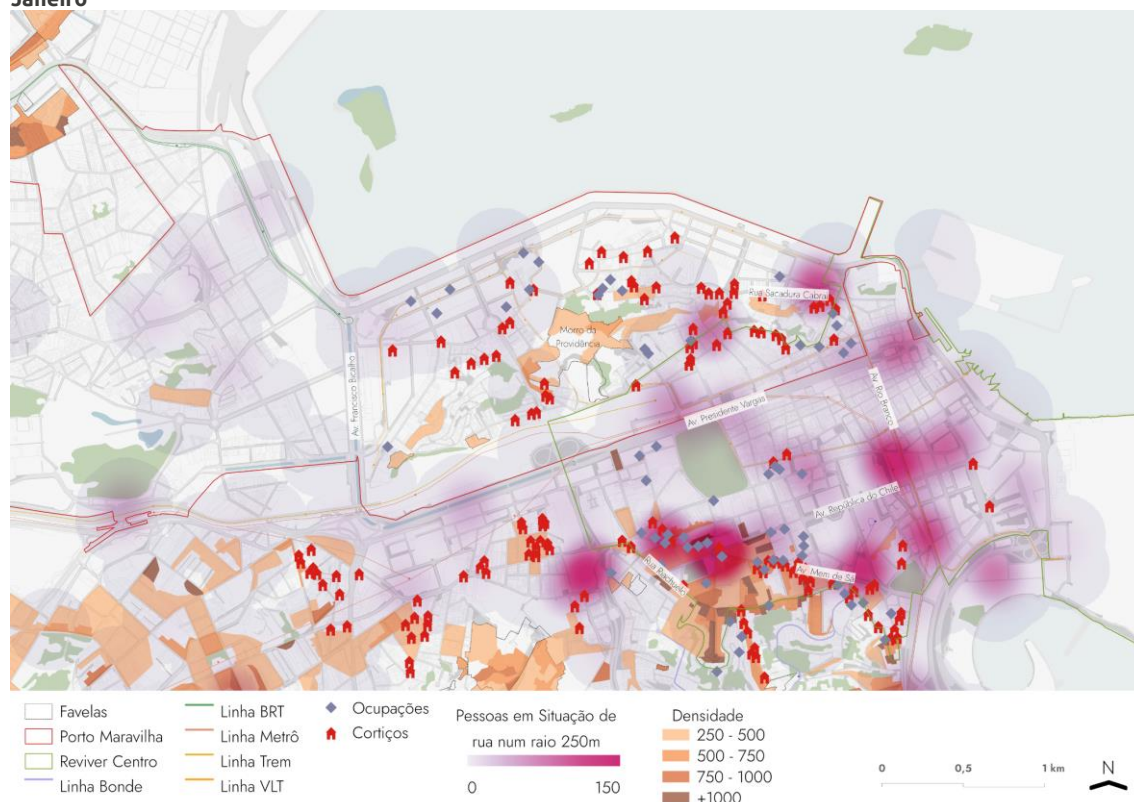
2. CONFLITOS COM A NOVA FRENTE IMOBILIÁRIA PROMOVIDA PELOS PROJETOS DE RENOVAÇÃO URBANA

Neste artigo está sendo compreendido como “área central” da cidade do Rio de Janeiro um recorte espacial que segue a divisão administrativa adotada pela prefeitura, em geral replicada nesses projetos de renovação urbana, considerando a Região Administrativa Portuária (bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo)⁹ e a Região Administrativa (RA) Centro (bairros Centro e Lapa).

Segundo o Censo Demográfico IBGE totalizavam 56.000 habitantes em 2022 nessas localidades, sendo 23.228 na RA Portuária e 32.758 na RA Centro. Os lugares mais densamente povoados estão ligados à presença de moradia popular. Na Figura 1 é possível

observar que densidades mais elevadas são encontradas na favela do Morro da Providência, em algumas favelas localizadas no Morro do Pinto, além da área compreendida entre a Avenida Mem de Sá e a Rua Riachuelo. Perímetro que se destaca pela grande diversidade socioeconômica da população residente, incluindo áreas de prédios residenciais de média e média-alta renda, presença significativa de cortiços, ocupações e população em situação de rua.

Figura 1 - Espaços de moradia popular e áreas com maior densidade demográfica na área central do Rio de Janeiro



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados do IBGE, 2010 (densidade demográfica), Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022 (população em situação de rua), Observatório das Metrôpoles e CMP, 2019 (cortiços), e Observatório das Metrôpoles e CMP, 2023 (ocupações).

A região central se caracteriza por uma presença importante de espaços populares de moradia, trabalho e sociabilidade, espaços de abundância de vida e de grande riqueza social, fundamentais para o processo de urbanização da região (Santos *et al.*, 2018; Ribeiro *et al.*, 2023). Eles são geralmente invisibilizados nos projetos de renovação urbana, que, geralmente, usam como argumento a necessidade de “reviver”, “revitalizar” e “repovoar” essas áreas, não reconhecendo a legitimidade desses espaços. Embora seja bastante difícil dimensionar a magnitude das pessoas que vivem nas diversas formas de moradia popular, pesquisas recentes trazem indícios de que elas podem representar em torno de 17.000 habitantes (Quadro 1), o que somaria aproximadamente 31% do total da população censitária estimada para 2022¹⁰.

Quadro 1 - Quantitativos populacionais a respeito das formas populares de moradia na área central do Rio de Janeiro

Modo de habitar	Número de Habitantes	Ano da coleta da informação	Fonte
Cortiços	2.640	2019	Observatório das Metrópoles, 2019
Ocupações	7.305*	2022	Observatório das Metrópoles, 2023
Favela da Providência + Pedra Lisa (no Morro da Providência)	4.061 + 575 = 4.636	2021	IBGE, 2022
Favela Moreira Pinto + São Diogo (no Morro do Pinto)	293 + 205 = 498	2021	IBGE, 2022
População em Situação de Rua	2.317	2021	Prefeitura, 2022

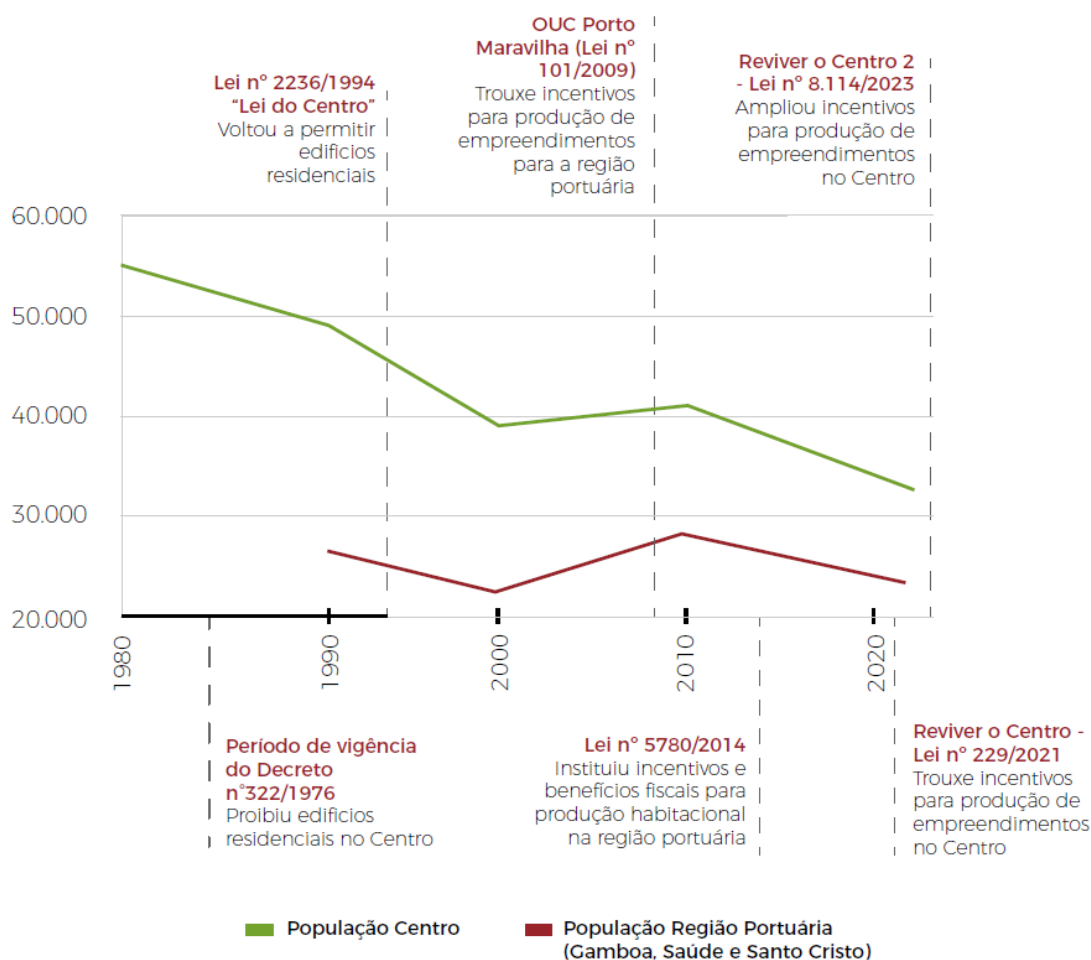
Nota: *Número estimado. A fonte trouxe o número de famílias, que multiplicamos por três, média atual do tamanho da família brasileira.

Fonte: Elaboração própria com base nas fontes contidas no quadro.

A presença dessa população acaba sendo invisibilizada por essas narrativas centradas no “esvaziamento” da região usadas para justificar iniciativas de renovação urbana. Um dos principais argumentos em defesa do Reviver Centro é a diminuição da população residente, algo que está comprovado pelos dados do último Censo, mas que costuma ser apropriado por essas narrativas de forma simplista. Enquanto o Censo de 2010 acusou um pequeno aumento populacional em relação ao anterior, entre o Censo demográfico de 2010 e de 2022 houve uma queda na população na RA Portuária e RA Centro (Gráfico 1), a primeira perdendo cerca de 8.300 (20%) moradores e a segunda cerca de 5.000 (18%), mas os dados não permitem qualificar o perfil desses moradores ou mesmo de suas moradias.

Ainda, essa perda populacional não foi exclusiva da área central, ela aconteceu em quase toda zona sul, grande parte da zona norte e alguns bairros da zona oeste, indicando que isso foi uma tendência registrada por toda a cidade (IBGE, 2022).

Gráfico 1 - Evolução Demográfica na área central do Rio de Janeiro



Fonte: Elaboração própria a partir dos Censos do IBGE.

Houve ainda um aumento de 1.702 dos domicílios vagos na RA Centro (IBGE, 2022), porém, novamente, não é possível qualificar em que condições isso se deu. Há indicações que a região vem concentrando nos últimos anos grande ocorrência de conflitos fundiários, muitos relativos a processos de reintegração de posse de imóveis ocupados, ameaçando a presença de mais de 2.660 famílias (LABÁ, 2021). Algo que sugere que essas variações podem ser resultado de processos de criminalização desses espaços populares de moradia existentes na região, ou mesmo de expulsões diretas e indiretas promovidas pelas intervenções recentes.

É importante lembrar que a área central vem sendo alvo de ações violentas de remoção na última década. Recentemente, sofreu com os impactos do processo de preparação para o ciclo de megaeventos que foram realizados na cidade, particularmente os Jogos Olímpicos de 2016, que promoveram a expulsão direta de muitos moradores e trabalhadores informais que lá atuavam. O auge desse processo aconteceu junto com as obras ligadas ao ciclo olímpico. As intervenções relacionadas à implantação do Teleférico da Providência promoveram a expulsão arbitrária de centenas de famílias residentes na favela do Morro da Providência, em sua maioria reassentadas em condomínios do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) na zona norte e na zona oeste (Azevedo; Faulhaber, 2015). As diversas ocupações que existiam

na região também foram quase todas removidas nesse período, muitas delas de forma violenta e sem qualquer alternativa para os moradores, sendo que em 2017 tinham restado apenas três das dezesseis ocupações que tinham se constituído ao longo da década de 2000 (Ximenes, 2017).

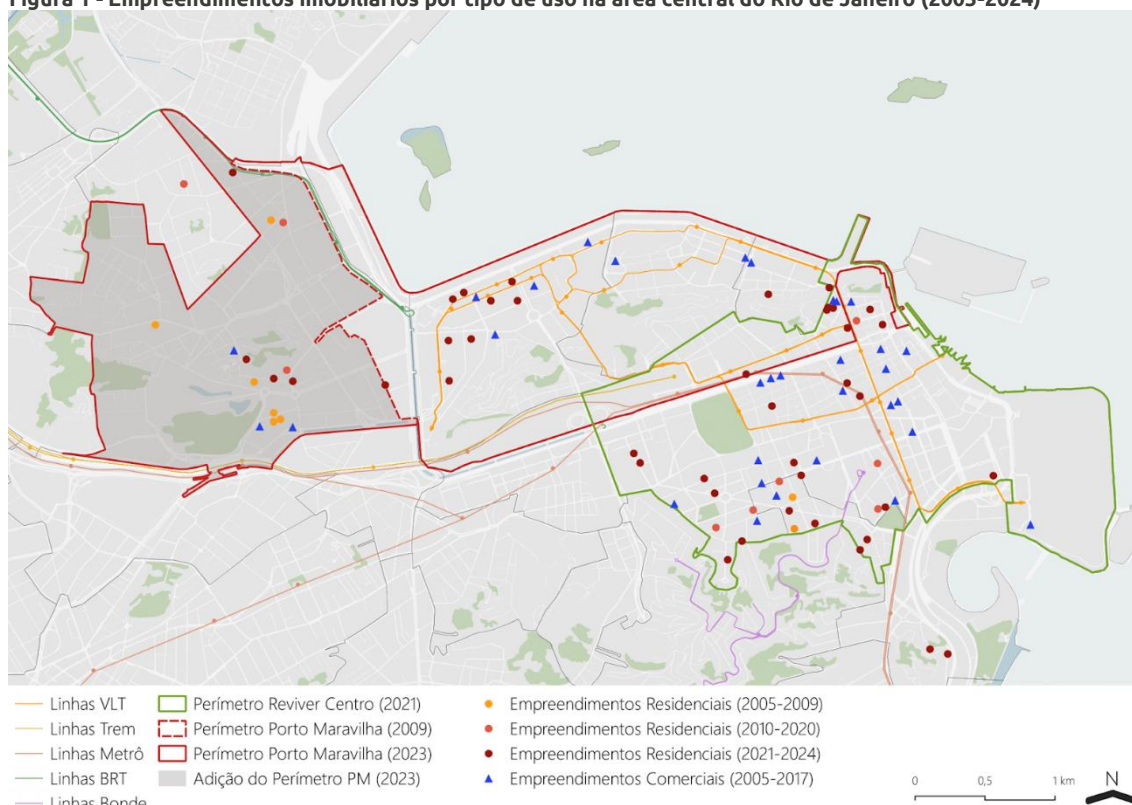
Outro ponto importante diz respeito à falta de iniciativas para preservar a diversidade socioeconômica da região, com um completo descaso das políticas de habitação social. O Decreto nº322 de 1976, que tinha sido aprovado no âmbito do planejamento tecnocrático de matriz modernista vigente durante o regime militar proibindo novos imóveis residenciais na região central, foi revogado em 1994. Essa revogação apontava para um interesse do governo do então prefeito César Maia em atrair novos moradores para região central, porém nada de muito efetivo foi realizado. Nessa mesma trilha foi lançado pela prefeitura em 1996 o Programa Novas Alternativas, que prometia a “reabilitação, recuperação e construção de imóveis em vazios urbanos infra-estruturados localizados no Centro do Rio”¹¹, que teve uma atuação bastante tímida, alcançando apenas vinte imóveis nos primeiros dez anos da sua vigência (Monteiro, 2015).

Com a OUC PM em 2009 as perspectivas para a produção de habitação social foram renovadas dado o amplo escopo do programa, porém nada de efetivo foi realizado. A prefeitura chegou a elaborar à época o Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, prevendo a construção de 10.000 unidades habitacionais para baixa renda, mas sua implementação não chegou a ser efetivada (Werneck, 2017), mesmo com os fartos recursos que foram destinados pelo MCMV para a cidade nesse período (Jaenisch, 2022). A presença do MCMV na região central foi praticamente nula na década passada, com exceção a quatro empreendimentos ligados aos movimentos de moradia. Houve apenas um desses que chegou a ser concluído (Ocupação Manuel Congo), com os outros tendo ficado apenas na etapa de projeto (Mariana Crioula, Quilombo da Gamboa, Chiquinha Gonzaga).

A chegada do Reviver Centro em 2021, trouxe novamente a promessa de inclusão de moradia popular, com a inserção de alguns programas para esse fim em suas normativas, chegando, inclusive, a destacar no texto uma preocupação em preservar a população de menor renda de processos especulativos. Constam ações de assistência técnica e melhorias habitacionais direcionadas para moradores de baixa renda, como programas de locação social, de moradia assistida, e de autogestão. Até o momento nenhum desses programas foi regulamentado e implementado.

Do ponto de vista da produção de mercado, as ações foram mais numerosas. Nos primeiros anos de execução da OUC Porto Maravilha, foram produzidos uma dezena de arranha-céus espelhados de alto padrão, ocupados pelo terciário avançado, com a presença de empresas multinacionais, além de hotéis de grandes redes internacionais (Pereira, 2016; Mosciaro, Pereira, Aalbers, 2019; Giannella, 2019).

Figura 1 - Empreendimentos imobiliários por tipo de uso na área central do Rio de Janeiro (2005-2024)



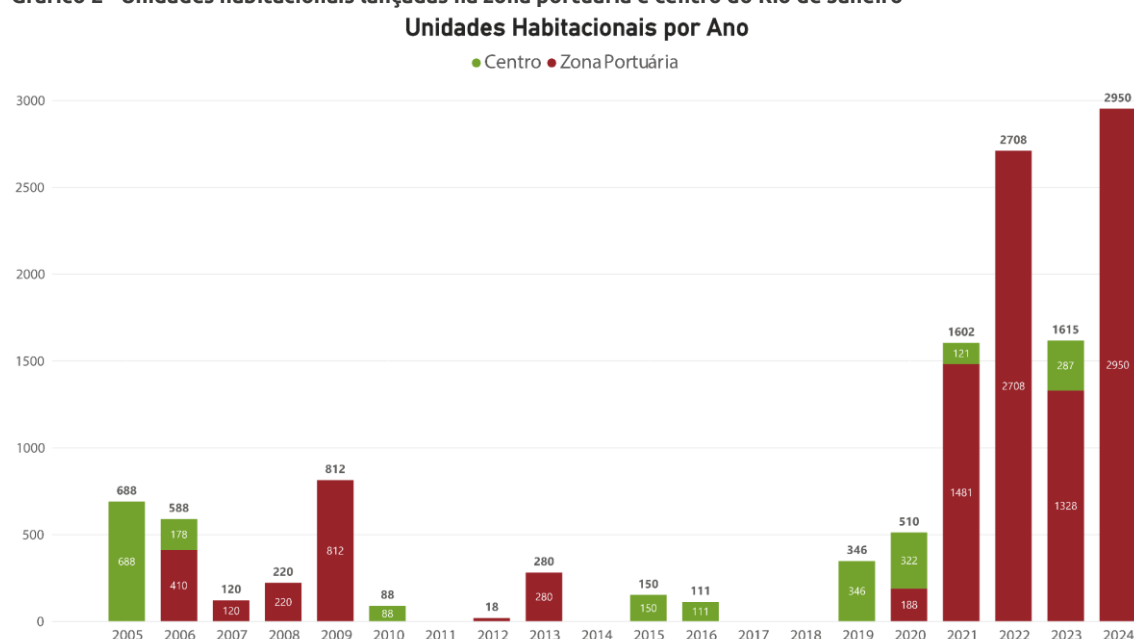
Fonte: Elaboração própria a partir de Ademi (2003 - 2009), DataZap+ (2010 - 2022), Monitoramento Reviver o Centro (2021 - 2024), dados fornecidos pela Cury, e pesquisas em folders de venda de imóveis.

A produção neste momento teve algum nível de pulverização em diferentes grupos econômicos, em que foi possível identificar a presença de fundos de investimento de capital internacional, como as norte-americanas Tishman Speyer e GTIS Partners; a OR Empreendimentos Imobiliários, braço imobiliário da empreiteira Odebrecht; além de grandes incorporadoras brasileiras como a Even e a João Fortes. A crise política e institucional decorrente da deflagração da operação Lava Jato em 2014 teve impacto significativos no Estado do Rio de Janeiro, tendo afetado o desenvolvimento da OUC PM, com os lançamentos imobiliários tendo passado por um momento de retração. Foi possível contabilizar cerca de trinta novos empreendimentos corporativos lançados na área central da cidade, considerando o período de 2003 a 2022 (Figura 1).

A pandemia do coronavírus, a partir do início de 2020, ao mesmo tempo em que acentuou a crise habitacional, que pode ser vista no aumento do número de população em situação de rua nas áreas centrais das grandes metrópoles¹², estimulou a aprovação de regulações urbanísticas que tentaram incentivar a produção imobiliária residencial pelo mercado em várias centralidades das grandes cidades, com o pretensu objetivo de repovoá-las, em várias cidades brasileiras (Stroher, Canan, Santoro, 2024). Algo que alimentou as justificativas usadas para legitimar a aprovação do Programa Reviver o Centro em 2021, que colocou explicitamente em suas justificativas o interesse em “atrair novos moradores, aproveitando as construções existentes e terrenos (Rio de Janeiro, 2023)”.

A partir de 2021 houve uma virada na dinâmica imobiliária da região central, com a intensificação da produção voltada para o setor residencial (Gráfico 2). Embora essa virada coincida com o lançamento do Reviver, é a RA Portuária que recebeu o maior número de unidades habitacionais, portanto a maior parte da produção imobiliária se valeu dos incentivos da OUC PM. Nos bairros da RA portuária foram lançados diversos megaempreendimentos, que tiram partido de uma estrutura fundiária mais permissiva que na RA Centro, herdada dos parcelamentos industriais precedentes, com glebas e lotes de grandes dimensões.

Gráfico 2 - Unidades habitacionais lançadas na zona portuária e centro do Rio de Janeiro¹³



Fonte: Elaboração própria a partir de Ademi (2003 - 2009), DataZap+ (2010 - 2022), complementado por dados fornecidos pela empresa Cury.

Essa produção imobiliária recente não dialoga com as necessidades habitacionais da população de menor renda que vive na área central da cidade, que possuem condições financeiras incompatíveis com as formas de financiamento oferecidas por estes empreendimentos, incapazes também de arcar com as taxas condominiais e crescentes taxas extras, como aquelas ligadas aos usos dos espaços de uso comum. Essa produção pode, inclusive, ampliar as ameaças à permanência dessa população, por formas diretas, a partir de remoções, ou indiretas, pelos efeitos de aumento do preço dos imóveis e aluguéis.

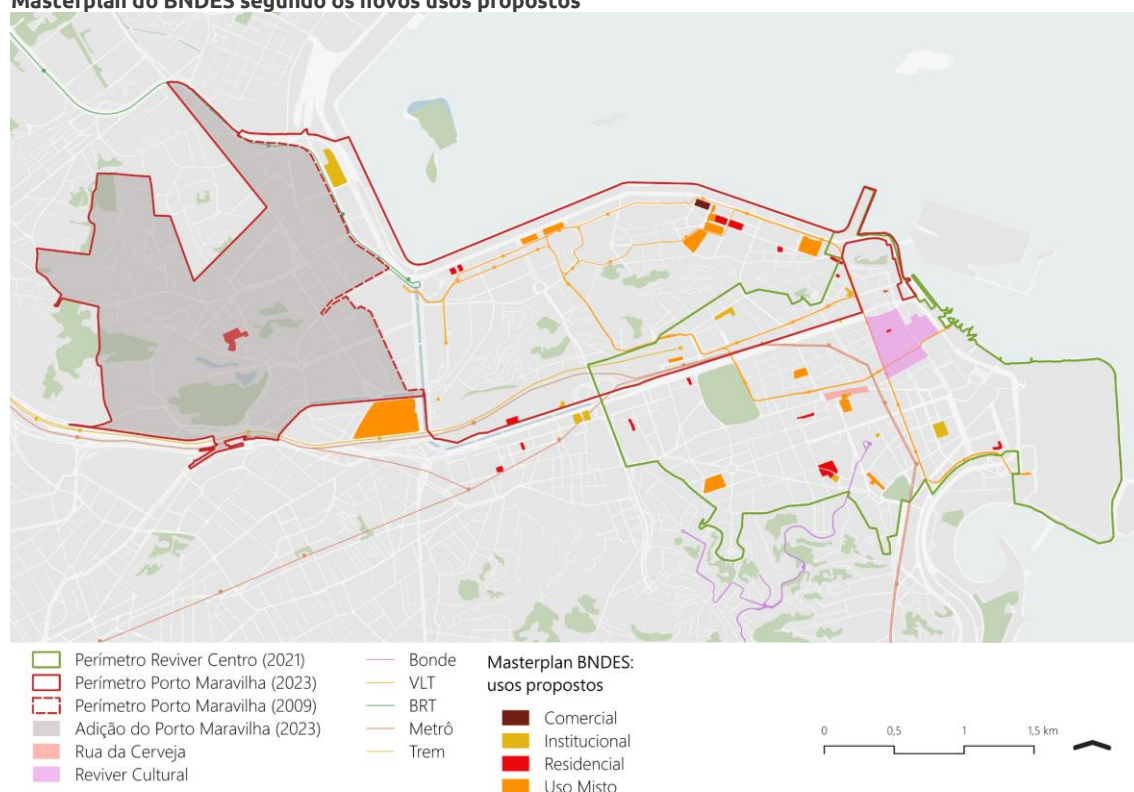
PORTO MARAVILHA E O REVIVER O CENTRO: MUITOS INCENTIVOS PÚBLICOS, FINANCIAMENTO PRIVADO ÍNFIMO E ZERO HABITAÇÃO SOCIAL

Embora sejam frutos de períodos e conjunturas políticas e econômicas muito distintas, tanto a modelagem urbanística-financeira da OUC PM (2009) como do Programa Reviver o Centro (2021) carregam uma lógica que é pautada e dependente do aumento da dinâmica imobiliária. A ideia base é aumentar os atrativos às incorporadoras por meio de incentivos urbanísticos, edilícios e fiscais, com vistas a ampliar as expectativas sobre potenciais sobrelucros

funditários (ou a renda da terra potencial), por meio da legislação urbana. O Porto Maravilha ainda contou com um programa bilionário de obras públicas, que seria financiado supostamente com recursos oriundos da venda de direitos construtivos.

O Masterplan contratado pelo BNDES¹⁴ foi realizado entre 2022 e 2024, e segundo consta no seu relatório “tem como objetivo apresentar uma visão de futuro para a região central do Rio de Janeiro, com foco em Ativos Imobiliários Públicos atualmente subutilizados, para que catalisem e impulsionem o desenvolvimento dessa região da cidade (BNDES, 2024)”. O documento contempla estudos preliminares de viabilidade financeira e jurídica sobre as reformas e os novos usos propostos, que abrangem 46 imóveis (Figura 2).

Figura 2 - Perímetros da OUC Porto Maravilha, do Programa Reviver o Centro e dos imóveis contemplados no Masterplan do BNDES segundo os novos usos propostos



Fonte: Elaboração própria a partir de Lei Municipal nº 267/2023 (OUC Porto Maravilha), Lei Municipal nº 229/2021 (Reviver o Centro) e BNDES, 2023 (Imóveis Masterplan BNDES).

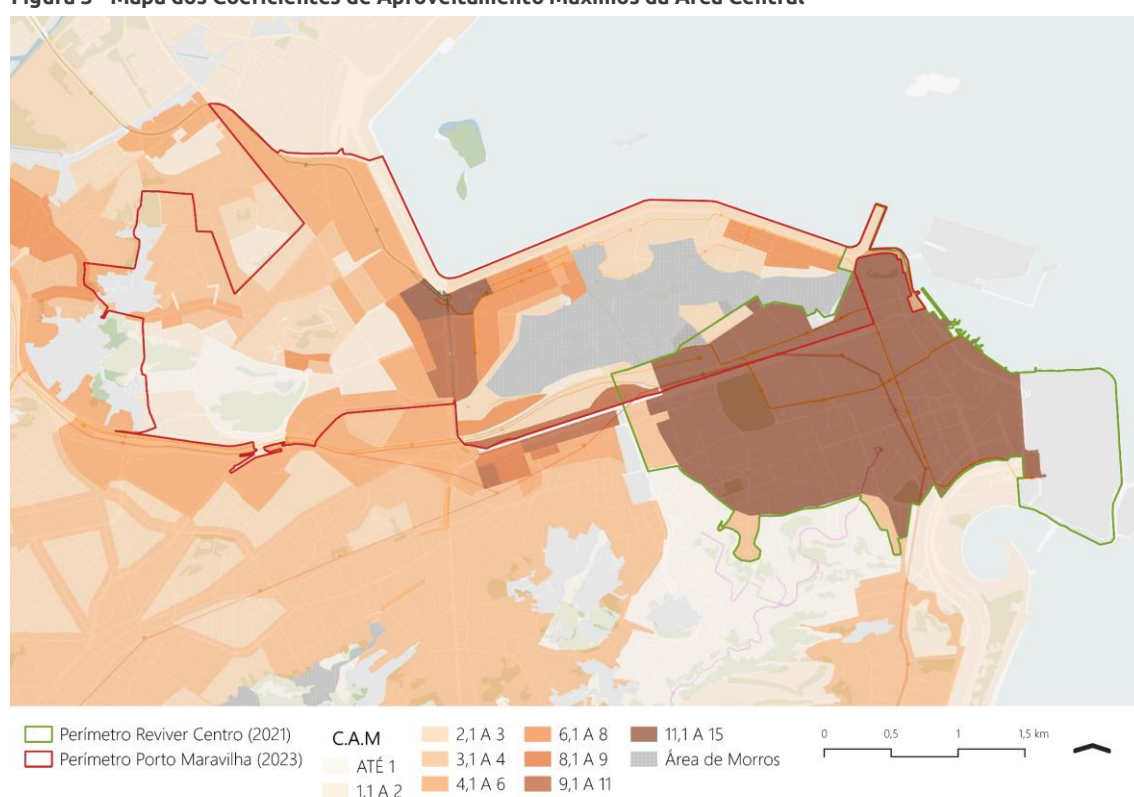
A OUC PM envolveu uma conjuntura muito peculiar, marcada pelo alinhamento político dos três níveis de governo (com Eduardo Paes, Sérgio Cabral e Lula, no município, estado e União, respectivamente), que estavam comprometidos em promover transformações urbanas relacionadas à Copa do Mundo (2014) e às Olimpíadas (2016).

A primeira etapa da OUC PM que contou com melhoramentos urbanos com o intuito de ancorar a operação, foi custeada com recursos municipais (R\$ 187 milhões), cuja execução ocorreu por meio de uma licitação vencida pelo Consórcio Saúde-Gamboa (Industrial Técnica, OAS e Odebrecht). Já a segunda etapa foi licitada mediante um contrato de PPP que estimada em R\$8 bilhões, cuja execução ficou a cargo do Consórcio Porto Novo (OAS, Odebrecht e

Carioca Christiani-Nielsen Engenharia). Este último grupo foi o mesmo que desenvolveu, em 2007, um estudo para a modelagem de um projeto de reestruturação da região portuária, que foi utilizado como base para proposta da OUC PM (Pereira, 2016).

O financiamento da segunda etapa ficou atrelado ao sucesso da transformação imobiliária. A fórmula de atração do mercado imobiliário para a OUC PM baseou-se no aumento da densidade construtiva, a partir da ampliação do coeficiente de aproveitamento (CA) máximo, que diz respeito à relação entre a área da construção e área do terreno. No perímetro da OUC PM esta relação varia de 8 a 12 vezes a área do terreno nos setores mais permissivos (onde justamente tem ocorrido a maior parte dos novos lançamentos residenciais), e de 1,40 a 4,20 vezes nos setores menos permissivos (Figura 3).

Figura 3 - Mapa dos Coeficientes de Aproveitamento Máximos da Área Central



Fonte: Elaboração própria a partir da Lei Municipal nº 267/2023 (OUC Porto Maravilha), Lei Municipal nº 229/2021 e Lei Municipal nº 264/2023 (Reviver o Centro).

Para poderem usufruir do CA máximo, os empreendedores precisam comprar os Certificados de Potencial Adicional Construtivo (Cepacs): títulos que dão poderes de gozar dos direitos construtivos adicionais resultantes da diferença entre o CA básico e o CA máximo¹⁵. No geral, o Cepac residencial é mais incentivado que o não-residencial: um Cepac para uso residencial permite construir mais metros quadrados de edificação, que funciona como um desconto maior no valor que o incorporador paga de contrapartida por área construída para o uso residencial.

Quadro 2 - Incentivos edilícios, urbanísticos e fiscais da OUC Porto Maravilha

Incentivos Edilícios e Urbanísticos Lei Municipal nº 101/2009 e 143/2014	Incentivos Fiscais Lei nº 5780/2014
Dispensa de acessos e circulações independentes para os diferentes usos da edificação; de afastamento frontal mínimo nas fachadas mantidas; quanto ao parâmetro de extensão máxima da via interna; do número mínimo de vagas de estacionamento de veículos; de apartamento de zelador;	IPTU e TCL isentos por até cinco anos.
Isenção de cumprimento taxa de Ocupação (TO); Dispensa dos afastamentos mínimos das divisas;	Isenção de IPTU e TCL para imóveis em construção ou transformação, até a expedição do habite-se.
Área útil dos pisos mantidos não será computada no cálculo da Área Total Edificável (ATE) até duas vezes a sua projeção; Áreas comuns de condomínios (como corredores e portarias) não entram no cálculo para compra de Cepacs;	Isenção de ITBI: Para aquisição de imóveis com o objetivo de construção ou transformação em unidades residenciais. com prazo até cinco anos da primeira licença
No caso de remembramento de terrenos inferiores a mil m ² , haverá um adicional de construção sem necessidade de compra de Cepac equivalente a 10% da área do lote resultante do remembramento, e quando acima de mil m ² esse valor sobe para 15% de área adicional gratuita.	Isenção de ISS: Aplicável aos serviços diretamente relacionados às obras residenciais

Fonte: Elaboração própria a partir de Leis Municipais nº 101/2009, 143/2014 e 5780/2014, e Da Matta (2023).

A Caixa Econômica Federal, por meio do Fundo de Investimento Imobiliário do Porto Maravilha (FIIPM), é que detém e comercializa os Cepacs da OUC PM. O FIIPM também possui uma quantidade importante de terrenos passíveis para incorporação na área portuária, que eram originalmente em sua maioria da União. Por meio do lucro obtido com a comercialização de Cepacs e terrenos aos agentes imobiliários, o FIIPM deveria financiar o contrato da PPP das obras e serviços públicos a serem realizados na região portuária.

As obras foram majoritariamente executadas, e envolviam a demolição do Elevado da Perimetral, construção de novas vias, um complexo de túneis, implantação de projeto paisagístico, restauração de alguns sítios arqueológicos e edifícios, além da construção do Museu do Amanhã (Pereira, 2016). A prestação de serviços incluía limpeza urbana, coleta de lixo, iluminação pública, monitoramento e controle de tráfego, além da manutenção de rotina do sistema viário e redes de infraestrutura, por um período de quinze anos (Pereira, 2016). Paralelamente ocorreu outra PPP na região, desvinculada da OUC PM, que teve como objeto as obras de implantação da rede de VLT, orçadas em R\$ 1,4 bilhão, e concedidas à Concessionária do VLT Carioca S.A, cujos acionistas eram as empresas Odebrecht Transport, Invepar, CIIS, Riopar, Benito Roggio Transportes e RATP (Pereira, 2016).

Como discutido por Stroher e Dias (2022), com a crise política e econômica nacional agravada a partir de 2014 com a Operação Lava Jato, o FIIPM encontrou dificuldades para comercializar os ativos, ao ponto de parar de cumprir suas obrigações financeiras com o contrato de PPP

da OUC PM. Em 2015, 90% dos Cepacs não tinham sido negociados, o que desencadeou um polêmico aporte do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). A partir de 2016, não resolvida a crise, o FIIPM se declarou ilíquido, o que ocasionou a paralisação do pagamento da PPP. Para garantir a continuidade dos serviços e obras, a Prefeitura aportou recursos na CDURP e comprou parte dos Cepacs do FIIPM em um papel completamente oposto àquele que o município deveria cumprir segundo a modelagem da OUC PM. Mais recentemente, a concessionária interrompeu a prestação dos serviços que foram assumidos pela municipalidade, que têm realizado as contratações por meio de licitações ou por meio dos concessionários públicos.

Com a nova conjuntura política, de troca de gestões nos três níveis de governo comandadas por grupos políticos que não tinham a mesma sinergia do arranjo anterior, a OUC PM passou por um período sem grandes novos investimentos públicos ou privados, que foram retomados após o retorno de Eduardo Paes à prefeitura em 2020, e ganharam reforço extra com o retorno de Lula em 2023 no governo federal, restaurando em parte o alinhamento político que havia no início da OUC PM.

Mas mesmo com a retomada da venda dos Cepacs a partir de 2020, com os novos empreendimentos residenciais, ela ainda é muito tímida frente ao montante de Cepac remanescente (89%) e ao elevado custo das obras públicas que foram e continuam sendo realizadas. Em dezembro de 2023 foi aprovada uma alteração da lei da OUC PM, que quase dobrou o seu perímetro, incorporando parte do bairro de São Cristóvão (Figura 3), a noroeste, tendo como uma das justificativas o argumento da necessidade de se aumentar a venda de Cepacs.

O Reviver o Centro aprovado em 2021 segue receita parecida com as OUCs, mas com algumas adaptações, por meio do mecanismo da Operação Interligada. Como o CA máximo do centro já era super elevado (pode chegar a 15 - Figura 3), o fator de atratividade foi a possibilidade de geração de um potencial construtivo acima do máximo, que pode ser utilizado em terrenos em outros bairros da cidade, particularmente na zona norte e zona sul. Trocando em miúdos, o incorporador pode gozar gratuitamente de um CA máximo super elevado na área do Reviver, e, caso interesse, ele ainda pode adquirir a baixo custo uma porcentagem extra de potencial construtivo para utilizar em empreendimentos em outra área da cidade¹⁶.

A vantagem para o empreendedor é usar a interligada para subverter restrições de gabarito previstas nas leis urbanísticas em áreas fora da área central. A Lei Orgânica Municipal previu um limite de até 12 metros de altura para edificações coladas na divisa do lote, com exceção aos locais onde já há um Projeto de Estruturação Urbana (PEU), que ficariam dispensados (Coelho, 2023). A interligada permite subverter a necessidade de PEU, possibilitando aos agentes imobiliários construir até os mesmos limites máximos permitidos para as edificações afastadas das divisas, em bairros que não possuem um PEU, como vários bairros da zona sul (Coelho, 2023).

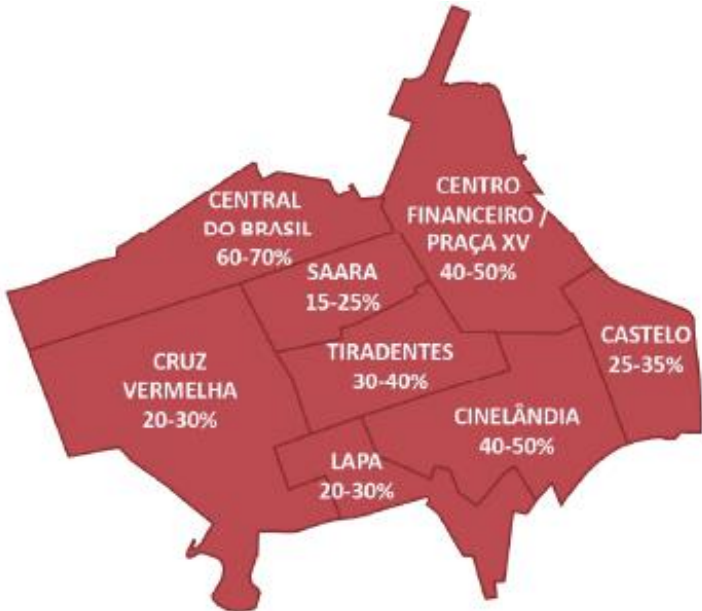
Para poder gozar desse aumento de gabarito é necessário que o empreendedor pague uma contrapartida à prefeitura, que, em tese, pode utilizá-la para financiar uma série de investimentos, inclusive em habitação social. Mas na prática, incidem generosos descontos nessa contrapartida, que minam a capacidade de arrecadação do poder público. A fórmula de cálculo da interligada já embute 20% de desconto de partida (observe no Quadro 3 que a fórmula é multiplicada por 0,8). Em cima do resultado é aplicado outro desconto de 15% a 70% a depender da localização onde o empreendimento for realizado, e da sua dimensão¹⁷ (Figura 4). Ainda, os valores unitários do apartamento (Vap) utilizados de base para o cálculo, partem das avaliações constantes na planta genérica de valores, que tendem a ser defasadas em relação aos valores praticados no mercado.

Quadro 3 - Fórmula de Cálculo da contrapartida privada da Operação Interligada no Programa Reviver o Centro

I - Para imóveis residenciais: $C = 0,8 \times ATE-OI \times Vap/m^2 \times TR$
C = Contrapartida a ser paga ao Município; ATE-OI = Área Total Edificável projetada (em metros quadrados) localizada nos pavimentos sujeitos à contrapartida através da Operação Interligada; Vap = Valor unitário padrão do apartamento; TR = Fator da Tipologia Residencial; T = Fator da Tipologia Não Residencial.

Fonte: Decreto municipal nº 49.698/2021.

Figura 4 - Descontos aplicados no valor da contrapartida paga pela Operação Interligada no Perímetro do Programa Reviver o Centro



Fonte: Coelho (2023), com base no Decreto municipal nº 49.698/2021.

Até o momento a interligada não teve adesão significativa, das 37 licenças concedidas no âmbito do programa Reviver até maio de 2024, 23 são passíveis de receber Certidão de Concessão de Direito de Utilização de Operação Interligada e apenas 6 receberam o benefício de fato (Rio de Janeiro, 2024). Como era de se esperar, o mecanismo foi utilizado para aumentar o gabarito de empreendimentos nos bairros da zona sul, uma das mais valorizadas (Coelho, 2023).

Além do benefício da interligada, o programa trouxe vários incentivos fiscais, seguindo a trilha da OUC PM.

Quadro 4 - Benefícios edilícios, urbanísticos e fiscais do Programa Reviver o Centro

Benefícios	Retrofit	Novas construções	Financiamento locação social	Recuperação de imóveis em péssimo estado	Conclusão de obras em estágio em estrutura
Suspensão de dívidas de IPTU E TCL até 31/12/20	X	X		X	X
Isenção total de IPTU durante o período de obra	X	X		X	X
Isenção de IPTU prorrogado por 3 anos a partir do exercício seguinte ao habite				X	
Redução do IPTU em 50%	X	X			
Isenção de IPTU enquanto vinculado ao programa			X		
Isenção de taxas de licenciamento administrativo das obras	X	X		X	X
Redução do ITBI para os primeiros adquirentes	X	X		X	X

Fonte: Elaboração própria a partir da Lei Municipal nº 229/2021 e Lei Municipal nº 264/2023.

Sobre o Masterplan, há pelo menos três imóveis contemplados por ele onde estão ocorrendo reformas: no Edifício A Noite (na região Portuária, na Praça Mauá), na Estação Leopoldina (em São Cristóvão) e no Moinho Fluminense (na Gamboa). Não é possível afirmar que as iniciativas sejam fruto exclusivo do Masterplan, mas ele parece ter influenciado, já que os programas que estão sendo colocados em prática vão ao seu encontro. O primeiro, de propriedade da União, teve seu primeiro leilão em 2021, mas só foi arrematado em 2023, pela Prefeitura do Rio, que o revendeu no mesmo ano para a Incorporadora QOPP¹⁸, que anunciou a intenção de transformá-lo em um residencial de luxo¹⁹, exatamente o mesmo uso proposto pelo Masterplan. Em 2024 a empresa vendeu o prédio para a Brookfield, que anunciou a

continuidade do uso previsto e a intenção da sua exploração por meio do aluguel, com adoção do modelo multiproperty family.

A Leopoldina, também de propriedade da União, teve suas obras de restauro recém iniciadas, e segundo informações divulgadas na mídia, contará com um projeto ousado de parcelamento do solo do seu entorno, prevendo áreas de incorporação imobiliária e áreas institucionais, conteúdo que guarda similaridades com aquele proposto pelo estudo do BNDES²⁰. Já o Moinho, passa por um processo de desapropriação por hasta pública, movido pela Prefeitura, que recém lançou um chamamento, para apresentação de projetos de desenvolvimento econômico e urbanístico para o imóvel e uma extensa área no seu entorno.

Nos últimos quatro anos os investimentos em obras públicas de maior vulto na área central foram em equipamentos públicos, que contaram com composições de recursos do governo municipal e federal. Entre os inaugurados estão o novo Terminal intermodal Gentileza e o Porto Maravalley/Instituto de Matemática Pura e Aplicada (IMPA Tech), entregues em 2024. O primeiro, foi construído por meio da PPP do VLT com investimentos na ordem de 250 milhões, localiza-se no Santo Cristo em um terreno do FIIPM, e complementa as obras de mobilidade no ciclo anterior, interligando o VLT, ao BRT Transbrasil recém-inaugurado, e a 14 linhas de ônibus. O segundo, que parafraseia o Silicon Valley em seu nome, integra um espaço destinado a empresas com foco em tecnologia e inovação, além da Faculdade de Matemática, o IMPA Tech, e contou com investimentos de cerca de R\$ 100 milhões²¹.

3. OS EMPREENDIMENTOS E SEUS PROMOTORES: MUITAS UNIDADES PEQUENAS E INACESSÍVEIS

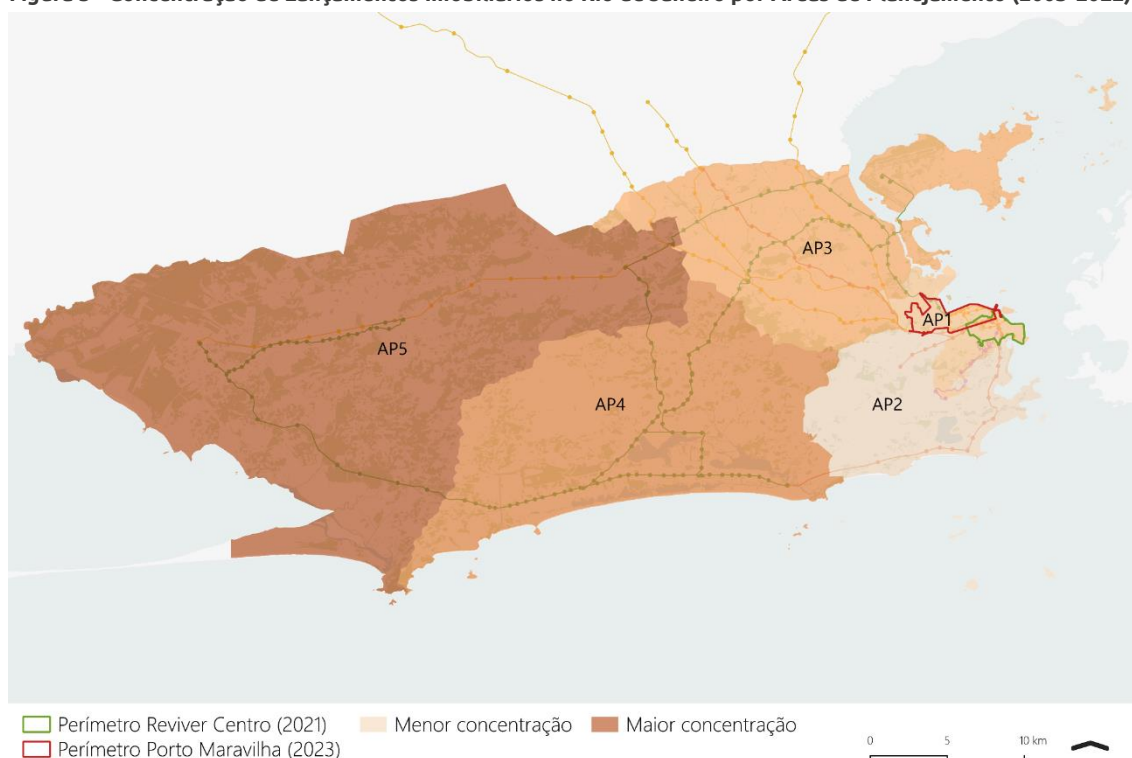
O desenho adotado pelo Porto Maravilha e pelo Reviver Centro deixam claro o horizonte de buscar a consolidação de uma nova frente de expansão imobiliária para a região central. Essa tentativa busca reposicionar a região, que nos últimos vinte anos esteve longe de ser protagonista, apesar do aumento verificado pela produção (tanto residencial quanto não-residencial) no período. Os dados levantados pela pesquisa atestam que a cidade passou por um *boom imobiliário*, com cerca de 220.000 unidades residenciais lançadas entre 2003 e 2022, com a região central tendo recebido apenas 2,1% desse quantitativo (Figura 5).

Os principais eixos de expansão se concentraram em direção aos bairros da zona oeste e da zona norte, com a principal frente seguindo em direção às regiões da Barra da Tijuca e Jacarepaguá, dinâmica que vem se consolidando desde a década de 1990 (Cardoso; Lago, 2015; Jaenisch, 2023). Em paralelo se consolidaram também frentes ligadas à produção residencial enquadrada no segmento econômico nos bairros suburbanos da zona norte e da zona oeste. Expansão que ganha força a partir de 2009, em grande parte favorecida pelos incentivos do MCMV, que chegou a ser responsável por quase metade dessa expansão em algumas áreas (Jaenisch, 2023). Enquanto a zona sul seguiu com uma produção bem abaixo da média da cidade, porém com alto valor de mercado, consolidando o caráter exclusivo e excludente de seu parque imobiliário (Jaenisch, 2023).

Quadro 5 – Produção imobiliária na cidade do Rio de Janeiro entre 2003 e 2022 por zona

Região	Lançamentos res.(unid.)	%	Lançamentos não-Res. (unid.)	%
Central	4.410	2,30%	2.001	5,57%
Zona Sul	16.276	8,47%	2.645	7,36%
Zona Norte (subúrbio)	40.542	21,10%	4.767	13,26%
Zona Oeste (subúrbio)	89.382	46,52%	24.418	67,94%
Zona Oeste (Barra da Tijuca e Jacarepaguá)	41.528	21,61%	2.110	5,87%
Total Rio de Janeiro	192.138	100,00%	35.941	100,00%

Figura 5 - Concentração de Lançamentos Imobiliários no Rio de Janeiro por Áreas de Planejamento (2003-2022)



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da ADEMI (2003 - 2009) e ZAPImóveis (2010 - 2022).

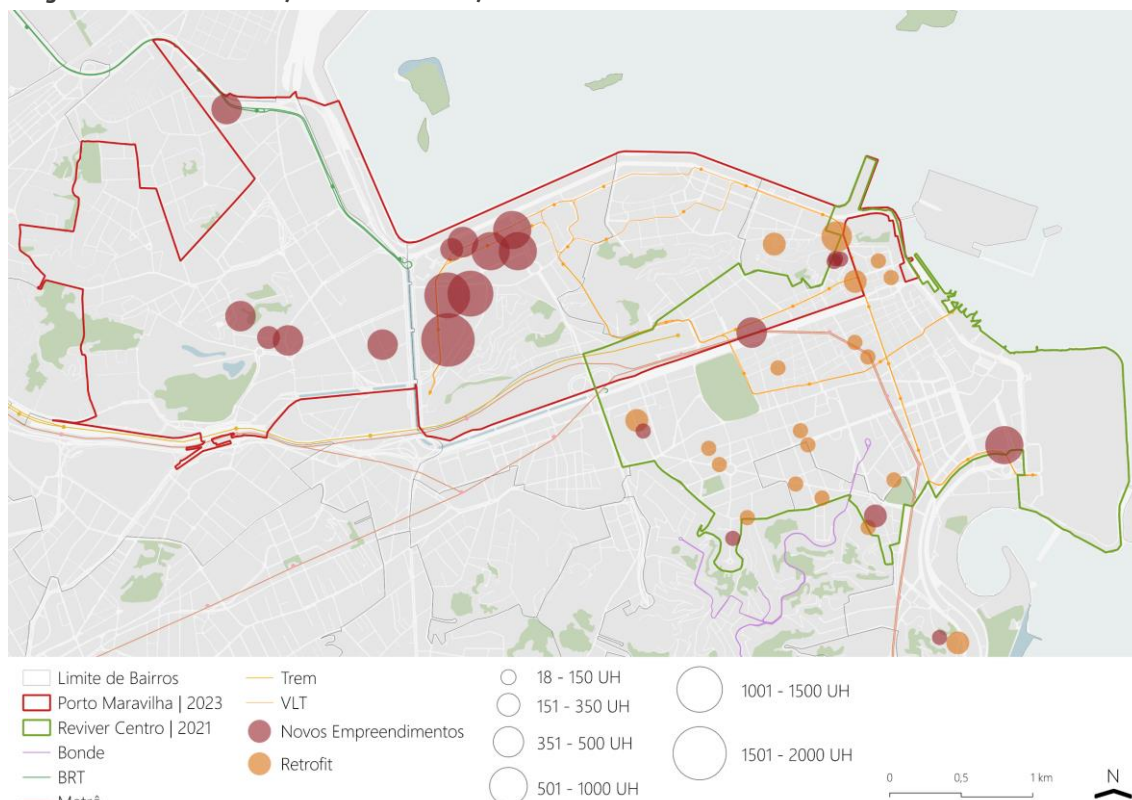
Antes do lançamento do Porto Maravilha (2009) e do Reviver Centro (2021), havia ainda menor interesse do setor imobiliário da cidade pela região central, que teve apenas dois empreendimentos residenciais lançados entre 2003 e 2009. Eles foram construídos na região da Lapa, enquanto uma primeira tentativa de criar “empreendimentos âncora”, ainda como parte de uma narrativa centrada na “redescoberta” do seu potencial turístico, importante polo boêmio da cidade. O primeiro deles foi o Cores da Lapa, um grande empreendimento com 6 blocos e 668 apartamentos, com diversidade de tipologias (1, 2 e 3 quartos) e opções de lazer para os moradores. Já o Viva Lapa, parece ter sido o primeiro a apostar em pequenos apartamentos, com 178 unidades de um quarto, cada uma com 32m² de área.

Entre 2010 e 2020 o cenário começa a se transformar, já com reflexos das intervenções que estavam sendo feitas na região no âmbito do processo de preparação da cidade para o ciclo

de megaeventos, incluindo o Porto Maravilha, com alguns empreendimentos residenciais lançados nos bairros Centro e Lapa (Mood Lapa, Urban Boutique Apartments, Hub Coliving, Send Coliving, Skylux), buscando se apropriar dessa narrativa centrada na renovação urbana e introduzindo novos produtos imobiliários. Começa a ficar mais evidente a prevalência dos apartamentos compactos, com metragem variando entre 28m² e 51m², com os empreendimentos contando com serviços direcionadas para atender a demandas do cotidiano dos moradores e compensar o tamanho dos apartamentos (lavanderia, estação de trabalho, academia, lazer). Eles assumem na sua divulgação uma linguagem pretensamente contemporânea e cosmopolita, inclusive com as primeiras referências à “compra por investimento”.

A partir de 2021 o cenário muda de figura, foram identificados pelo menos 26 empreendimentos residenciais verticais lançados em um período de apenas quatro anos. Cerca de 70% das 13.000 novas unidades habitacionais contabilizadas na área central entre 2003 e 2024 foram lançadas a partir de 2021. A maioria encontra-se no Porto Maravilha no bairro Santo Cristo, onde predominam arranha-céus de grande porte e totalmente novos, enquanto no Reviver, empreendimentos menores e de retrofit (Figura 8). A narrativa “para morar ou investir” naturalizou-se entre as estratégias de marketing. Serviços de plataformas de gestão de aluguel foram oferecidos em todos os estandes de venda visitados.

Figura 8 - Mapa dos empreendimentos habitacionais lançados mais os empreendimentos licenciados pelo Programa Reviver o Centro, entre 2021 e 2024, na área central do Rio de Janeiro



Fonte: Monitoramento Reviver o Centro, dados fornecidos pela Cury, e pesquisas em sites e estandes de venda.

Para as análises de tipologia e preço dos novos apartamentos após 2021, contamos com as informações de 15 dos 26 empreendimentos lançados, sendo apenas 4 na RA Centro (Cores do Rio, Cores de Fátima, Casa Mauá e Vargas 1140). Isso ocorre, pois não constam dados sobre as características analisadas nos relatórios do programa, e muitos dos edifícios licenciados ainda não foram construídos ou colocados à venda, não havendo dados públicos.

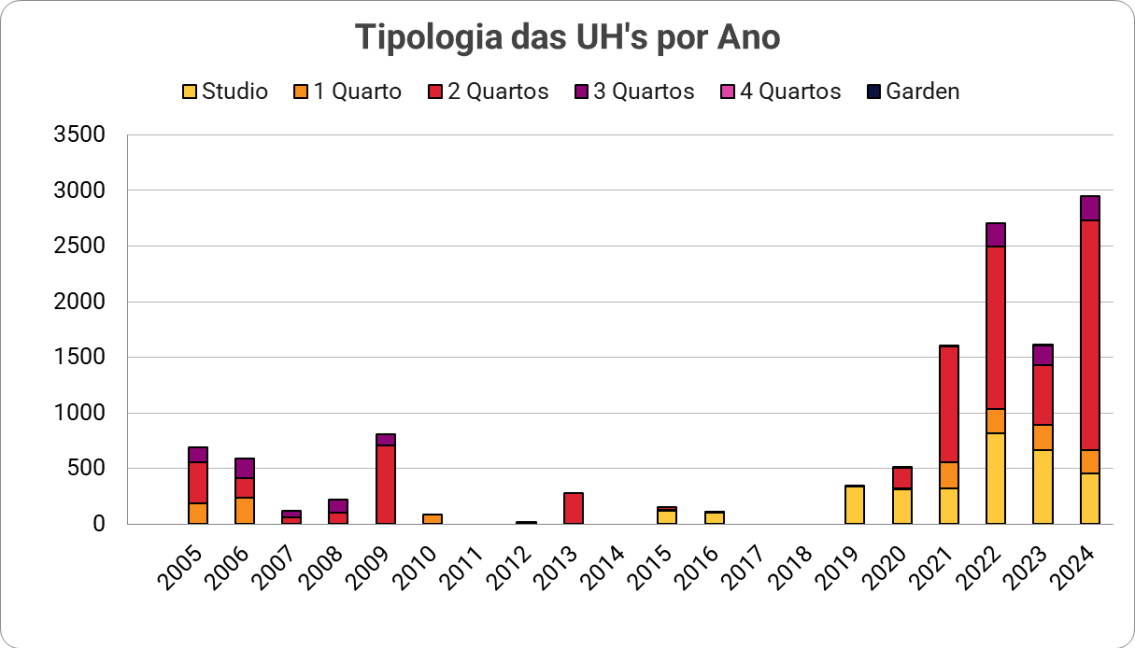
Em termos tipológicos das unidades (Gráficos 3 e 4), apesar de uma aparente diversidade em termos de números de quartos (com predomínio de tipologias de dois quartos, seguidas dos studios), a maioria dos apartamentos possui até 50 m², que representam 73% das unidades lançadas após 2021, com os microapartamentos de até 35m² somando 33%. Os microapartamentos representam uma porcentagem maior na RA Centro (67%) em relação à RA Portuária (31%). Essa última área demonstra maior diversificação em termos de metragem quadrada do que a RA Centro (Gráfico 5 e 6). Isso pode trazer indícios de uma produção mais explicitamente voltada a um mercado de investidores na RA Centro.

Inclusive identificaram-se produtos imobiliários que, segundo os corretores de imóveis, foram desenvolvidos com foco na exploração por meio do aluguel, bastante comum entre os empreendimentos de retrofit na RA Central. A exemplo do Send Coliving (retrofit de um imóvel comercial, inaugurado em 2021) e o Casa Mauá (retrofit de um hotel, inaugurado em 2023). O primeiro foi incorporado pela gestora de ativos Jive, que manteve a propriedade de parte dos imóveis para alugá-los por meio de plataformas (prática conhecida como *built-to-rent*), e

as unidades colocadas à venda também já podem ser encontradas em diversos sites de aluguel temporário. O segundo, foi incorporado pelo fundo de investimento Opportunity, e, segundo os corretores, foi desenvolvido para os compradores alugarem para terceiros (modelo *built-to-let*). Fica tão evidente o foco na hospedagem, que manteve aspectos do uso como hotel, a exemplo da manutenção das janelas maxim ar, que permitem pequena abertura, mais adaptadas à climatização por ar-condicionado, condição mais propícia para curtas estadias. Ele conta ainda com 70 guarda-volumes, que podem ser alugados pelos proprietários para guardar pertences para alugar sua unidade para um hóspede.

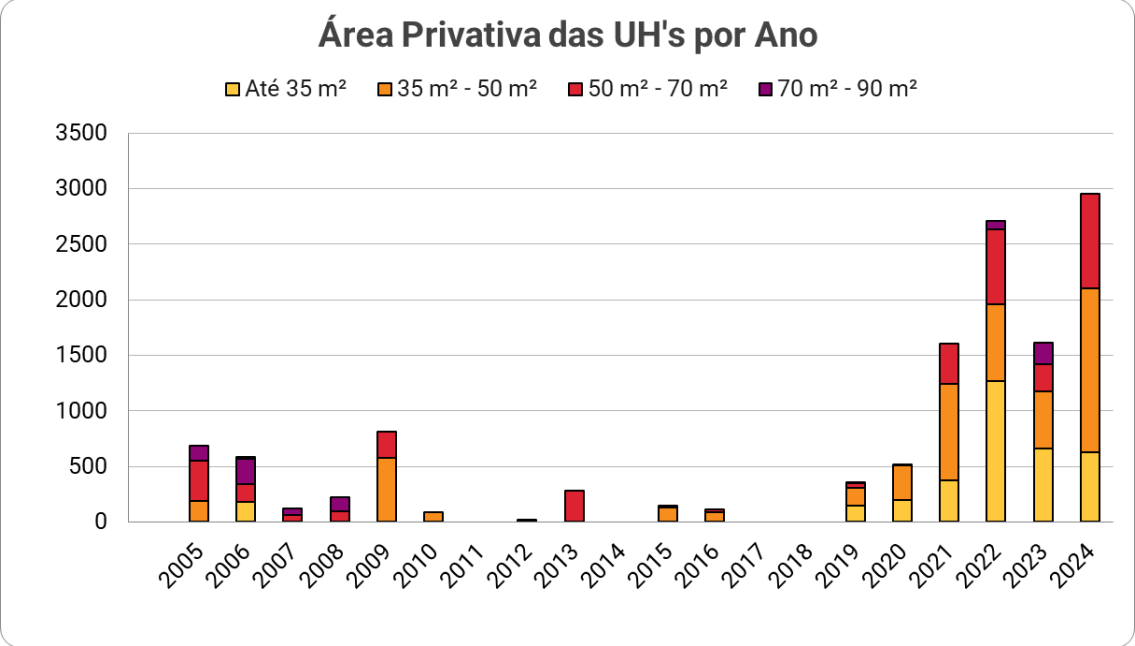
Essa integração entre iniciativas de retrofit financiadas por fundos de investimento, e destinadas ao aluguel, não é exclusiva do Rio de Janeiro, é uma tendência também identificada no centro de São Paulo (Stroher, Canan, Santoro, 2024).

Gráfico 3 - Número de unidades habitacionais lançadas na área central (RA Centro + RA Portuária) do Rio de Janeiro por tipologia



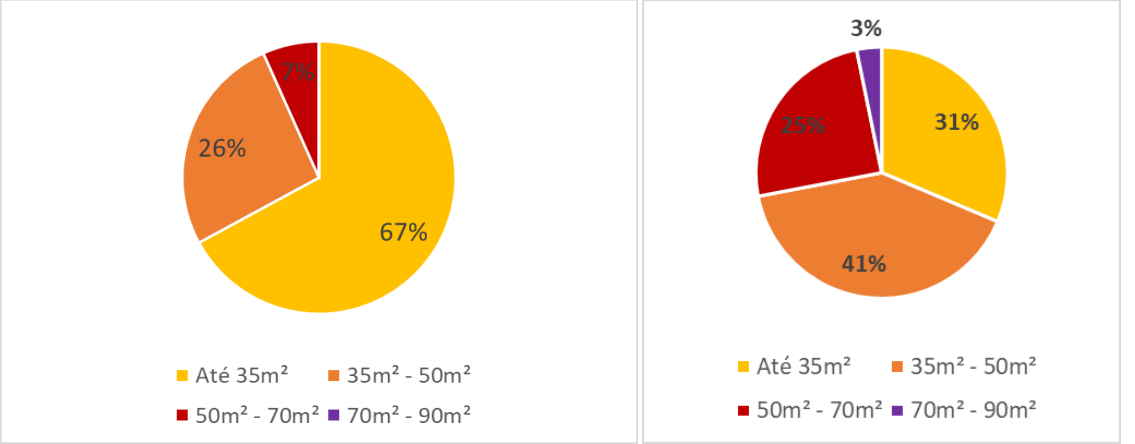
Fonte: Elaboração própria a partir de Ademi (2003 - 2009), DataZap+ (2010 - 2022), complementado por dados fornecidos pela empresa Cury à pesquisa em setembro de 2024, e pesquisas em sites e estandes de venda de imóveis.

Gráfico 4 - Número de unidades habitacionais lançadas na área central (RA Centro + RA Portuária) do Rio de Janeiro por m2 da área privativa



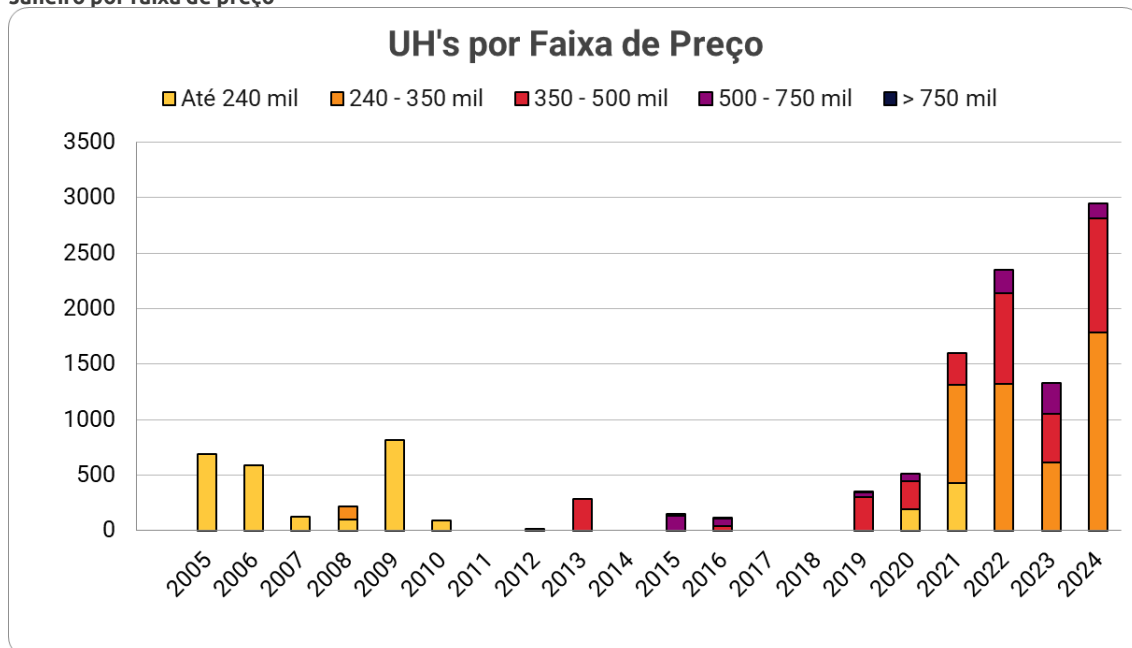
Fonte: Elaboração própria a partir de Ademi (2003 - 2009), DataZap+ (2010 - 2022), complementado por dados fornecidos pela empresa Cury à pesquisa em setembro de 2024, e pesquisas em sites e estandes de venda de imóveis.

Gráfico 5 e 6 - Área privativa das Unidades Habitacionais na e RA Centro (esquerda) e na RA Portuária (direita), dos empreendimentos lançados desde 2021



Fonte: Elaboração própria a partir de Ademi (2003 - 2009), DataZap+ (2010 - 2022), complementado por dados fornecidos pela empresa Cury à pesquisa em setembro de 2024, e pesquisas em sites e estandes de venda de imóveis.

Gráfico 7 - Número de unidades habitacionais lançadas na área central (RA Centro + RA Portuária) do Rio de Janeiro por faixa de preço



Fonte: Elaboração própria a partir de Ademi (2003 - 2009), DataZap+ (2010 - 2022), complementado por dados fornecidos pela Cury, e pesquisas em sites e stands de venda.

A análise por faixa de preço demonstra a importância do chamado “segmento econômico”, como são chamadas as unidades habitacionais com preço de até R\$ 350 mil, faixa de preço da maior parte das unidades lançadas na cidade do Rio de Janeiro nas últimas décadas²². Entretanto, as unidades mais baratas, de até R\$ 240 mil, são minoria e sumiram desde 2021. A faixa de até R\$ 240 mil constitui um indicativo importante de acessibilidade econômica, pois representa o teto de preço financiável pelo MCMV para as faixas 2 e 3. O MCMV oferece financiamento em condições melhores que os financiamentos tradicionais, com entradas menores, taxas de juros subsidiadas e prazos mais longos para amortização. Em 2024 houve uma alteração nas regras do MCMV, aumentando o teto para R\$ 350 mil para a faixa 3. Entretanto, as visitas aos stands de venda demonstraram que apenas dois empreendimentos lançados após 2021 possuem unidades passíveis de serem financiadas por esse programa de fato, sendo eles, o edifício Rio Energy, lançado em 2021 e o Colombina em 2024, ambos da Cury. Estamos falando de uma produção que é inacessível à população baixa renda, que é mais dependente das políticas públicas de financiamento para acessar habitação via mercado.

A partir da análise dos dados dos compradores de todos os imóveis lançados pela Cury na área de estudo, fornecidos por essa empresa, fica clara a destinação para um perfil de maior renda. A média de renda dos compradores é de R\$16.500/mês.

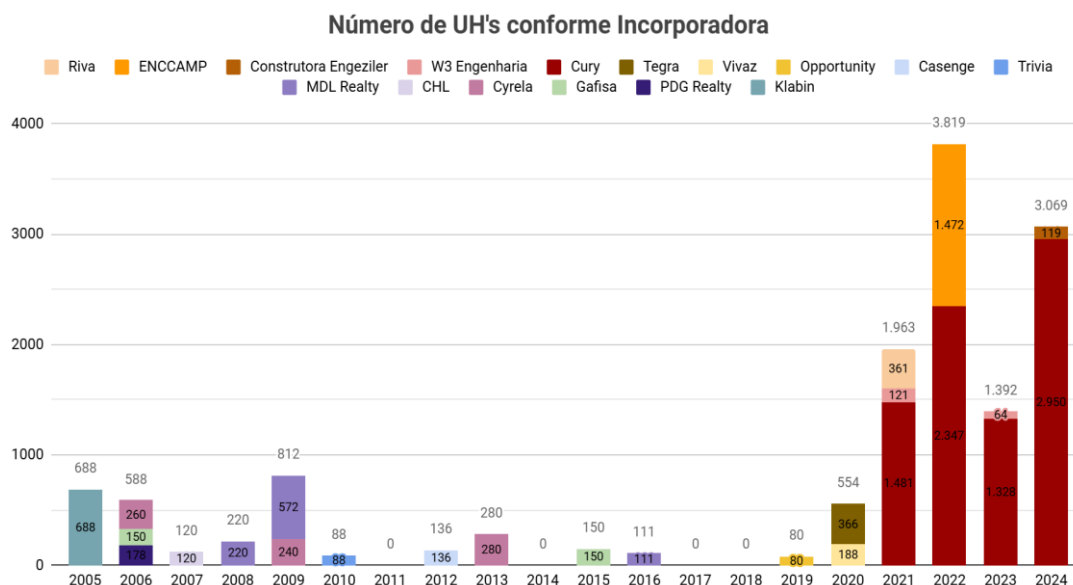
A análise dos agentes (Gráfico 8) mostra uma virada nas empresas que passam a atuar na área central pós-2021. Todos os incorporadores que atuam a partir de então não estavam presentes no mercado residencial nesta área da cidade nos 15 anos anteriores. Entre 2005-

2020 são levantados 11 grupos incorporadores, tendo 16 novos empreendimentos que juntos totalizam 3.837 unidades habitacionais. Nesse recorte, a incorporadora Cyrela e MDL são as que mais possuem lançamento, cada uma apresenta 3 novos empreendimentos na área que juntos detêm um pouco mais de 1 terço das unidades totais.

Após 2021 fica evidente o processo de monopolização pela Cury, responsável por 80% das unidades lançadas desde aquele ano (13 empreendimentos e 8.106 unidades). A Cury tem despontado como uma das principais empresas do mercado imobiliário carioca, com uma atuação intensa também na zona norte e oeste, também no segmento econômico. Pelo menos desde 2009 encontra-se entre as 10 empresas com maior número de unidades lançadas na cidade, alcançando o primeiro lugar no período entre 2020 e 2022, quando foi responsável por cerca de 20% de todas as unidades lançadas na cidade.

Fundada em 1963 por Elias Cury em São Paulo, em 2007, a empresa, que até então não possuía status de incorporadora, realiza uma *joint venture* com a incorporadora Cyrela Brazil Realty, que possui capital aberto na bolsa desde 1996, tornando-se Cury Construtora e Incorporadora S.A., momento em que amplia sua atuação em termos quantitativos e territoriais. Em 2020 a Cury lançou sua primeira oferta pública de ações na B3, tornando-se também uma empresa de capital aberto. Atualmente, a Cyrela detém 19% das ações da Cury. Portanto, é possível observar uma atuação da Cyrela na área central carioca mais ou menos contínua, por meio de atuações diretas inicialmente, e agora por meio da participação acionária.

Gráfico 8 - Número de unidades habitacionais lançadas em novos edifícios na área central do Rio de Janeiro por faixa grupo incorporador



Fonte: Elaboração própria a partir de Ademi (2003 - 2009), DataZap+ (2010 - 2022), dados fornecidos pela Cury, e pesquisas em sites e estandes de venda.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesses 13 anos de OUC Porto Maravilha e 3 anos de Reviver o Centro, o poder público criou uma infinidade de benefícios aos agentes imobiliários (aumento e venda a baixo custo de direitos construtivos, isenção de impostos, privatização de imóveis, grandes investimentos em obras públicas), com retorno pífio da participação desses agentes em termos das promessas de financiamento urbano privado via Cepac ou via Operação Interligada, além de nenhum investimento em habitação de interesse social. As obras e serviços públicos foram e continuam sendo massivamente financiadas pelos recursos paraestatais do FGTS e por recursos do poder público municipal e federal.

Durante os primeiros anos de implementação da OUC PM foi destacada a atuação do poder público, favorecida pela articulação entre o governo municipal e federal, que foi fundamental para garantir a viabilidade das intervenções realizadas, com o governo federal direcionando um grande volume de investimentos para a cidade, com papel decisivo dos recursos levantados junto ao FGTS. A concepção da modelagem urbanística-financeira da OUC PM, bem como a produção das obras de infraestrutura foi conduzida pelas grandes empreiteiras nacionais, e a produção imobiliária por incorporadoras de capital local e nacional, com uma participação pequena do mercado financeiro, incluindo gestores globais de investimento, como a Tishman Speyer.

Com os efeitos da crise econômica nacional pós-2014, na diminuição de recursos para política urbana e na desestruturação dos grandes grupos econômicos nacionais do ramo de infraestrutura, essa fração de capital passou a ter uma atuação mais tímida. De uma

transformação no espaço público centrada em obras bilionárias de reestruturação urbana que eram pautadas pelas grandes empreiteiras, ocorreu uma mudança, para outra centrada nos bens públicos em si como motores da transformação e como alvo da exploração econômica privada. Na área central essa mudança tem sido observada a partir da construção e gestão de equipamentos públicos por concessionários privados (Terminal Gentileza, Maravalley/IMPA), na privatização de bens públicos (Edifício A Noite), e nos planos de parcelamento da gleba da Estação Leopoldina, que abrange um plano ousado de incorporação imobiliária pela iniciativa privada.

Estes últimos investimentos da ordem de centenas de milhões, a partir da década de 2020, foram favorecidos pelo realinhamento político municipal e federal, com o retorno de Paes e Lula à frente do executivo em cada um desses níveis de governo, que possibilitaram novas regulações, recursos e bens públicos para sua viabilização.

Em relação às transformações no espaço privado pelos empreendimentos imobiliários, houve um destaque evidente de uma incorporadora imobiliária de origem paulistana, a Cury, responsável pela maior parte das unidades habitacionais lançadas, além da participação de alguns fundos de investimento brasileiros principalmente nas iniciativas de retrofit, como a Jive e a Opportunity. Nesse sentido, podemos dizer que a ideia de constituição de um enclave com ares de cidade global, que aparecia nos discursos iniciais dos gestores e nos anúncios imobiliários nos primeiros anos da OUC PM, parece ainda mais deslocada.

Vale ressaltar que essa mudança de rumos, trata-se de uma nova etapa desse processo de apropriação da região pelo capital, com o Reviver e o Masterplan para o Centro dando prosseguimento ao que foi iniciado pelo Porto Maravilha, porém articulando novos arranjos institucionais e atores. Em termos das continuidades, talvez o fato mais evidente seja a (quase) completa ausência de ações concretas de investimentos em habitação de interesse social que marcou as três iniciativas discutidas. As ações de remoção e despejo seguem ameaçando os espaços populares, com uma produção imobiliária completamente deslocada das demandas efetivas de grande parte da população lá residente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Izabela Caroline Schaus. Aprendendo com o Rio de Janeiro: construção simbólica e a expressão obscena da paisagem carioca na pós-modernidade. In: **Anais do XX ENANPUR**. Belém: ANPUR, 2023.

AMORE, Caio; SHIMBO, Lucia; Rufino, Beatriz. **Minha Casa... E a Cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

AZEVEDO, Lena; FAULHABER, Lucas. **SMH 2016: remoções no Rio de Janeiro Olímpico**. Rio de Janeiro: Mórula, 2015.

BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL (BNDES). **Anexo M do Relatório P6 MASTERPLAN Centro do Rio de Janeiro**. Dezembro de 2023.

COELHO, Fernanda. **Reviver o Centro Para Revalorizar A Zona Sul: Uma Análise Urbanística Sobre o Programa**. Dissertação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2023.

DA MATTA, Jaqueline. **O planejamento da espera: discursos e contradições na política habitacional da Zona Portuária do Rio de Janeiro**. 2023. Trabalho Final de Graduação, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2023.

GIANNELLA, Letícia. Financeirização e produção do espaço urbano no Porto Maravilha, Rio de Janeiro/RJ: neoliberalismo às avessas? In: **ENANPUR**, XVIII ed., Natal, 2019.

JAENISCH, Samuel Thomas. Os dez anos do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade do Rio de Janeiro e seus impactos sobre a reprodução das desigualdades urbanas. In: I. Guimarães, L. Bógus & L. Magalhães (Org.). **Revisitando cidades brasileiras: temas de pesquisa**. São Paulo: Max Editora, 2022.

JAENISCH, Samuel Thomas. Dinâmica imobiliária da cidade do Rio de Janeiro nos últimos vinte anos: expansão da produção residencial, permanência das desigualdades e acirramento dos conflitos. In: **Anais do XX Enanpur**. Belém, ANPUR, 2023.

LABÁ – Direito, Espaço & Política. **Mapeamento jurídico-espacial dos conflitos fundiários urbanos da cidade do Rio de Janeiro (biênio 2019/2020)**. Rio de Janeiro, 2021.

LAGO, Luciana; CARDOSO, Adauto. Dinâmica imobiliária: as classes sociais e a habitação. In: L. Ribeiro (Org.). **Rio de Janeiro: transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro, Letra Capital:2015.

MASCARENHAS, G.. Londres 2012 e Rio de Janeiro 2016: conceito e realidade na produção da cidade olímpica. **Revista Continentes**. Rio de Janeiro, ano 2, nº3, pp. 52-72, 2013.

- MONTEIRO, João. Habitação de interesse social em cenários de revalorização urbana: considerações a partir da experiência carioca. **Cadernos Metrôpole**, 2015.
- MONTEIRO, J. C. C.; GARCIA, M. L. A. O programa Reviver Centro: refuncionalização e novas dinâmicas imobiliárias na área central da cidade do Rio de Janeiro. In: **Anais do XX ENANPUR**. Belém: ANPUR, 2023.
- MOSCIARO, Mayra; PEREIRA, Alvaro; AALBERS, Manuel. The financialization of urban development: Speculation and public land in Porto Maravilha, Rio de Janeiro. In: Chu, C.L. and He, S. (eds.). **The Speculative City: Emerging Forms and Norms of the Built Environment**, Toronto, Toronto University Press, 2019.
- MONTEIRO, J.; GARCIA, M. O programa Reviver Centro: refuncionalização e novas dinâmicas imobiliárias na área central da cidade do Rio de Janeiro. In: **Anais XX Enanpur**, 2023, Belém.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Relatório de Pesquisa “Os cortiços na área central do Rio de Janeiro: Invisibilidade, Heterogeneidade e Vulnerabilidade”**. 2019.
- OLIVEIRA, Isadora F. B.; RUFINO, Maria B. C. As grandes incorporadoras, o segmento econômico e a desconstrução da promoção pública habitacional. **Cadernos Metrôpole**, v.24, p. 93-118, 2022.
- PEREIRA, Álvaro. **Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos: modelos regulatórios, circuitos de valorização e estratégias discursivas**. 2016. Tese (Doutorado em Direito) – USP, 2016.
- RIBEIRO, B.; TERRA, B.; FIDALGO, T. **Expressividades dos invisíveis: Morar, trabalhar e viver no Centro do Rio de Janeiro**. In: Anais do XX ENANPUR. Belém: ANPUR, 2023.
- SANTOS, O. A., LACERDA, L., WERNECK, M., & RIBEIRO, B. Informalidade, Invisibilidade e vulnerabilidade dos cortiços: disputas pela centralidade na área portuária do Rio de Janeiro. **O Social em Questão**, vol. 21, núm. 42, 2018, setembro-, pp. 83-118.
- STROHER, Laisa. Abrindo a Caixa Preta do Certificado de Potencial Adicional Construtivo (Cepac). In: Flávia Feitosa; Gerardo Silva; Rosana Denaldi; Vanessa Empinotti. (Org.). **Planejamento e Gestão dos Territórios: dez anos de contribuições empíricas e teóricas**. 1ed. São Bernardo do Campo: UFABC, 2022, v. 1, p. 245-268.
- STROHER, Laisa; DIAS, Nilcio. Operações Urbanas como máquinas de gerar fluxos de renda. In: Beatriz Rufino; Raphael Faustino; Cristina Wehba. (Org.). **Infraestrutura na reestruturação do capital e do espaço: análises em uma perspectiva crítica**. 1ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021, v. 1, p. 254-278.

STROHER, Laisa; DIAS, Nilcio. Operações Urbanas Consorciadas 2.0: origem e performatividade de um modelo em constante adaptação. In: **Anais XVIII ENANPUR**, 2019.

STROHER, Laisa; CANAN, Henrique; SANTORO, Paula. Novas Fronteiras da Financeirização: Retrofit e Aluguel no Centro de São Paulo e no Rio de Janeiro. In: **Anais do Enanparq 8**. Rio de Janeiro: Enanparq, 2024.

XIMENES, Luciana. **Ocupações na zona portuária do rio de janeiro: soluções de moradia e ações de resistência no contexto do projeto Porto Maravilha**. Monografia (Especialização em Sociologia Urbana) – IFCH da UERJ. Rio de Janeiro: 2017.

WERNECK, Mariana. Habitação Social no Porto Maravilha: cadê?. In: **Boletim do Observatório das Metrôpoles**, 2017.

¹ O artigo apresenta resultados parciais da pesquisa coletiva coordenada pela professora intitulada “A Economia Política dos Grandes Projetos Urbanos”, vinculada ao LADU da FAU UFRJ.

² Este texto apresenta os resultados parciais da pesquisa “Reviver (novamente o) Centro? Quarenta anos de políticas de requalificação urbana para a região central e portuária da cidade do Rio de Janeiro”, parte do Programa Pós-Doutorado Sênior da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (FAPERJ), sob supervisão do prof. Adauto Lucio Cardoso.

³ Bolsista PIBIAC pela UFRJ.

⁴ Bolsista PIBIC pelo CNPQ.

⁵ Os dados da ADEMI-RJ contemplam os lançamentos apenas de seus associados, podendo deixar de fora empresas menores e construtores independentes que possuem uma atuação mais circunstanciada. Além disso, elas dizem respeito aos imóveis colocados à venda, o que geralmente ocorre antes da construção do imóvel propriamente. Além disso, as bases podem não captar imóveis que não foram desenvolvidos para serem colocados à venda, a exemplo daqueles que são desenvolvidos para serem alugados e que continuam de propriedade do desenvolvedor, limitação que tentamos contornar pelas pesquisas complementares. De qualquer forma, os dados obtidos oferecem um panorama com boa representatividade para a discussão proposta.

⁶ Essa fonte trata dos imóveis licenciados, que dizem respeito a um momento ainda mais anterior ao lançamento à venda e a sua efetiva construção. Um número considerável de imóveis nesses relatórios ainda não estão no mercado e não tiveram sua construção iniciada, e, portanto, podem não vir a ser concretizados.

⁷ Agradecemos a gentileza de Leonardo Mesquita, Diretor Vice-Presidente Comercial da Cury no Rio de Janeiro e Thiago Medina que atua no setor de processamento de vendas, em ceder os dados para a pesquisa. Agradecemos ainda a Profa. Eliana Barbosa, quem intermediou o contato com ambos.

⁸ Disciplina lecionada por Laisa Stroher, com apoio das tutoras e doutorandas do PROURB/FAU UFRJ, Mariane Freire e Marina Guerra Diógenes, e do monitor Henrique Manduca.

⁹ Foi excluído das análises o bairro do Caju que também compõe a RA Portuária, pois ele está fora da área diretamente de abrangência pelas iniciativas de dinamização imobiliária do poder público estudadas no artigo.

¹⁰ Estimativa a partir da soma dos dados do Quadro 1. Trata-se apenas de uma referência para ilustrar uma ordem de grandeza e não um quantitativo preciso, já que a rigor não é possível somar estes dados, já que são de anos e fontes distintas.

¹¹ Disponível em: http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/novas_alt.htm. Acesso em 04 de out. de 2024.

¹² Foi estimado um aumento de 1.488 para 1.875 pessoas em situação de rua na região central da cidade do Rio de Janeiro, entre 2020 e 2022, segundo censos organizados pela Prefeitura.

¹³ Há uma diferença entre os dados representados nos gráficos e nos mapas ao longo do artigo. Nos mapas foi possível incluir os empreendimentos que constam nos Relatórios Mensais de Licenciamento do Reviver o Centro, já os gráficos não consideram todos estes empreendimentos, uma vez que estes relatórios não fornecem informações sobre os temas que analisamos nos gráficos. Apenas os empreendimentos Cores do Rio, Cores de Fátima, Casa Mauá e Vargas 1140 estão nos relatórios e foram contabilizados nos gráficos, pois já foram colocados à venda, sendo possível obter as informações.

¹⁴ O Masterplan foi realizado pelo Consórcio Conexão Rio, formado pelas empresas Urban Systems, Finarc Consultoria, Vieira, Rezende e Guerreiro Advogados, Ramboll e Porto Marinho (BNDES, 2023).

¹⁵ Para uma análise mais completa e aprofundada sobre o Cepac ver Stroher (2022).

¹⁶ A exigência para participação da Operação Interligada é que ao menos 60% da Área Total Edificável (ATE) do edifício seja residencial. Caso atenda a exigência, o empreendedor terá direito a utilizar 40% da ATE reconvertida.

¹⁷ Os descontos menores dizem respeito aos imóveis abaixo de 4.000 m² e os maiores para imóveis acima disso.

¹⁸ Empresa de Campinas, integrante do grupo Vetorazzo, ligada à concessionária de água e esgoto do Rio, Águas do Rio.

¹⁹ Disponível em: <https://diariodorio.com/edificio-a-noite-e-vendido-pela-prefeitura-do-rio-por-r-36-milhoes-e-ira-se-transformar-em-residencial-de-luxo/>. Acesso em 13 de nov. de 2024.

²⁰ O programa contempla um bairro popular, centro de convenções, Cidade do Samba 2, clínica da família e uma escola pública do modelo Ginásio Experimental Tecnológico. Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2024/07/02/prefeitura-do-rio-inicia-obras-de-restauro-da-estacao-leopoldina.ghtml>. Acesso em 13 de nov. de 2024.

²¹ Os investimentos da prefeitura giraram em torno de R\$ 90 milhões, sendo metade na construção e na compra de equipamentos e metade na aquisição de 67 apartamentos no Porto Maravilha destinado a alojamentos dos alunos do IMPA. O governo federal investiu R\$ 18,7 milhões em 2024 no IMAP; e há a previsão de mais R\$ 139 milhões divididos nos três anos seguintes. Disponível em: <https://prefeitura.rio/cidade/porto-maravalle-cidade-do-rio-ganha-hub-de-tecnologia-e-inovacao/>. Acesso em nov. de 2024.

²² O conceito de “segmento econômico” não tem uma definição fechada. Neste texto está sendo seguida uma formulação que o coloca como a produção de unidades habitacionais destinadas para famílias de renda média (ou mesmo renda média-baixa) que necessariamente acessam o crédito imobiliário (Shimbo, 2011), que se caracteriza pela apropriação de áreas com menor renda diferencial, situadas em regiões periféricas das grandes cidades, com uma produção padronizada e estandardizada (Oliveira, Rufino, 2022).