



**Universidade Federal do Rio de Janeiro**  
**Escola Politécnica**  
**Programa de Engenharia Urbana**

Conrado Gonçalves Carvalho

**ESTUDO SOBRE ASPECTOS FUNDIÁRIOS E SOCIOECONÔMICOS DA  
ÁREA DO PORTO MARAVILHA COM USO DE SIG - SISTEMA DE  
INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS**

Rio de Janeiro  
2017



UFRJ

Conrado Gonçalves Carvalho

**ESTUDO SOBRE ASPECTOS FUNDIÁRIOS E SOCIOECONÔMICOS DA  
ÁREA DO PORTO MARAVILHA COM USO DE SIG - SISTEMA DE  
INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientador: Prof. Dr. Fernando Rodrigues Lima.

Coorientador: Prof. Dr. Fabrício Leal de Oliveira.

Rio de Janeiro

2017

## FICHA CATALOGRÁFICA

CARVALHO, Conrado.

Estudo sobre aspectos fundiários e socioeconômicos da área do Porto Maravilha com uso de SIG - Sistema de Informação Geográfica / Conrado Gonçalves Carvalho. – 2017.

159f. : 89il.

Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) –  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Escola Politécnica,  
Programa de Engenharia Urbana, Rio de Janeiro, 2017.

Orientador(es): Fernando Rodrigues Lima e Fabrício Leal de  
Oliveira

1. Reabilitação urbana em áreas centrais. 2. Gentrificação. 3. Porto Maravilha. 4. Sistema de Informação Geográfica. 5. Porto do Rio de Janeiro. I. Lima, Fernando Rodrigues. II. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Escola Politécnica. III. Estudo sobre aspectos fundiários e socioeconômicos da área do Porto Maravilha com uso de SIG - Sistema de Informação Geográfica.



UFRJ

# **ESTUDO SOBRE ASPECTOS FUNDIÁRIOS E SOCIOECONÔMICOS DA ÁREA DO PORTO MARAVILHA COM USO DE SIG - SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA**

Conrado Gonçalves Carvalho

Orientador: Prof.Dr. Fernando Rodrigues Lima,

Coorientador: Prof.Dr. Fabrício Leal de Oliveira

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Aprovada pela Banca:

---

Presidente: Prof. Fernando Rodrigues Lima, D. Sc., PEU/UFRJ

---

Prof. Fabrício Leal de Oliveira, D. Sc., IPPUR/UFRJ

---

Prof<sup>a</sup>. Angela Maria Gabriella Rossi, D. Sc., PEU/UFRJ

---

Luis Fernando Valverde Salandía, D. Sc., IPP/PCRJ

Rio de Janeiro

2017

*À Reggiani.*

## RESUMO

CARVALHO, Conrado Gonçalves. **Estudo sobre aspectos fundiários e socioeconômicos da área do Porto Maravilha com uso de SIG - Sistema de Informação Geográfica.** Rio de Janeiro, 2017. Dissertação (Mestrado) – Programa de Engenharia Urbana, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

Delimitado na região portuária do Rio de Janeiro e em partes de bairros dos seus arredores o Porto Maravilha foi lançado em 2009 e é a maior operação urbana consorciada do país até o momento. No discurso oficial do projeto de reestruturação da área constam grandes obras de infraestrutura urbana e a construção de grandes equipamentos culturais como estratégia para atrair o turismo e impulsionar a economia da região. O intuito declarado da Prefeitura é a valorização fundiária do local, a transformação da área em um novo centro econômico capaz de atrair grandes empreendimentos e também a construção de moradias que permitam mais que dobrar a população dos bairros que compõem o perímetro da operação urbana num período de dez anos. O desenrolar do projeto, porém, aponta a distância entre o que foi divulgado pelos órgãos oficiais e a realidade.

No sentido de interpretar a maneira como o Porto Maravilha de fato vem ocorrendo, esta dissertação reúne informações sobre o projeto após pouco mais de sete anos desde a instituição da Lei da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro até os dias atuais. O trabalho tem como objetivo discutir os impactos das grandes mudanças na região portuária da cidade, sobretudo no que se refere aos moradores e usuários tradicionais da área. Para tanto, empregou SIG na organização e interpretação dos aspectos socioeconômicos aqui considerados. Pretende, ainda, contribuir para a ampliação do debate sobre políticas de reabilitação urbana em áreas centrais que possam ser realizadas de maneira a auxiliar na redução das desigualdades socioespaciais nas cidades brasileiras.

**Palavras-chave:** Reabilitação urbana em áreas centrais; Gentrificação; Porto Maravilha; Sistema de Informação Geográfica; Porto do Rio de Janeiro.

## ABSTRACT

CARVALHO, Conrado Gonçalves. **Study on the land and socio-economic aspects of the Porto Maravilha area using GIS – Geographic Information System.** Rio de Janeiro, 2017. Dissertação (Mestrado) - Programa de Engenharia Urbana, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

Delimited in the port region of Rio de Janeiro and in some parts of the surrounding neighbourhoods, the Porto Maravilha was launched in 2009 and is the largest urban operation consortium of the country until now. At the official speech of the area's restructuring project, they were mentioned major projects of urban infrastructure and the construction of major cultural equipments as a strategy to attract tourism and promote the region's economy. The city hall's declared aims are the increase of the land values, the transformation of the area into a new economic centre that will attract large undertakings and also the construction of houses that will allow to have, in ten years, more than double of the population within the urban operation's perimeter. The unfolding of the project, however, points out the disparity between what was disseminated by the official bodies and the reality.

With the intention of interpreting the real way in which the Porto Maravilha has been taking place, this dissertation gathers information about the project after a little more than seven years after the establishment of the "Lei da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro" (Law of the Consortium for Urban Operation of the Rio de Janeiro Port Region) until present days. This paper aims to discuss the impacts of the major changes in the port region of the city, particularly in relation to the local residents of the area and its traditional users. It also aims to contribute to the expansion of the debate around urban rehabilitation policies in central areas that may be carried out with the purpose of helping to reduce the social and spatial inequalities of the Brazilian cities.

**Key words:** Urban rehabilitation in central areas; Gentrification; Porto Maravilha; Geographic Information System; Port of Rio de Janeiro.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Reassentamentos relacionados ao MCMV (Fonte: Faulhaber, 2016) .....	33
Figura 2 - Limite do SAGAS (Fonte: Pinto, 2012) .....	38
Figura 3 - Trapiches da região portuária do Rio de Janeiro (Fonte: UOL) .....	42
Figura 4 - Contraste da área aterrada e da área sem aterro no início do século XX (Fonte: Lopes, 2015) .....	43
Figura 5 - Conjunto Habitacional dos Marítimos (Fonte: CDURP) .....	44
Figura 6 - Edições da Revista da ACRJ (Fonte: Werneck, 2016) .....	55
Figura 7 - Evolução da relação porto-cidade (Fonte: Tarquis, 2012) .....	57
Figura 8 - Localização dos terrenos pertencentes à Docas e à União (Fonte: Lopes, 2015) .....	58
Figura 9 - Vista geral do projeto de waterfront, 1993 (Fonte: Jauregui, 1993) .....	60
Figura 10 - Intervenção na Praça Mauá com intervenção do Viaduto da Perimetral e remodelação viária com 'Via Binário' (Fonte: Werneck, 2016) .....	61
Figura 11 - Perspectivas de intervenção no viaduto da Perimetral (Fonte: Werneck, 2016) .....	61
Figura 12 - A Cidade do Samba (Fonte: Werneck, 2016) .....	62
Figura 13 - O Porto Maravilha (Fonte: Correio Popular) .....	62
Figura 14 - Port Corporate, da TishmanSpeyer (Fonte: TishmanSpeyer) .....	64
Figura 15 - Situação fundiária dos terrenos da AEIU em área plana (Fonte: Lopes).69	
Figura 16 - Área de intervenção da primeira fase (Fonte: Pinho, 2016) .....	70
Figura 17 - Limite da AEIU do Porto e o perímetro do Porto operacional (Fonte: elaborado pelo autor) .....	71
Figura 18 - Perímetro da AEIU do Porto, limites dos bairros que a compõem e localização das suas favelas (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	72
Figura 19 - Subsetores e gabarito máximo permitidos em cada área de CEPACs (Fonte: Werneck, 2016) .....	73
Figura 20 - ZUM, setores e subsetores da AEIU do Porto (Fonte: Werneck, 2016)..	74
Figura 21 - Quadras passíveis do uso de CEPACs (Fonte: Lopes, 2015) .....	75
Figura 22 - Densidade demográfica na AEIU do Porto (Fonte: Pinho, 2016) .....	75
Figura 23 - CEPAC contido na diferença entre CAB e CAM (Fonte: Lopes, 2015) ..	78
Figura 24 - Gabarito máximo por subsetor (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	78
Figura 25 – Esquema relacional de um SIG.....	83

Figura 26 - Município do Rio de Janeiro, suas APs e RAs, com destaque para o limite do Porto Maravilha (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	85
Figura 27 - Bairros do Porto Maravilha (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	85
Figura 28 - Delimitação da AEIU do Porto com os setores censitários de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	97
Figura 29 - Setor do Porto Maravilha sobre os setores censitários de 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	98
Figura 30 - Setor do Porto Maravilha sobre os setores censitários de 2000 e de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	98
Figura 31 - População por setor censitário em números absolutos em 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	99
Figura 32 - População por setor censitário em números absolutos em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	100
Figura 33 - Número total de domicílios por setor censitário em números absolutos em 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	100
Figura 34 - Número total de domicílios por setor censitário em números absolutos em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	101
Figura 35 - Números relativos de domicílios declarados quitados ou em quitação em 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	102
Figura 36 - Números relativos de domicílios declarados quitados ou em quitação em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	102
Figura 37 - Números relativos de domicílios alugados em 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	103
Figura 38 - Números relativos de domicílios alugados em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	103
Figura 39 - Números relativos de domicílios em outra condição de ocupação em 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	104
Figura 40 - Números relativos de domicílios em outra condição de ocupação em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	104
Figura 41 - Média da renda dos responsáveis pelos domicílios em 2000 - corrigido IPCA (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	107
Figura 42 - Média da renda dos responsáveis pelos domicílios em 2010 - corrigido IPCA (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	107

Figura 43 - Domicílios sem renda mensal per capita, segundos dados de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	109
Figura 44 - Domicílios com renda mensal per capita até 1/2 SM, segundos dados de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	109
Figura 45 - Domicílios com renda mensal per capita de 1/2 a 1 SM, segundos dados de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	110
Figura 46 - Domicílios com renda mensal per capita de 1 a 2 SM, segundos dados de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	110
Figura 47 - Domicílios com renda mensal per capita de 2 a 3 SM, segundos dados de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	111
Figura 48 - Domicílios com renda mensal per capita de 3 a 5 SM, segundos dados de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	111
Figura 49 - Domicílios com renda mensal per capita de mais de 5 SM, segundos dados de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	112
Figura 50 - Proporção e distribuição espacial da população branca em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	113
Figura 51 - Proporção e distribuição espacial da população preta ou parda em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	113
Figura 52 - Porcentagem de domicílios da tipologia casa, 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	114
Figura 53 - Porcentagem de domicílios da tipologia casa, 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	115
Figura 54 - Porcentagem de domicílios da tipologia apartamento, 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	115
Figura 55 - Porcentagem de domicílios da tipologia apartamento, 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	116
Figura 56 - Porcentagem de domicílios ligados à rede de água, 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	117
Figura 57 - Porcentagem de domicílios ligados à rede de água, 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	117
Figura 58 - Porcentagem de domicílios sem banheiro, 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	118
Figura 59 - Porcentagem de domicílios sem banheiro, 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	118

Figura 60 - Porcentagem de domicílios com esgoto à céu aberto em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	120
Figura 61 - Porcentagem de domicílios com lixo acumulado no logradouro em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	120
Figura 62 - Porcentagem de domicílios com arborização no logradouro em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	121
Figura 63 - Porcentagem de domicílios sem bueiro ou boca de lobo em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	122
Figura 64 - Porcentagem de domicílios sem calçada para pedestres em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	122
Figura 65 - Porcentagem de domicílios sem iluminação pública em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	123
Figura 66 - Imagem publicitária do Porto Atlântico Business (Fonte: Hiper Ofertas Rio) .....	130
Figura 67 - Figura 66 - Projetos cadastrados na CDURP (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	131
Figura 68 - Residencial Porto Vida (Fonte: UOL) .....	132
Figura 69 - Projetos cadastrados na CDURP x População residente em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	135
Figura 70 - Projetos cadastrados na CDURP x Média da renda mensal dos responsáveis pelos domicílios em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	135
Figura 71 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios quitados ou em quitação em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	136
Figura 72 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios alugados em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	136
Figura 73 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios em tipologia de casa em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	137
Figura 74 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios em tipologia de apartamentos em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	138
Figura 75 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios em tipologia de vilas ou condomínios em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	138
Figura 76 - Projetos cadastrados na CDURP x Número total de domicílios de acordo com o Censo IBGE 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	139

Figura 77 - Processo de georreferenciamento dos anúncios do Zap Imóveis (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	142
Figura 78 - Total dos anúncios imobiliários Zap Imóveis (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	143
Figura 79 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis e a situação fundiária da área de aterro do Porto (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	143
Figura 80 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com os usos (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	144
Figura 81 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis separados nas modalidades de venda e aluguel (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	145
Figura 82 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de venda (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	146
Figura 83 - Empreendimento Porto Atlântico Business (Fonte: egcorretora.com) ..	146
Figura 84 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de aluguel (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	147
Figura 85 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com os usos e o número total de domicílios (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	148
Figura 86 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com os usos e o número da população residente (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	148
Figura 87 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com o valor do metro quadrado para venda e a média da renda mensal dos responsáveis pelos domicílios (atualizada com IPCA-2016) (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	150
Figura 88 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com o valor do metro quadrado para locação e a média da renda mensal dos responsáveis pelos domicílios (atualizada com IPCA-2016) (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	150
Figura 89 - Projetos cadastrados na CDURP e os anúncios imobiliários levantados no Zap Imóveis de acordo com o uso (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	151

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Média geométrica de crescimento anual entre os anos 1991-2000 e 2000-2010 do Município, das APs e dos bairros do Porto Maravilha (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	86
Gráfico 2 - Condição de ocupação em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	87
Gráfico 3 - Renda domiciliar per capita em salários mínimos de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	88
Gráfico 4 - Rendimento domiciliar per capita dos anos 2000 e 2010 atualizados para 2016 utilizando índice IPCA (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	88
Gráfico 5 - Tipologia domiciliar em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	90
Gráfico 6 - População por cor e raça em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	95
Gráfico 7 - Área total edificada em m <sup>2</sup> por tipo de uso no Porto Maravilha (Fonte: Moreira, 2014) .....	133
Gráfico 8 - Área total edificada em m <sup>2</sup> de uso comercial x outros usos (Fonte: Moreira, 2014) .....	133

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Quadro de Parâmetros Urbanísticos por Subsetor (Fonte: CDURP) .....	73
Tabela 2 - Fator de conversão dos CEPACs por uso e Total de CEPACs (Fonte: CDURP) .....	79
Tabela 3 - População e taxas de crescimento populacional do Município, das APs e dos bairros do Porto Maravilha (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	86
Tabela 4 - Condição de ocupação dos domicílios em valores relativos dos anos 1991, 2000 e 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	87
Tabela 5 - Rendimento domiciliar per capita em Reais dos anos 2000 e 2010 atualizados para 2016 utilizando índice IPCA (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	89
Tabela 6 - Empregos e estabelecimentos de 2000, 2010 e 2013 (Fonte: RAIS) .....	90
Tabela 7 - Tipologia domiciliar em 1991 e 2000 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	91
Tabela 8 - Tipologia domiciliar em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	92
Tabela 9 - Condições de infraestrutura dos domicílios em 1991 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	93
Tabela 10 - Condições de infraestrutura dos domicílios em 2000 e 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	94
Tabela 11 - População segundo cor e raça em 2000 e 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	95
Tabela 12 - Condição de ocupação domiciliar por setores censitários de 2000 e 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	101
Tabela 13 - Faixas das médias de rendas mensais em SM dos responsáveis pelos domicílios em 2000 e 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	106
Tabela 14 - Faixas das médias de rendas mensais per capita por domicílio em SM de 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	108
Tabela 15 - Números absolutos e relativos da situação de tipologia domiciliar dos setores censitários da AEIU do Porto nos anos 2000 e 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	114
Tabela 16 - Domicílios sem banheiros e domicílios ligados à rede de abastecimento de água (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	116
Tabela 17 - Infraestrutura urbana por setor censitário em 2010 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	119

Tabela 18 - Projetos de empreendimentos comerciais registrados na CDURP (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	125/126
Tabela 19 - Projetos residenciais registrados na CDURP (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	127/128
Tabela 20 - Projetos de empreendimentos do tipo hotel registrado na CDURP (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	129
Tabela 21 - Projetos de edifícios de uso institucional registrados na CDURP (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	129
Tabela 22 - Projetos de edifícios de uso cultural registrados na CDURP (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	129
Tabela 23 - Projetos definidos como de 'outros usos' registrados na CDURP (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	130
Tabela 24 - Valorização do preço dos imóveis e média do preço do metro quadrado para venda nos bairros que compõem a AEIU do Porto, no período entre 2008 e 2016 (Fonte: Elaborado pelo autor) .....	141

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ACRJ - Associação Comercial do Rio de Janeiro

AEIU - Área de Especial Interesse Urbanístico

AP - Área de Planejamento

APA - Área de Proteção Ambiental

ATE - Área Total Edificada

BNH - Banco Nacional de Habitação

CA - Coeficiente de Aproveitamento

CAB - Coeficiente de Aproveitamento Básico

CAM - Coeficiente de Aproveitamento Máximo

CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro

CEDAE - Companhia Estadual de Água e Esgoto

CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção

COMLURB - Companhia Municipal de Limpeza Urbana

DECONCIC - Departamento da Indústria da Construção

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FIESP - Federação das Indústrias do Estado de São Paulo

FIFA - Federação Internacional de Futebol Associado

FJP - Fundação João Pinheiro

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPP - Instituto Pereira Passos

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

MAR - Museu de Arte do Rio

MCidades - Ministério das Cidades

MCMV - Minha Casa, Minha Vida

MTE - Ministério do Trabalho e Emprego

OGU - Orçamento Geral da União

OUC - Operação Urbana Consorciada

OUCPM - Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha

PCRJ - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

PDT - Partido Democrático Trabalhista

PEU - Programa de Engenharia Urbana

PMDB - Partido do Movimento Democrático Brasileiro

PPP - Parceria Público-Privada

PRI - Perímetro de Reabilitação Integrado

PRSH - Programa de Revitalização de Sítios Históricos

PT - Partido dos Trabalhadores

RA - Região Administrativa

RAIS - Relação Anual de Informações Sociais

RFFSA - Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima

SAGAS - Saúde, Gamboa e Santo Cristo

SEH - Secretaria de Estado de Habitação

SIG – Sistema de Informação Geográfica

SIRGAS - Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas

SMH - Secretaria Municipal de Habitação

UFRJ - Universidade Federal do Rio de Janeiro

VLT - Veículo Leve Sobre Trilho

ZUM - Zona de Uso Misto

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>19</b>
1.1 Objetivo	20
1.2 Metodologia	21
1.3 Estrutura	22
<b>2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS ÁREAS CENTRAIS DAS CIDADES BRASILEIRAS</b>	<b>23</b>
2.1 Parcerias Público-Privadas e Operações Urbanas Consorciadas	26
2.2 Reabilitação urbana em áreas centrais e a questão habitacional brasileira	29
2.3 Gentrificação	35
<b>3 CARACTERIZAÇÃO SOCIOCULTURAL DA REGIÃO PORTUÁRIA</b>	<b>39</b>
3.1 Histórico	40
3.2 Zona Portuária: população e moradia	46
3.3 Zona Portuária: cultura	50
<b>4 A "REABILITAÇÃO" DA REGIÃO PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO</b>	<b>53</b>
4.1 A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha	62
4.2 Parâmetros de uso e ocupação do solo	71
<b>5 ASPECTOS FUNDIÁRIOS E SOCIOECONÔMICOS NO PORTO MARAVILHA</b>	<b>81</b>
5.1 SIG como recurso para visualização e interpretação de aspectos fundiários e socioeconômicos	82
5.2 A região do Porto e as escalas do território municipal	84
5.2.1 Crescimento populacional	85
5.2.2 Condição de ocupação domiciliar	86
5.2.3 Renda domiciliar	87
5.2.4 Empregos e estabelecimentos	89
5.2.5 Tipologia domiciliar	90
5.2.6 Condições de infraestrutura	92
5.2.7 Cor/raça	94

5.3 A região do Porto em suas especificidades _____	96
5.3.1 População e total de domicílios _____	99
5.3.2 Condição de ocupação domiciliar _____	101
5.3.3 Renda _____	105
5.3.4 Cor/raça _____	112
5.3.5 Tipologia domiciliar _____	113
5.3.6 Condições de infraestrutura _____	116
5.4 A questão imobiliária no Porto Maravilha _____	123
5.4.1 Projetos na CDURP _____	124
5.4.2 Anúncios do mercado imobiliário _____	140
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS _____</b>	<b>152</b>
6.1 Sugestão para trabalhos futuros _____	153
<b>REFERÊNCIAS _____</b>	<b>155</b>

## 1 INTRODUÇÃO

A região portuária carioca desde o período colonial foi por muito tempo uma das áreas mais dinâmicas da capital fluminense. É também um lugar que tem destaque nas tradições e culturas populares brasileiras, sobretudo com relação à herança africana herdada das populações africanas aqui desembarcadas durante a época escravagista no país, que se fortaleceram e se perpetuaram ao longo do tempo.

A evolução histórica das particularidades dos diversos usos (moradia, comércio e produção) que a área abrigou nos pouco mais de três séculos de ocupação e intervenções pós-fundação da cidade do Rio de Janeiro<sup>1</sup>, definiu a essência do lugar, que majoritariamente foi e ainda é composta por uma população de baixa renda e da classe trabalhadora.

A área onde hoje se encontram os bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo, principais e mais representativos bairros da região portuária, durante muito tempo foi terreno para gerar riqueza e para abrigar uma população socialmente periférica, em geral. Na medida em que a cidade foi se desenvolvendo, acompanhando os contextos políticos e econômicos nacional e mundial, a região portuária atravessou por diversas mudanças na sua dinâmica urbana, e, sobretudo a partir de meados do século XX, passou décadas sendo posta de lado no que se refere a investimentos estatais e intenções de melhorias das condições de vida e de trabalho das populações mais necessitadas da área, ao passo que outras regiões da cidade foram privilegiadas por sequenciais gestões do poder público. Destacam-se aí a Zona Sul e a Barra da Tijuca, regiões de concentração da população de maior renda.

Em fins do século XX com a região dos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo apresentando um cenário de esvaziamento econômico e considerável abandono por parte do Estado, associados à depreciação do espaço urbano da área (isso tudo devido, dentre outros fatores, à expansão das atividades portuárias para o Caju e ao decréscimo populacional), inicia-se, num contexto de inserção do Brasil na economia neoliberal global, o debate sobre uma ‘revitalização’ – nos termos

---

<sup>1</sup> A cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro foi fundada pelos portugueses em 01 de março de 1565, mas a área onde hoje se localizam os bairros somente começou a ser ocupada pelos colonos em meados do século XVIII, com a instalação de diversas chácaras na região.

usualmente utilizados em discursos oficiais – ou, conforme também será lido neste trabalho, ‘reabilitação’<sup>2</sup> do espaço em que se encontram os bairros portuários e adjacências.

Após uma série de estudos e projetos realizados e de algumas iniciativas não implementadas, surge o projeto **Porto Maravilha**, que, com a proposta de promover significativos investimentos financeiros (a princípio via fundos privados) por meio da realização de uma operação urbana consorciada (OUC), visa promover a reestruturação de toda a área com projetos de infraestrutura urbana, habitação, mobilidade urbana e cultura. A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro foi um dos principais focos da gestão do Prefeito Eduardo Paes (PMDB), que governou a cidade de 2009 a 2016, fruto de um elaborado arranjo político entre as esferas de poder federal, estadual e municipal, a OUC veio a reboque de um momento de crescimento econômico nacional na primeira década do século XXI<sup>3</sup>, o que influenciou a escolha pelas candidaturas da capital fluminense como sede dos Jogos Olímpicos de 2016 e como uma das sedes da Copa do Mundo FIFA de 2014.

Esta dissertação de mestrado buscou reunir informações sobre a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro a partir de leituras de materiais bibliográficos que consideram os contextos mundial e local em que esse projeto surge e se desenvolve e também de uma série de análises de dados georreferenciados como base para realizar uma interpretação espacial da situação fundiária da região com o intuito de identificar as alterações urbanas e sociais decorrentes do desenrolar do projeto. Este estudo parte do princípio de que há fragilidade social e cultural na região frente às volumosas e impactantes propostas de intervenção do Porto Maravilha e pretende identificar os efeitos que os processos de desenvolvimento desse projeto poderão causar às populações tradicionais residentes e usuárias do Santo Cristo, Gamboa, Saúde e de suas áreas adjacentes inseridas no limite de ação da OUC, bem como espera avaliar em que grau as medidas mitigadoras definidas no projeto irão promover a preservação das populações e culturas locais.

---

<sup>2</sup> Uma discussão sobre esses conceitos será feita mais adiante no item 2.2 – *Reabilitação urbana em áreas centrais e a questão habitacional brasileira*.

<sup>3</sup> Durante o período dos dois mandatos do Presidente Luís Inácio Lula da Silva (PT), de 2003-2006 e de 2007-2010.

## 1.1 Objetivo

O presente trabalho tem como objetivo interpretar aspectos fundiários da área compreendida pelo projeto Porto Maravilha, empregando recursos de Sistema de Informação Geográfica (SIG). O estudo teve como foco a valorização imobiliária na região da operação urbana consorciada e o impacto socioeconômico do processo de elevação do preço dos imóveis nos bairros portuários da cidade. Deseja-se entender se há um processo de mudança no perfil dos proprietários e usuários da Região do Porto do Rio de Janeiro com substituição por uma população de maior renda que a existente atualmente.

Assim, este estudo pretende ampliar a discussão sobre o déficit habitacional brasileiro e sobre projetos de intervenções em áreas urbanas centrais, analisando o Porto Maravilha como um projeto com potencial para acontecer em prol de uma redução na desigualdade social na cidade e como bom exemplo de reabilitação urbana em áreas centrais.

## 1.2 Metodologia

Os procedimentos para a elaboração deste estudo tiveram início com a realização de pesquisa sobre os precedentes bibliográficos para sustentação conceitual da dissertação. Esta fase envolveu (i) discussões a cerca da maneira como a produção do espaço urbano vem ocorrendo no país, sobretudo no que se refere às áreas centrais das cidades, com definições críticas sobre Parcerias Público-Privadas e Operações Urbanas Consorciadas; sobre reabilitação urbana em áreas centrais e a questão habitacional brasileira e sobre gentrificação.

Após a realização de uma (ii) caracterização sociocultural da Região Portuária do Rio de Janeiro, com abordagem histórica e a cerca do perfil social da população da área objeto desta dissertação, foi abordado o (iii) projeto de 'reabilitação' da Região Portuária do Rio de Janeiro especificamente, com informações sobre os condicionantes do desenvolvimento do Porto Maravilha e sobre os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no referido projeto.

Em seguida, após a realização de um extenso levantamento de dados georreferenciados, foram (iv) elaboradas tabelas e mapas, a partir do uso de softwares de Sistema de Informação Geográfica, para auxiliar a compreensão da situação fundiária e socioeconômica da área do Porto Maravilha.

### 1.3 Estrutura

A presente dissertação encontra-se dividida em seis capítulos, incluindo este introdutório. O capítulo 2: A Produção do Espaço Urbano nas Áreas Centrais das Cidades Brasileiras traz uma discussão sobre o histórico de políticas urbanas para as áreas centrais das cidades brasileiras e a cerca das modalidades de Parcerias Público-Privadas e Operações urbanas consorciadas no país. O capítulo 3: A Caracterização Sociocultural da Região Portuária faz um enfoque contextual sobre a população dos bairros portuários e o processo de formação urbana da região.

Já o capítulo 4: A “Reabilitação” da Região Portuária do Rio de Janeiro expõe, a partir de uma contextualização político-econômica, os processos que levaram a concretização da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro, bem como faz uma apresentação do projeto do Porto Maravilha a partir de parâmetros urbanísticos de isso e ocupação do solo.

O capítulo 5: Aspectos Fundiários e Socioeconômicos do Porto Maravilha apresenta as análises realizadas a partir dos dados adquiridos e expõe os mapas elaborados para interpretar a situação socioeconômica da população da Região do Porto do Rio de Janeiro bem como aspectos relativos à propriedade dos terrenos dos bairros portuários.

Por fim, o capítulo 6: Considerações Finais apresenta as conclusões do trabalho desenvolvido além de sugestões para trabalhos futuros na área de abordagem desta pesquisa.

## 2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS ÁREAS CENTRAIS DAS CIDADES BRASILEIRAS

Do ponto de vista da política urbana, esse processo [os megaeventos] coincide com dois fenômenos: a diminuição do papel do Estado no atendimento à demandas urbanísticas e o aumento da importância de um urbanismo ligado não mais a um projeto global de cidade, mas a grandes projetos urbanos desenhados para captar parcela de um excedente financeiro global que paira sobre o planeta em busca de novos territórios para sua expansão e reprodução (ROLNIK, 2014).

Em 2014 e em 2016 o Rio de Janeiro foi palco de dois grandes eventos de repercussão mundial: a Copa do Mundo FIFA e os Jogos Olímpicos, respectivamente. Como já mencionado no capítulo anterior, a vitória na campanha para sediar os referidos *megaeventos*<sup>4</sup> – como por vezes essas duas grandes competições esportivas realizadas no país serão mencionadas ao longo do texto – é reflexo de um vantajoso momento econômico pelo qual o país vinha atravessando na primeira década dos anos 2000 e de uma conjuntura política favorável e de alianças entre o Governo Federal, com gestão do Partido dos Trabalhadores (PT) e os governos Estadual e Municipal do Rio de Janeiro, ambos com gestão do Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB).

No entanto, fazendo uma análise para além da situação político-econômica no momento da escolha das candidaturas e do acontecimento das competições de 2014 e de 2016, a concretização desses dois eventos faz parte de uma antiga intenção de um grupo político<sup>5</sup> de inserção competitiva da cidade no panorama internacional que vem desde a formulação do primeiro Plano Estratégico do Rio de Janeiro, elaborado em 1995<sup>6</sup>. O Plano foi embasamento para as anteriores candidaturas do Rio de Janeiro para sediar os Jogos Olímpicos de 2004 e de 2012, e também os Jogos Pan-Americanos realizados na cidade em 2007.

O planejamento estratégico surge no meio empresarial "para que grandes corporações pudessem enfrentar a crescente competição no mercado internacional" (LIMA JUNIOR, 2003), e na gestão das cidades segue a mesma coerência de que:

---

<sup>4</sup> No caso da Copa do Mundo FIFA 2014, o Rio de Janeiro foi cidade-sede junto a outras 12 cidades brasileiras.

<sup>5</sup> Grupo que de modo geral vem mantendo um alinhamento político na cidade desde 1993 nas gestões de César Maia (1993-1996 e 2001-2008) e Luiz Paulo Conde (1997-2000).

<sup>6</sup> Foi realizado na gestão César Maia (na ocasião, filiado ao PMDB) com consultoria de profissionais catalães que atuaram no projeto dos Jogos Olímpicos de Barcelona em 1992.

(...) o mundo experimenta um processo irreversível de expansão e intensificação das relações capitalistas e de competição intercapitalista: cidades 'globais', com grande capacidade de mobilidade vagam pelo planeta e eventualmente capturam 'forças' localizadas (capitais 'locais', trabalho, etc). A relação de forças resultante desse processo estruturaria o espaço contemporâneo nos termos de uma dicotomia global-local, reafirmada, ainda, pela competição interurbana, isto é, pela disputa entre lugares para atrair os benefícios desses capitais de fluxo. A visão de cidade resultante desse quadro, e as propostas para seu planejamento, de modo que possa enfrentar o mundo da globalização, difundem-se pela América Latina desde o início da década de 90. Tais propostas se objetivam num conjunto de políticas públicas de características competitivas, das quais pode ser destacado, pela capacidade de canalizar forças sociais e de propiciar um momento de produção da imagem que a cidade tem de si, o *planejamento estratégico de cidades* (LIMA JUNIOR, 2003).

A elaboração do Plano Estratégico foi fundamental para a cidade levar adiante as intenções de se colocar em destaque na busca por uma economia internacionalmente competitiva, validando assim diversas políticas e projetos posteriores, como aquele de que trata esta dissertação, de reabilitação da região portuária da cidade.

Em sua obra “SMH 2016: remoções no Rio de Janeiro Olímpico”, Lucas Faulhaber e Lena Azevedo (2015) discorrem sobre os Planos Estratégicos como instrumento que viabiliza as intenções do setor privado na cidade:

Ao longo das gestões municipais desde os anos 1990, os planos estratégicos para a cidade do Rio de Janeiro apresentam sempre uma lógica semelhante e por vezes os mesmos projetos, embora com nomes diferenciados. Após uma análise comparativa entre os planos estratégicos da cidade elaborados em 1995 e 2012, podemos perceber que os princípios e as retóricas são muito semelhantes; estratégias e projetos para atingir as metas por vezes repetem a mesma reflexão sobre o espaço urbano, mesmo após 17 anos. Curioso perceber que ambos os documentos apresentam como norte uma cidade olímpica (no caso do plano de 1995, a cidade era candidata a receber as competições em 2004). Dentre os objetivos e estratégias do plano de 1995 destaca-se o anseio por um Rio como pólo internacional competitivo, capaz de atrair recursos, refletindo a lógica de um mercado de cidades, em que umas “ganham” em detrimento das demais. Uma competição entre aquelas que oferecem mais condições estruturais para as grandes corporações expandirem seus capitais. Baseados nessa lógica competitiva como estratégia de planejar a cidade, determinados projetos foram, em 1995 e em 2012, anunciados para atingir esses fins, dentre eles, o de requalificação da área portuária [...] (FAULHABER & AZEVEDO, 2015).

Esse panorama de atração de investimentos e aumento da competitividade entre as cidades é, no entanto, um fenômeno global que tem remodelado as políticas urbanas e o modo como se pensa e experimenta o espaço urbano na contemporaneidade. Nessa interação entre o capital financeiro mundializado, o setor

de serviços e o poder local a cidade é o *background* e está posicionada como elemento central (GIANNELLA, 2015).

Nesse sentido, o Rio de Janeiro, assim como outras cidades ditas (ou pretensas) globais do início do século XXI, buscam na organização de megaeventos uma estratégia para colocar em prática uma forma de gestão administrativa que prepara o território das cidades para a atuação do capital e assim impulsionar a sua economia. A adoção da lógica de modelação da cidade como espaço para atrair grandes investimentos se apóia fundamentalmente na execução de ousados projetos urbanos voltados não para as prioridades da população local, sobretudo as mais necessitadas, ou do município como um todo, mas sim, dentro da lógica de concorrência entre cidades para a captação de investimentos que alimentam o mercado. Para as cidades dos países em desenvolvimento, onde as desigualdades urbanas tendem a ser mais contrastantes, a adoção dessa estratégia pode vir a acentuar as disparidades sociais e deixar de atender às demandas mais emergenciais.

A realização de megaeventos funciona como vitrine para favorecer a visibilidade e chamar a atenção do capital internacional para as cidades, e as elaborações de grandes projetos são pensadas como fator de atração de investimentos. É o que em “Uma ponte para a especulação”, Mariana Fix (2009) conceitua de o mito da cidade global:

O mito da cidade global corresponde, no plano da produção da cidade, ao esforço de ‘adequação’ às supostas novas exigências e obrigações criadas pela globalização. ‘Adaptação’, a palavra de ordem da globalização, [...] e é também um termo-chave do receituário das cidades globais, tendo, na produção de novas centralidades, um ingrediente fundamental. O mito das cidades globais, no entanto, já nasce enfraquecido, e, por isso, ganha ares de farsa. Tem como miragem a reprodução, em escala modesta, do *skyline* que mimetiza os centros de comando e projeta, em um país semiperiférico, a imagem de cidade global (FIX, 2009).

Carlos Vainer assinala que o Estado que adota o modelo de priorizar investimento para atração do grande capital realiza “contratos em que as cidades se comportam elas mesmas como empresas públicas: são duas empresas fazendo um acordo empresarial em que, normalmente, como acontece com a maioria das parcerias-público-privadas, o custo fica com o público e o lucro com o privado” (2011).

## 2.1 Parcerias Público-Privadas e Operações Urbanas Consorciadas

Os megaeventos são, pois, um grande ensejo para a adoção de práticas de governo pautadas em volumosos investimentos em políticas urbanas voltadas para a atração de capital. Na produção do espaço urbano o Estado tem papel fundamental, seja pela regulação urbanística que incide no tecido da cidade, na coordenação dos agentes que atuam no território urbano, fazendo frente ao desenvolvimento de políticas públicas, ou se posicionando - de maneira atuante ou não - em relação às necessidades básicas da população.

Diante de um discurso de crise econômica e embasadas na lógica político-econômica neoliberal, administrações municipais de grandes cidades brasileiras começam a adotar estratégias de intervenção urbana que promovem associação do Estado com a iniciativa privada, as chamadas Parcerias Público-Privadas<sup>7</sup>. Na produção do espaço urbano, destaca-se como uma parceria entre o poder público e grupos privados o modelo de projeto conhecido como Operações Urbanas Consorciadas (OUC), que a classe política e as elites econômicas brasileiras elegeram como forma de cooperação do Estado “com o grande capital internacional para sustentar e reproduzir a lógica de acumulação financeira do território urbano” (MOREIRA, 2014).

Mariana Fix, em seu texto “A ‘fórmula mágica’ da parceria público-privada: operações urbanas em São Paulo” (2000), destaca que “a operação urbana tem produzido inusitado consenso, capaz de unificar esquerda e direita”. Porém, a maneira como esses projetos vêm ocorrendo expõe o abismo que separa o discurso da prática com as ditas “parcerias” entre poder público e entes privados e são comumente apresentadas pelos gestores e pela imprensa como única alternativa para a realização de grandes obras em tempos de crise fiscal do Estado.

O Estatuto da Cidade - a lei federal 10.257/2001 que trata da política urbana e que visa também regulamentar os artigos da Constituição da República no que diz respeito à função social da propriedade, referendou as Operações Urbanas Consorciadas (Estatuto da Cidade, Artigo 32<sup>8</sup>) ao lado de importantes

---

<sup>7</sup> As Parcerias Público-Privadas (PPP) foram reguladas pela Lei Nº 11.079/2004 e se referem à modalidades contratuais de prestação de serviços ou obras firmado entre empresa privada e o governo federal, estadual ou municipal, no qual o agente privado é remunerado exclusivamente pelo governo ou numa combinação de tarifas cobradas dos usuários dos serviços mais recursos públicos (BRASIL, 2004).

<sup>8</sup> Fonte: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em 27/09/2016.

instrumentos para a luta da reforma urbana, tais como o IPTU progressivo no tempo, a edificação compulsória, a desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública, dentre outros (FIX, 2000).

Fix (2000) aponta que, de acordo com os que apoiam as Operações Urbanas Consorciadas como meio de intervenção nas cidades, as vantagens na sua utilização são: 1) viabilizar grandes obras, ainda que com restrições orçamentárias governamentais, alinhando adensamento e a capacidade da infraestrutura em determinada região da cidade; 2) os beneficiários de uma obra é que pagam os seus custos, não consumindo recursos públicos que poderiam ser aplicados em projetos de maior prioridade à população; 3) possibilitam capturar parte da valorização fundiária consequente do investimento realizado para que esta não seja apropriada somente pelos proprietários dos terrenos locais e pelos promotores imobiliários.

As OUCs têm regras e incentivos determinados por uma lei que precisa ser aprovada e passa a valer em um trecho delimitado da cidade, dentro do perímetro da operação. Após a aprovação do Estatuto da Cidade, passou a ser possível o financiamento das operações por meio de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), que são títulos imobiliários emitidos e comercializados pela prefeitura, em contrapartida ao direito de construção acima do previsto na legislação urbana da cidade, de acordo com os novos parâmetros definidos na lei da OUC, e o recurso arrecadado com a venda dos certificados são utilizados para financiamento das intervenções somente dentro do polígono da operação delimitado em lei. Fix (2000) comenta ainda que, além disso, “em lugar de se aplicarem os recursos em habitações de interesse social, estes se destinam a um programa de obras e serviços a serem realizados na própria região”. Assim, os que apoiam as operações urbanas defendem que, em teoria, este mecanismo funciona de maneira autofinanciável com as obras custeadas pelos que delas se beneficiam, definindo de maneira justa o problema das despesas com os investimentos que seriam não prioritários na questão urbana dentro do viés social.

No entanto, para que a Prefeitura, enquanto responsável pela elaboração de políticas sociais no município, absorva os triunfos da visada valorização, se faz necessário que sejam negociadas exceções à legislação normal de zoneamento. Sendo assim, parte-se do princípio de que a operação deva despertar razoável interesse do mercado imobiliário e que, por isso, as OUCs tendam a se localizar em regiões minimamente privilegiadas na cidade e com certa infraestrutura. Ademais,

dentro dessa lógica de que o sucesso da operação depende da ocorrência de valorização do solo, a Prefeitura estimula e investe em obras emblemáticas, as chamadas obras “âncoras”, para impulsionar o processo de renovação com a justificativa de atrair financiamentos do capital privado. Dessa maneira, como dito por Mariana Fix (2000), o Estado assume a postura de uma “empresa de desenvolvimento imobiliário, de agente desbloqueador do potencial de negócios de determinada região”.

Numa operação urbana consorciada, se o que foi planejado der certo e forem arrecadados mais recursos do que os necessários para a construção da obra, a Prefeitura tem os gastos realizados com as obras recuperados e os investidores privados lucram com a valorização dos terrenos e dos novos empreendimentos. No entanto, se a operação urbana não alcançar as expectativas mínimas almejadas, quem perde é o Estado. Além do mais, ainda que a operação consiga alcançar o sucesso financeiro, o investimento inicial é público, sendo que o reembolso, se houver, acontecerá a médio ou longo prazo.

Como os recursos orçamentários são escassos (aliás, era esta a constatação inicial que justificaria o apreço pelas parcerias), a Prefeitura concentra esforços nas operações e deixa de realizar outros investimentos. Além disso, a capacidade da máquina pública, bastante restrita, acaba comprometida com a formulação e o gerenciamento das operações, reduzindo ainda mais as possibilidades de colocar outras ações em prática. Assim, o investimento revela-se o contrário do que afirma ser: dá preferência a obras concentradoras de renda, ‘não prioritárias’, em detrimento de regiões menos privilegiadas da cidade (FIX, 2000).

Assim, contraditoriamente referendada pelo Estatuto da Cidade, o qual deveria defender a função social da propriedade, as operações urbanas consorciadas são mecanismos concentradores de renda e favorecem regiões já privilegiadas. Tendo ou não sucesso financeiro, as operações surgem na contramão do desenvolvimento de políticas de distribuição de renda e democratização do acesso à terra.

Maricato e Ferreira (2002), no artigo “Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?”, fazem uma análise crítica observando a influência das experiências estrangeiras na adoção das Operações Urbanas Consorciadas no Brasil. Destacam as diferenças entre a realidade brasileira e as da Europa e dos Estados Unidos, onde a utilização deste instrumento acontece em um cenário em que o mercado é muito mais incluído que o do nosso país.

[...]a Europa e a França, em especial, têm longa tradição política e tecidos sociais altamente integrados, o que possibilita um efetivo engajamento da sociedade civil organizada nesses processos, contrabalançando o peso relativo da iniciativa privada. [...] e a longa tradição social-democrata do Estado-Providência fez com que o controle do Poder Público nessas operações se dê em níveis incomparáveis com o que ocorre nas Operações Urbanas brasileiras (MARICATO e FERREIRA, 2002).

O choque entre os argumentos pela adoção do instrumento das Operações Urbanas Consorciadas e a prática de fato implementada no país são marcantes. No caso da OUC Porto Maravilha, podem ser ressaltadas importantes questões que serão melhor discutidas no decorrer do texto, mais precisamente no item 4.1 – *A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha*, quando falaremos acerca dos recursos de financiamento da dessa operação, da desejada valorização imobiliária para a área da OUC, e sobre o plano de habitação de interesse social para a região portuária do Rio de Janeiro.

## **2.2 Reabilitação urbana em áreas centrais e a questão habitacional brasileira**

“Cada porção de centro ‘enobrecida’ é mais uma favela ou pedaço de periferia precária que se forma” (ROLNIK, 2006).

Cabe iniciar este item com uma reflexão sobre como este trabalho aborda os conceitos de ‘revitalização’, ‘renovação’, ‘requalificação’ e ‘reabilitação’ urbanas. O primeiro pode ser entendido pela ideia de que se estaria provendo vida a um espaço que estaria morto. A ‘renovação’, por assim dizer, traz o significado de uma ação que visa substituir não apenas as funções, como também as formas de determinada porção do espaço, como o exemplo da demolição de antigos galpões portuários para a construção de edifícios comerciais. A ‘requalificação’, por sua vez, aparece como a mudança de usos e funções de determinadas formas espaciais sem que, no entanto, elas sejam significativamente alteradas. E a ‘reabilitação’ remete a “um processo integrado de recuperação de uma área urbana que se pretende salvaguardar, implicando o restauro de edifícios e a regeneração do tecido econômico e social, no sentido de tornar a área atrativa e dinâmica, com boas condições de habitabilidade” (DUARTE, 2005).

Nesse sentido, torna-se necessário informar que este trabalho adotará preferencialmente o termo ‘reabilitação’, e que, porém, em algumas partes do texto será utilizado ‘revitalização’ em referência ao projeto estudado, pois, ainda que essa

dissertação sinalize que esse termo não seja simbolicamente o mais adequado para se referir à políticas de intervenção urbana em áreas centrais, é esta a palavra mais utilizada no discurso oficial e pela mídia de maior abrangência. Como dito por Letícia Giannella em seus estudos de doutorado “Revirando o ‘Porto Maravilha’: Luta pelo espaço e contradições urbanas na zona portuária do Rio de Janeiro” a utilização do termo revitalização “está diretamente associada à construção da consciência de crise, essencial para a legitimação de projetos tais como o Porto Maravilha” (GIANNELLA, 2015).

Helena Galiza (2015) em “Reabilitação de áreas centrais sem gentrificação” faz um resgate histórico das políticas federais de reabilitação em áreas centrais e aponta que o Governo Federal começou a tratar da questão nos anos 1980, com a realização do Projeto Piloto de Olinda, feito em conjunto entre o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), que unia políticas urbana e cultural, dando relevância ao imóvel de uso residencial por ser o de maior número no conjunto que se propõe a preservar.

Após isso, no final dos anos 1990, o debate sobre reabilitação dos antigos centros das cidades foi restaurado com a intenção de reaproveitar o estoque de imóveis vazios ou subutilizados que apresentassem potencial residencial no intuito de reparar uma parcela do déficit habitacional brasileiro e também para preservar os sítios históricos. À época, essa frente ficou a cargo de técnicos da área de desenvolvimento urbano da Caixa Econômica Federal, que herdou propostas do Banco Nacional de Habitação (BNH), “cuja extinção, em 1986, impediu o lançamento de um programa (então pronto), que pretendia recuperar o acervo imobiliário e estimular o uso residencial nos núcleos históricos” (GALIZA, 2015).

Em 2000, a Caixa lança o Programa de Revitalização de Sítios Históricos (PRSH), que tinha por meta aumentar o acervo residencial nos centros históricos, porém com sistema de financiamento limitado para a construção de novas unidades habitacionais. Paralelo a isso, também promoveu uma série de estudos e seminários no intuito de aprofundar e difundir a discussão sobre a questão (GALIZA, 2015).

A criação do Ministério das Cidades (MCidades), em 2003, possibilitou a concentração da gestão das políticas habitacionais e urbanas, como, dentre outras, as de regularização fundiária, de saneamento e de mobilidade, dando fôlego aos movimentos de luta pela moradia e de reforma urbana, que traziam antigas reivindicações (GALIZA, 2015).

A nova pasta surge reconhecendo o impacto urbano decorrente de décadas de crescimento populacional e a necessidade de frear a expansão das cidades com a associação de políticas habitacionais no aproveitamento de vazios urbanos e na utilização de imóveis vagos ou subutilizados localizados em centros infraestruturados, como medida de solucionar parte do déficit habitacional e preservar o patrimônio cultural dos centros das cidades (GALIZA, 2015). A criação do ministério também instituiu no Governo Federal a questão de que:

(...) reabilitar os centros, de acordo com a estratégia de ampliar o espaço de urbanidade para todos, é um desafio de enorme complexidade, pois significa romper o paradigma de que requalificar uma área é sinônimo de excluir qualquer traço da presença dos mais pobres (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005).

Ainda em 2003, o MCidades lança o Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Centrais, porém, o sistema elaborado para os financiamentos deste programa eram limitados:

Os recursos financeiros disponíveis eram provenientes apenas do Orçamento Geral da União (OGU) e as suas ações limitavam-se à elaboração de planos locais de reabilitação e de projetos de melhoria em espaços públicos. No aspecto habitacional, permaneceu a proposta de utilização das mesmas linhas de financiamento disponibilizadas antes pela Caixa [nos anos 2000], o que, na prática, significava pouca flexibilidade no atendimento às características específicas encontradas no estoque imobiliário dos bairros antigos (GALIZA, 2015).

Nota-se, pois, a existência de gargalos que prejudicam as ações de políticas de reabilitação de áreas centrais pela maneira como são pensadas nos programas. As principais lacunas acontecem no que se refere à viabilidade de recursos financeiros provindos do Governo Federal para que os estados e municípios possam implementar a reabilitação dos centros antigos como modelo para promover desenvolvimento urbano e inclusão social, para valorizar o patrimônio cultural e para reduzir o déficit habitacional.

A realidade nacional no que tange ao direito à moradia adequada está longe de ser satisfatória a ponto de conseguir repercutir a favor de uma redução da desigualdade socioespacial e nas políticas públicas. De acordo com pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro (FJP) e encomendada pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (2010),<sup>9</sup> das 6,940 milhões de

---

<sup>9</sup> Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>, acesso em 07/10/2016.

moradias<sup>10</sup> que compõem o déficit habitacional brasileiro, a maior parte se refere à população de camada social baixa com renda mensal de até três salários mínimos, sendo que 85% desse total se concentra em áreas urbanas. A mesma pesquisa apontou que o número de domicílios vagos é de 6,052 milhões, e que 77% desses imóveis vazios que poderiam ser destinados à novas moradias estão localizados nas áreas urbanas (GALIZA, 2015).

Helena Galiza (2015) reúne estudos que apontam que o déficit habitacional na cidade do Rio de Janeiro é de 220 mil moradias<sup>11</sup> e que a área central da cidade possui um grande número de habitações vagas ou subutilizadas com potencial de serem recuperadas e transformadas em moradia popular. Os dados levantados são relativos a bairros bem consolidados da região central inseridos na Área de Planejamento 1 da Prefeitura, composta pelos bairros Caju, Gamboa, Santo Cristo, Saúde, Centro, Lapa, Catumbi, Cidade Nova, Estácio, Rio Comprido, Benfica, Mangueira, São Cristóvão, Vasco da Gama, Paquetá e Santa Teresa. Também sabe-se que, sobretudo na região portuária, é grande a quantidade de imóveis institucionais vagos e sem uso que não fazem parte dos dados censitários de domicílios vagos mas que poderiam ser adaptados para uso residencial.

A autora relaciona alguns dos estudos realizados:

- a) Em 2004, uma pesquisa contratada pela Caixa Econômica Federal no espaço físico do projeto Perímetro de Reabilitação Integrado de São Cristóvão (PRI) identificou 167 imóveis subutilizados, vazio ou arruinados, de uso residencial (ou não), com potencial habitacional;
- b) Em 2009, a Prefeitura do Rio de Janeiro, através da Secretaria Municipal de Habitação/Programa Novas Alternativas (Programa que trata da recuperação e reaproveitamento de imóveis antigos degradados, localizados em bairros da Região Central do Rio de Janeiro), realizou um levantamento em conjunto com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio de Janeiro, e foram selecionados, só na região do Projeto Porto Maravilha, 486 pequenos imóveis antigos, que poderiam gerar cerca de 9.745 unidades habitacionais;
- c) Em 2007, o Governo do Estado do Rio de Janeiro/Secretaria de Estado de Habitação (SEH) firmou um convênio com o Ministério das Cidades, que disponibilizou recursos financeiros para a realização de um Plano de Reabilitação e Ocupação de Imóveis vazios e subutilizados, de propriedade estadual, a serem transformados em habitação, sendo selecionados 186 imóveis passíveis de serem recuperados e mais de mil unidades habitacionais produzidas;

---

<sup>10</sup> O déficit habitacional brasileiro em 2014 foi de 6,198 milhões moradias. Dados levantados por pesquisa realizada pelo Departamento da Indústria da Construção (Deconic) da Fiesp, calculado com base na metodologia da Fundação João Pinheiro utilizada em 2010. Fonte: Fiesp. Disponível em: <http://www.fiesp.com.br/noticias/levantamento-inedito-mostra-deficit-de-62-milhoes-de-moradias-no-brasil/>, acesso em 07/10/2016.

<sup>11</sup>Dados da pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro, em 2010.

d) A União também é proprietária de muitos prédios e terrenos localizados na Região Central carioca e um levantamento patrocinado pela Caixa, em 2006, por solicitação do Ministério das Cidades, identificou cerca de 114 imóveis (ocupados ou não) apenas na zona portuária carioca, pertencentes a instituições diversas, que poderiam ser utilizados na reabilitação do projeto Porto Maravilha (GALIZA, 2015).

Trazendo um sistema de financiamento subsidiado inédito no país, o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), lançado em 2009, trouxe uma oportunidade de o Governo Federal enfim sustentar uma política habitacional voltada para as áreas centrais, após iniciativas frustradas anteriores – como vimos –, com o estímulo ao reaproveitamento de imóveis desocupados ou subutilizados localizados em áreas centrais com infraestrutura urbana, bem dotadas de serviços diversos e de equipamentos públicos, com melhor oferta de mobilidade urbana e bem localizada em relação ao alto número de postos de trabalho.

No entanto, a tática do governo foi a de repetir antigas estratégias, que vão de encontro à ideia de redução das desigualdades sociais pela promoção de reabilitação das áreas centrais, com a continuidade da adoção da prática de produção de unidades habitacionais em regiões periféricas em locais espacialmente – e infraestruturalmente – segregados (Figura 1). Foi priorizada a produção de moradias a partir de novas construções em áreas afastadas que comumente eram definidas por influência das grandes empreiteiras envolvidas nos projetos (GALIZA, 2015).

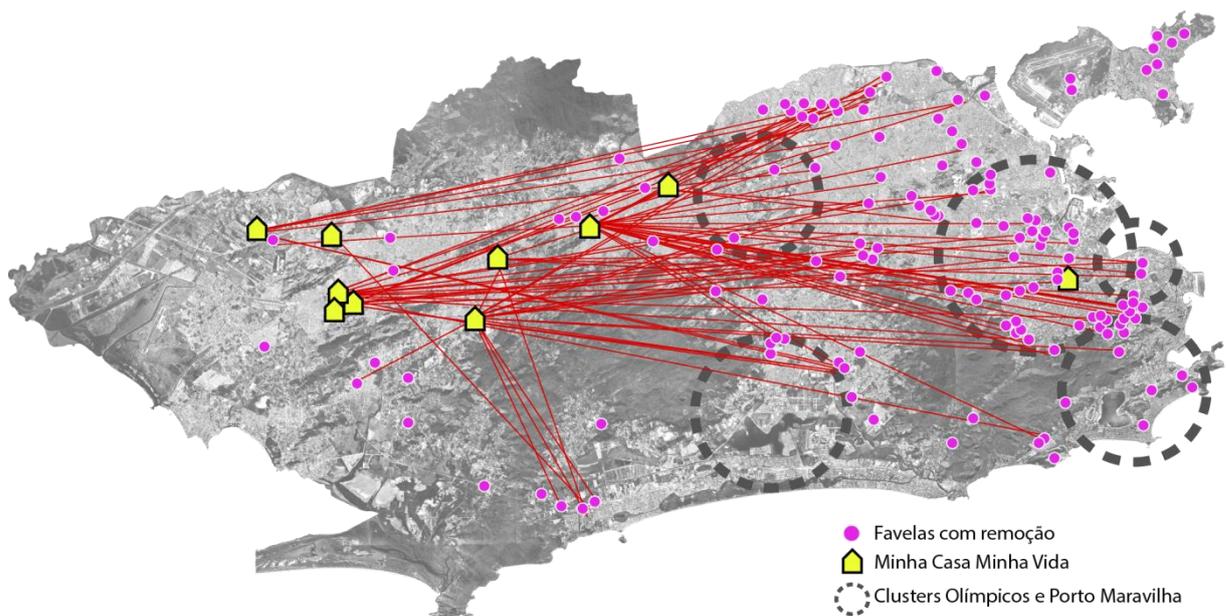


Figura 1 - Reassestamentos relacionados ao MCMV, onde se vê registros de reassestamentos da região portuária para a Zona Oeste do Rio de Janeiro.

Fonte: FAULHABER (2015).

Ermínia Maricato (2002 *apud* GALIZA, 2015) comenta sobre como um programa habitacional adequado voltado aos centros urbanos “pode redirecionar o fluxo do assentamento residencial que se dirige às áreas ambientalmente frágeis e à periferia”. Maricato aponta, ainda, que os programas de habitação de interesse social “são inviáveis quando a classe média não tem acesso ao mercado formal”:

Se for possível à população de baixa renda o acesso à moradia, via políticas públicas, dificilmente ela reterá esse bem se não houver uma ampliação do estoque geral de habitações. A transferência da residência para camadas de maior poder aquisitivo será inevitável se a própria classe média tem dificuldade de acesso ao mercado residencial privado (MARICATO, 2002 *apud* GALIZA, 2015).

O projeto Porto Maravilha, iniciado em 2009 na região portuária do Rio de Janeiro, pode ser considerado como a mais robusta experiência brasileira de intervenção urbana em áreas centrais. No entanto, suas metas estão bem desviadas das propostas lançadas em ocasiões anteriores pelo governo federal. Trata-se de um modelo de intervenção baseado no instrumento da Operação Urbana Consorciada que, no caso específico do Porto Maravilha, tem sua execução apoiada por financiamento via Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) da Caixa, como veremos mais aprofundadamente no item 4.1 – *A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha*. O desenrolar do projeto mostra como a questão habitacional não foi devidamente tratada em detrimento dos empreendimentos comerciais e corporativos, no intuito de promover valorização fundiária e favorecer os agentes imobiliários envolvidos e a modelagem financeira engendrada no projeto (GALIZA, 2015).

É fundamental que as políticas públicas de habitação em áreas centrais não só garantam a permanência dos moradores tradicionais, mas que também gerem atração de uma população carente de moradia para que essas famílias tenham direito às benesses das áreas centrais privilegiadas e que tenham possibilidade de estarem próximas às grandes ofertas de trabalho. Sem o devido cuidado, a possibilidade de exclusão dos antigos moradores das áreas que passam por reabilitação acaba ocorrendo, o que intensifica o processo de surgimento de assentamentos irregulares precários, tão presente nas médias e grandes cidades brasileiras.

O projeto elaborado para a região portuária do Rio de Janeiro, como pode ser constatado no seu desenrolar, perde a oportunidade de atuar na redução do

déficit habitacional da cidade e de promover desenvolvimento social para populações necessitadas. A primeira Operação Urbana Consorciada realizada no Rio de Janeiro traz à tona a questão da gentrificação na região portuária com o risco que as tradicionais populações da área do porto estão correndo de deixarem suas residências ou de perderem seus postos de trabalho como consequências das diversas intervenções que a região vem recebendo.

### **2.3 Gentrificação**

Gentrificação<sup>12</sup> é um conceito que foi lançado na década de sessenta por sociólogos ingleses para se referir ao fenômeno de substituição do perfil social de bairros do centro de Londres que passaram por desvalorização no preço dos imóveis e posteriormente tiveram substituição de moradores de baixa renda por famílias de classe média.

Estudioso sobre o assunto, o geógrafo Neil Smith (2006, *apud* GIANNELLA, 2015) encara a gentrificação como uma característica marcante do urbanismo na contemporaneidade, ainda que os primeiros processos ocorridos em Londres há décadas atrás sejam significativamente distintos dos que ocorrem hoje em diversas cidades no mundo. Para o autor esse fenômeno teve até hoje três fases de evolução. A primeira, que chama de ‘gentrificação esporádica’, limitou-se a processos locais em Londres e Nova Iorque, restrito às camadas sociais que por si próprios custeavam a reabilitação das moradias para então ocupá-las. A segunda fase, definida por Smith como de ‘consolidação do processo’, ocorreu entre o final dos anos 1970 até o final dos anos 1980, já com a participação do poder público, no entanto ainda limitada na gestão municipal, que primeiramente se ausentou de realizar investimentos nas áreas centrais para em seguida investir em associação com o capital financeiro e o setor de serviços, que puderam se beneficiar da desvalorização fundiária ocorrida previamente. O autor defende que, a partir de 1994, nos bairros centrais das principais cidades europeias e estadunidenses, o fenômeno da gentrificação seria impulsionado por políticas urbanas, dando início a fase atual, a qual ele denominada ‘gentrificação generalizada’, sob o discurso de “estratégia global de regeneração urbana”, incentivada pelo poder público em associação com o poder privado e fundamentada no planejamento estratégico das

---

<sup>12</sup>O termo é um neologismo do inglês *gentrification*.

idades, em que “em lugar de a razão política acompanhar a economia, ela se curva inteiramente diante dela” (SMITH, 2006 *apud* GIANNELLA, 2015).

Sobre a terceira fase da gentrificação, Neil Smith ilustra que:

A terceira fase, que data de meados dos anos noventa, transformou o processo de dentro pra fora (...) abrange cada vez mais os novos restaurantes e as vias comerciais do centro, os parques em frente ao rio e os cinemas, as torres dos edifícios de marcas famosas, os museus (...). A gentrificação produz agora paisagens urbanas que as classes média e média alta podem “consumir”, uma vez que os sem-teto foram rapidamente evacuados (SMITH, 2006 *apud* GALIZA, 2015).

Em relação à questão da gentrificação na região portuária do Rio de Janeiro, precisamos lembrar que o projeto Porto Maravilha foi lançado em 2009 após uma série de tentativas anteriores de intervenção na área do Porto e que não se pode desvincular esse processo do contexto mundial econômico e das políticas urbanas contemporâneas. Várias outras cidades de postura neoliberal no mundo (muitas delas que adotaram o planejamento estratégico na orientação de suas políticas) investiram ou pretendem investir em projetos de *waterfronts*<sup>13</sup>, e são palco de diversos fenômenos de substituição de populações de rendas inferiores por outras de faixa de renda superior decorrentes de processos abruptos de valorização imobiliária.

Este trabalho defende a tese de que a área do Porto do Rio de Janeiro não está livre da gentrificação – ainda que o discurso oficial da Prefeitura seja o de que o Porto Maravilha foi elaborado com medidas que contenham o acontecimento do fenômeno – e que a estruturação do seu processo teve base no lançamento das primeiras ideias de intervenção para a área, na década de 1990, ainda que naquele momento a valorização imobiliária seguida da mudança de perfil de moradores não tenha iniciado.

O primeiro local da região portuária em que se pôde destacar uma certa mudança no perfil dos moradores foi o Morro da Conceição, que passou a contar com uma significativa presença de artistas e intelectuais, ainda na primeira metade dos anos 2000 (LEITE, 2013 *apud* GIANNELLA, 2015), antes, portanto, das obras de urbanização que lá foram realizadas em virtude do Porto Maravilha.

---

<sup>13</sup> Os projetos de *watefronts* surgiram nas cidades de Boston e Baltimore (em 1959 e 1964, respectivamente) e desde então se difundem no mundo. São fenômenos de reconversão de antigas áreas portuárias, industriais ou comerciais próximas à rios, baías ou mares que, de espaço obsoleto subutilizado, passa a abrigar novos usos de comércio, serviços, cultura, lazer e habitação (Hoyle, 1989 *apud* Silva, 2011).

Possivelmente, esse processo foi reflexo direto das primeiras tentativas de patrimonializar o morro em questão<sup>14</sup>, após a elaboração do Projeto SAGAS, que foi realizado pela associação de moradores dos tradicionais bairros portuários em resposta às primeiras intenções de "reabilitar" a região.

O SAGAS é um projeto de preservação do patrimônio cultural da região portuária do Rio de Janeiro que é destinado aos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo. As discussões entre as associações de moradores da região em conjunto com representantes de órgãos governamentais, entidades profissionais e acadêmicas resultaram na criação do Grupo de Trabalho Comunitário e Institucional de Proteção e Valorização do Patrimônio Cultural dos três referidos bairros, que tinha como objetivo apresentar soluções aos problemas levantados pela comunidade. Em 1987 foi criada a Lei Nº971 que transformou a região em Área de Proteção Ambiental (Figura 2), e que passou a submeter a aprovação de todas licenças de obras e projetos de parcelamento da região ao Departamento Geral de Patrimônio Cultural, da Secretaria Municipal de Cultura (PINTO, 2012).

O SAGAS foi concebido, ainda, para definir parâmetros de uso e ocupação, na regulamentação da altura das edificações e na criação de sub-áreas de proteção ambiental nas quais identificou os imóveis que deveriam ser preservados. Criou também o Escritório Técnico do Projeto SAGAS para orientar a comunidade na preservação e na restauração de imóveis da área (PINTO, 2012).

Até o presente momento, com grande parte das obras urbanas da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro já terem sido concluídas, não foi encontrado nenhum estudo que tenha constatado que a gentrificação já está ocorrendo em outras áreas da região portuária para além do Morro da Conceição, este que é, no Porto Maravilha, a área residencial mais bem localizada e bem dotada de infraestrutura. Em visitas à região portuária, todavia, pode-se constatar características em áreas específicas que apontam para um processo de mudança no perfil de novos estabelecimentos comerciais que destoam dos comércios antigos. Essa percepção pode ser muito bem notada nas proximidades da Praça Mauá, ao longo da rua Sacadura Cabral e na Praça da Harmonia.

---

<sup>14</sup> O lugar passou a ser procurado por pessoas da classe média carioca em busca das representações bucólicas e da proximidade com o Centro da cidade.

A pesquisa realizada nesse trabalho apresenta como um dos objetivos discutir esses processos no Porto Maravilha, o que será exposto mais adiante no texto.



Figura 2 - Limite do SAGAS e de outras Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (na Área de Planejamento 1).  
Fonte - PINTO, 2012.

### 3 CARACTERIZAÇÃO SOCIOCULTURAL DA REGIÃO PORTUÁRIA

A região portuária foi uma das primeiras porções da cidade a ser ocupada, ainda no século XVII, e tem valor importante na história da cidade do Rio de Janeiro e do país. A população dos bairros que compõem a área do Porto hoje é muito marcada pela presença de moradores descendentes de africanos trazidos ao Brasil durante cerca de dois séculos<sup>15</sup> para trabalharem como mão-de-obra escrava, por migrantes de outras cidades do país, principalmente do nordeste brasileiro que vieram ao Rio de Janeiro em busca de oportunidades de trabalho, sobretudo ao longo do século XX e por habitantes de ascendência portuguesa, fruto de um intenso fluxo de imigrantes no século XIX, que vieram ao Rio de Janeiro atrás de melhores condições de trabalho.

O local onde hoje fica a região portuária assumiu importância econômica para a cidade já desde o início da sua ocupação, tanto no âmbito produtivo quanto logístico. O destaque no que diz respeito à produção econômica é observado (i) quando, inicialmente, abrigava chácaras que proviam parte do alimento à população carioca; (ii) quando, posteriormente, passou a abrigar pequenas oficinas e atividades relacionadas ao comércio de escravos; (iii) e, também, quando, tempos depois, passou a receber a instalação de pequenas e grandes fábricas, além de todo o pequeno comércio gerado pela movimentação econômica da região ao longo da história. Assume uma evidência econômica no que se refere ao campo logístico quando a área foi adotada primeiramente para ser o local de transporte de mercadorias e mão-de-obra escrava através dos diversos trapiches existentes nas suas enseadas; depois, na virada para o século XX, como o local escolhido para que se realizasse a construção do Porto do Rio de Janeiro. Também no século XX, foram instalados na região portuária equipamentos relacionados ao transporte

---

<sup>15</sup> "Até meados do século XVIII o desembarque dos escravos africanos era feito na Praça Quinze, entre a atual estação das barcas e o Museu Histórico Nacional, mas houve grande pressão da sociedade para tirar o desembarque dali. Eles chegavam nus, depois de três meses de travessia, e atravessaram a cidade na antiga Rua Direita (atual Rua Primeiro de Março). Finalmente o Marquês de Lavradio, em 1769, transferiu o desembarque para "fora da cidade", que naquele tempo terminava no Mosteiro de São Bento. "Minha decisão foi a de que quando os escravos fossem desembarcados na alfândega, deveriam ser enviados de botes ao lugar chamado Valongo, que fica em subúrbio da cidade, separado de todo o contato, e que as muitas lojas e armazéns deveriam ser utilizadas para alojá-los", diz o marquês, em carta. A área eleita para o desembarque foi o Vale Longo (Valongo), entre os morros da Saúde e Providência. O Valongo não era apenas uma praia de desembarque, mas um complexo comercial do mercado escravagista, com armazéns, entrepostos de vendas, lojas que vendiam diversos artefatos. E havia o Lazareto, um local onde os escravos ficavam em quarentena, cujas paredes foram descobertas nas recentes escavações" (CARDOSO, 1987).

metropolitano de passageiros, com a construção da Estação Central ferroviária e terminais rodoviários, que concentravam o deslocamento de trabalhadores que chegavam do subúrbio carioca e de outros municípios para trabalharem na zona central da cidade.

A relação da região portuária com as atividades econômicas nela desenvolvidas favoreceu a instalação de moradias de uma classe trabalhadora que tinha o privilégio de habitar próximo ao local de trabalho, o que também ajudou a contribuir para que os bairros portuários se firmassem como bairros de características populares. A população da região, em grande parte ligadas a religiões e tradições de origem africanas, foi o motor responsável por dar à região portuária a importância cultural que ainda preserva hoje.

O presente capítulo reúne informações que ajudarão a trazer um entendimento sobre aspectos sociais e culturais do objeto deste estudo e servirá de base para apoiar as análises dos efeitos que Operação Urbana Consorciada poderá trazer para a região portuária do Rio de Janeiro.

### **3.1 Histórico**

Ao longo do século XVII e, sobretudo no decorrer do século XVIII, as terras hoje conhecidas como a região portuária do Rio de Janeiro eram essencialmente ocupadas por chácaras. A localização em relação ao centro, que até então formava o limite urbano da cidade, e a morfologia dos seus lotes, que favoreciam o desenvolvimento de uma agricultura de subsistência, atraíram pessoas que ali construíram suas moradias. A presença das chácaras foi um fator importante que contribuiu para a relativa demora no processo de urbanização na área, que veio a acelerar de fato no final do século XVIII (CARDOSO, 1987) com o avanço do processo de desmembramento de terrenos existentes em lotes menores que passaram a abrigar pequenas casas, comércios e cortiços. Essa mudança no padrão morfológico fundiário foi decorrente da intensificação das atividades portuárias e de todo o comércio e da cadeia de serviços que a movimentação nos diversos trapiches provocou.

Os recortes litorâneos onde hoje estão os bairros Gamboa, Santo Cristo e Saúde formavam bons ancoradouros que eram mais abrigados que os do litoral rente ao Morro do Castelo – núcleo populacional inicial onde a cidade foi fundada –,

e ao longo do século XVIII receberam a instalação de diversos trapiches que eram em sua maioria utilizados no comércio de sal e escravos (CARDOSO, 1987). O cais do Valongo, no bairro Gamboa, configurou-se como o principal polo de comércio de escravos da cidade (e das Américas). O tráfico de escravos africanos foi responsável por gerar um sistema de transporte marítimo entre o Valongo e outras áreas mais afastadas da cidade, além de ter desencadeado diversas atividades econômicas envolvidas com o comércio da mão-de-obra escrava como a fabricação de objetos de ferro destinados à prisão e à tortura dos escravos, armazéns para concentração dos negros recém chegados das viagens de travessia do Oceano Atlântico e até mesmo um cemitério. Toda essa movimentação econômica incentivou também significativas obras urbanas para a região, como aterros de mangues para ampliação de território, aberturas de ruas para melhoramento das condições do tráfego nas redondezas da área do mercado e, principalmente, a Rua do Livramento, que viria ligar os bairros Saúde ao Gamboa, dando suporte à ocupação desta nova área (MELLO, 2003).

Sabe-se que a região do porto do Rio de Janeiro, desde os primeiros movimentos urbanos no período colonial, tem sua articulação com o núcleo central dada de maneira a comportar usos mais periféricos e a partir do século XVIII, conforme Fernando de Mello (2003) - de características menos nobres, ou seja, vinculados à questão da escravidão e seus desdobramentos, aos armazéns e depósitos de mercadorias, às tabernas e oficinas, aos trapiches e demais atividades ligadas ao porto, e a uma população também periférica e marginalizada, porém fundamental ao processo de manutenção e crescimento da cidade.

As características naturais de baixo calado e o tamanho das estruturas de cais não favoreciam a atracação de grandes navios e de transatlânticos internacionais, que precisavam ficar ancorados afastados na Baía de Guanabara, gerando a necessidade da realização de transbordos de mercadorias e passageiros para embarcações menores que por sua vez tinham condições de atracar no cais, deixando custoso, demorado e complexo o procedimento de chegada e saída de pessoas e produtos (SEVCENKO, 1984 *apud* XAVIER, 2012). Até a construção de um porto (Figura 3), eram, pois os trapiches e pequenos cais que firmavam o elo entre o Rio de Janeiro como grande centro importador e exportador (à época, um dos 15 maiores do mundo) e os mercados nacional e internacional. A propagação de trapiches e cais na Saúde e na Gamboa, que detinham a maioria dos 31 trapiches

existentes até 1885, foi causa natural para determiná-las como área mais propícia à construção de um porto (CARDOSO, 1987).



Figura 3 - Trapiches da região portuária do Rio de Janeiro, antes da construção do cais do porto.  
Fonte - <http://atarde.uol.com.br/turismo/materias/1475082-historia-do-porto-do-rio-de-janeiro-e-contada-em-livro/>

Em 1902, Rodrigues Alves assumiu a presidência da República e anunciou que a construção de um porto no Rio de Janeiro seria prioridade em seu mandato e, já no ano seguinte, o porto foi contemplado com recursos necessários para a execução da obra (CARDOSO, 1987). O projeto na região portuária envolvia a construção de um novo cais, um grande aterro nos litorais da Prainha, do Valongo, dos Sacos da Gamboa e do Alferes e da Praia Formosa e também abarcava ainda o prolongamento do Canal do Mangue até o mar. No aterro que surgiu foram construídas duas largas vias interligadas, a Rodrigues Alves, ao longo do cais, e a Francisco Bicalho, às margens do Canal do Mangue. O enorme espaço criado foi urbanizado de acordo com padrões modernos com ruas largas, traçado ortogonal e lotes de grandes dimensões (CARDOSO, 1987). O porto foi inaugurado oficialmente em 1910 com a entrega de 2.500m de um novo cais e no ano seguinte o total das obras foi finalizado, quando entraram em funcionamento 18 armazéns internos e 96 armazéns externos voltados para importação e exportação (CARDOSO, 1987).

O novo desenho urbano pós-obras resultou no contraste visível até hoje que é delineado pela rua Sacadura Cabral, onde de um lado está a paisagem de morros e lotes estreitos e antigos e do outro a grande área de aterro com projeto cartesiano e com loteamento e arruamento racionalizados (Figura 4). As extensas áreas de

aterro, pertencentes à União, foram cedidas por concessão para atividades privadas ou institucionais (MELLO, 2003).



Figura 4 - Contraste da área aterrada (foto de satélite) e da área sem aterro no início do século XX.  
Fonte - LOPES, 2015.

A capital da República vinha apresentando acentuado crescimento populacional desde meados do século XVIII, alcançando em 1890 à marca de aproximadamente 500.000 habitantes. Dezesesseis anos depois, em 1906, o total de residentes no Rio de Janeiro era de 811.444 moradores. A maior parte dessa população era pobre e habitava sob condições insalubres as freguesias densamente povoadas do núcleo central da cidade (CARDOSO, 1987). Nesse contexto, e paralelamente à construção do porto, na primeira década do século XX, a capital fluminense recebeu um conjunto de grandes intervenções como parte de uma ampla política de renovação urbana que geraram profundas transformações no tecido urbano da cidade, e dentre os focos principais de intervenção estavam as antigas zonas centrais (CARDOSO, 1987).

As grandes transformações urbanas no Rio de Janeiro no início do século XX atingiram com intensidade a região do porto. Além da demolição de parte das antigas moradias que lá existiam e a profunda transformação com a criação da enorme parte plana aterrada, os bairros portuários absorveram uma grande parte da população que foi removida como consequência das obras que se repetiam na cidade, agravando a crise de moradia popular na capital do país (CARDOSO, 1987).

Após as mudanças a região portuária apresentou diferentes dinâmicas de ocupação. Nas áreas geradas com o aterro as construções eram erguidas em ritmo

vagaroso, nas áreas de ocupação mais antiga as edificações permaneciam sem grandes alterações enquanto que surgia um novo tipo de ocupação que apresentava crescimento acelerado e era feita por uma população pobre que começava a construir precários casebres de madeira no Morro da Favela, nome dado à época aonde hoje é o Morro da Providência. Enquanto em 1904, a Providência tinha cerca de 100 barracos, no Censo de 1933 o morro atingira o número de 1.458 unidades habitacionais (CARDOSO, 1987).

Com a presença da classe trabalhadora ligada às atividades portuárias, às fábricas e às oficinas, o caráter popular da região se evidenciou. Além da estiva e das atividades complementares ao porto com grandes moinhos, depósitos e armazéns, havia as oficinas de fundição e uma série de fábricas, gráficas e confecções que se instalaram na zona portuária ao longo do século XX. Como declarou Cardoso (1987), dentre as maiores se sobressaía a fábrica de doces Colombo, a Bhering, de chocolates e café, a Fox, de calçados, e a refinaria de açúcar da Companhia Usinas Nacionais.

As atividades operárias ditaram nova característica na essência da vida residencial dos bairros Gamboa, Saúde e Santo Cristo. Diferentes modalidades de moradias para trabalhadores surgiram com a construção de várias vilas, algumas em substituição às antigas estalagens e outras apresentando novos padrões construtivos, como a pequena e moderna vila operária da Gamboa e o conjunto habitacional dos marítimos (Figura 5) – a Vila Portuária, no Santo Cristo (CARDOSO, 1987).



Figura 5 - Conjunto Habitacional dos Marítimos

Fonte - CDURP (<https://blogportomaravilha.wordpress.com/page/10/>)

No século XX a região portuária sofreu extremas transformações. Apesar das mudanças ocorridas no momento inicial pós-construção do porto, a primeira

metade daquele século foi, todavia, um período de calma e relativa acentuação das características já existentes. De certa maneira, os bairros da zona portuária foram postos de lado por sucessivas administrações municipais no tempo e no espaço. Segundo Elizabeth Cardoso (1987):

No tempo, porque enquanto a cidade se modernizava através da verticalização da área central e de bairros como Copacabana, na Saúde, na Gamboa e no Santo Cristo as formas se cristalizavam, as atividades permaneciam, as tradições se perpetuavam. Marginalizados também no espaço, pela sua própria conformação geográfica. Esse isolamento seria acentuado a partir de meados do século, devido a importantes intervenções urbanísticas promovidas pelo poder público. À margem até do porto, uma vez que o grande aterro afastou definitivamente os antigos bairros marítimos do mar, e as áreas aterradas nunca chegaram a se integrar realmente com as áreas atingidas. Os elos de ligação com a cidade iam sendo rompidos lentamente, isolando aos poucos os três antigos bairros portuários (CARDOSO et al. 1987).

No processo de isolamento dos bairros portuários, que, no entanto, contribuiu para a preservação das suas características culturais tradicionais, duas grandes obras se tornaram marcantes: (1) a abertura da avenida Presidente Vargas no início dos anos 40, que se configura como um eixo monumental que liga a avenida Rio Branco aos acessos da área central da cidade e que teve como consequência da sua construção a demolição de vários antigos quarteirões edificadas e densamente povoadas e (2) o projeto da avenida Perimetral, nas décadas de 1960 e 1970, que consistia num viaduto elevado que se estendia desde as imediações do aeroporto Santos Dumont e percorria toda a zona portuária até São Cristóvão, onde fazia conexão com outras vias elevadas de acesso direto à ponte Rio-Niterói e à avenida Brasil. Essas duas intervenções são como grandes cicatrizes para os bairros portuários. A avenida Presidente Vargas acentuou uma ruptura na continuidade espacial entre os bairros portuários e os bairros do Centro e da Cidade Nova, e o elevado da Perimetral provavelmente foi a obra que mais tenha desqualificado a região, interrompendo a contiguidade dos três bairros e contribuindo para uma mudança na ambiência do porto, provocando o desuso de grande parte do espaço público por moradores da área (CARDOSO, 1987).

Diferentemente das outras partes da cidade, que se modificam em um processo contínuo de construção, demolição e reconstrução, as características arquitetônicas das edificações da região portuária em geral se mantiveram preservadas. O processo de derrubada de casas para levantar pequenos prédios ou arranha-céus praticamente não ocorreu, preservando o passado material de um

período da cidade. O aterro, enquanto área acrescida física e funcionalmente à região se alinhou ao espaço construído original da Gamboa, Saúde e Santo Cristo sem, porém, se integrar a esses espaços, que permaneceram cada um com suas características próprias (CARDOSO, 1987).

As demandas do capitalismo dos anos 1970 e as novas exigências tecnológicas incentivaram a modernização do porto do Rio de Janeiro para adequar as atividades portuárias aos novos sistemas de *containers* e esteiras rolantes, tornando obsoletas as instalações existentes até então. Nesse momento, voltam-se as atenções de diversos grupos da sociedade para os bairros portuários. Em *História dos Bairros: Saúde, Gamboa e Santo Cristo*, Elizabeth Cardoso (1987) aponta:

“O empresariado propõe a criação de um grande centro de comércio para o qual a área se mostra adequada, devido à proximidade do núcleo central de negócios e ao valor relativamente baixo dos seus terrenos. Os grupos preservacionistas, temendo processos radicais de reforma urbana, se põem em guarda para defender o patrimônio histórico do local. Os moradores, por sua vez, preocupam-se com as possíveis consequências de tal processo, exigindo a manutenção do uso residencial e a permanência dos três bairros enquanto bairros de moradia. Finalmente, os interessados nas questões urbanas temem a descaracterização e a perda da identidade cultural do lugar” (CARDOSO, 1987).

### **3.2 Zona Portuária: população e moradia**

A Zona Portuária do Rio de Janeiro é, desde sua origem, um espaço essencialmente marcado pela classe trabalhadora. Desde os primeiros momentos da ocupação colonial até os dias de hoje, é um lugar carregado de significados pelos trabalhadores. Esses significados estão presentes tanto no espaço físico –pelas transformações sociais e econômicas marcadas em suas ruas, casas e subsolo; quanto em grande parte da população que hoje reside nos bairros que compõem a Zona Portuária, que a séculos vem se firmando no local, mantendo sua história e tradição diversas, “em parte pelo trabalho em parte por se localizar próximo ao grande centro” (SILVA, ANDRADE, CANEDO, 2012).

Como exposto anteriormente, a primeira fase de ocupação colonial na região portuária foi marcada pela presença de diversas chácaras que se instalaram a partir do século XVII e lá predominaram durante todo o século XVIII. Naquele momento, a população da área era composta basicamente pelos chacareiros e suas famílias e os trabalhadores das suas terras, já que o processo de urbanização da área onde atualmente se encontra a zona portuária só viria de fato começar no século seguinte,

como consequência do deslocamento das atividades portuárias do Rio de Janeiro das proximidades da atual Praça XV para as enseadas onde hoje são os bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo.

A partir do século XIX, a alteração da dinâmica econômica com a movimentação de mercadorias nos cais e trapiches instalados na nova região portuária, incentivou o início de um intenso processo de fracionamento dos lotes das chácaras a partir do surgimento de edificações com novos usos que iriam compor na região uma mudança definitiva com uma nova relação entre habitação e trabalho.

Ao longo dos anos 1800, sobretudo a partir de 1850, o Rio de Janeiro viveu um vertiginoso crescimento populacional, alcançando meio milhão de habitantes em 1870. Em 1906, segundo censo realizado à época, a população carioca atingiu a cifra de 811.444 habitantes (CARDOSO, 1987). Esse processo foi marcado pela expansão dos limites urbanos da cidade e por uma intensa ocupação do centro e da região portuária com diversas modalidades de habitação de baixa renda, voltada para uma população emigrada da Europa, principalmente de Portugal, e para uma nova classe trabalhadora assalariada surgida como consequência do fim do tráfico negreiro, em 1850, da promulgação da Lei do Ventre Livre, em 1871, e da abolição da escravatura, em 1888, que causaram a crise do sistema agrário escravista e o fluxo de ex-escravos para as cidades, sobretudo em direção ao Rio de Janeiro, a então capital do Império (GIANNELLA, 2015).

O surgimento de moradias para trabalhadores pobres no Centro e na área do porto acontece tanto pelas diversas oportunidades de trabalho oferecidas na região quanto pela renda que o mercado de aluguel de imóveis passa a gerar aos proprietários que se movem dali em direção à São Cristóvão e à bairros da Zona Sul, como Glória e Botafogo. As antigas chácaras e os casarões construídos no passado foram parcelados e adaptados às novas formas de moradia cujos preços só eram acessíveis aos trabalhadores se divididos para várias famílias. Surgem nesse momento na cidade, inúmeros cortiços e outras formas de habitações precárias.

O crescimento demográfico em que o Rio de Janeiro se encontra no final do século XIX e as condições de habitabilidade da classe trabalhadora acende a preocupação do poder público com a presença da pobreza na área central carioca. Embasados no discurso higienista e moralista, primeiramente o estado atuou por meio de criação de leis de incentivo à habitação unifamiliar para trabalhadores e depois com políticas de remoções aos cortiços. Caso emblemático dessas medidas

aconteceu durante a administração Barata Ribeiro<sup>16</sup> a remoção do Cabeça de Porco, enorme cortiço localizado na base do Morro da Providência, cujo grande parte da população dali removida foi se assentar no alto do morro, se juntando aos ex-combatentes da Guerra de Canudos<sup>17</sup> e demais moradores pobres que viram nas terras do Morro da Providência uma possibilidade para construir suas moradias.

Letícia Giannella (2015), em sua tese de doutorado, expõe o depoimento de um morador da região portuária sobre a realidade da área no início do século XX, no momento da construção do Porto do Rio de Janeiro, que só foi de fato inaugurado em 1910:

Você vê fotos antigas, tinha muito trabalho. E naquele momento em que começa o aterro é outro tipo de trabalho, o trabalho de aterramento, que possivelmente essas pessoas trabalharam. Só que quando você vai montar um grande empreendimento desses você tem que gerar uma população próxima, onde gera as favelas. Então você imagina, esse pessoal vindo para cá, para o aterro, onde eles iam morar? Qual o lugar que sobrava? Era Providência, Mangueira (HORA, 2014 in GIANNELLA, 2015).

É importante não deixar de comentar como a Lei de Terras, promulgada em 1850, ajudou a agravar as condições de vida da população pobre e também a conformar a precária realidade da habitação popular na realidade do trabalhador urbano brasileiro na medida em que, como dito Giannella:

(...) [A Lei de Terras] determinou que a partir de então os lotes de terra não poderiam ser transferidos por meio da posse ou cessão mas sim somente por meio da compra e venda. Esta medida resultou na concentração fundiária cada vez mais expressiva e na dificuldade de acesso à propriedade da terra pelos trabalhadores assalariados. É neste contexto que o Morro da Providência foi sendo ocupado de forma irregular por pessoas que não tinham recursos para acessar formalmente a terra (GIANNELLA, 2015).

O período desenvolvimentista do Rio de Janeiro na primeira metade do século XX, desde a gestão de Pereira Passos na Prefeitura (1902-1906) ao período da primeira gestão de Getúlio Vargas na Presidência da República (1930-1945), a cidade se passou por significativo crescimento econômico e o Porto do Rio foi um elemento fundamental no escoamento da produção de mercadorias. Nessa época, a partir da administração de Pereira Passos, a região do Porto recebeu uma série de investimentos e novos postos de trabalho foram abertos com diversas indústrias

---

<sup>16</sup> O Prefeito Barata Ribeiro governou o Município do Rio de Janeiro de dezembro de 1892 a maio de 1893.

<sup>17</sup> A Guerra de Canudos ocorreu de novembro de 1896 a outubro de 1897 no sertão da Bahia.

criadas na área, o que vai atrair ainda mais trabalhadores para residirem nos bairros portuários.

A partir da década de 70, com o advento do contêiner e de outras novas tecnologias de operações de embarque, desembarque e estocagem de mercadorias, o Porto do Rio de Janeiro precisou ser expandido em direção à ponta do Caju e muitos trabalhadores sentiram o impacto do processo de automatização nas atividades portuárias necessitando recorrer a outras oportunidades de emprego ou ao mercado de trabalho informal. A existência de diversas oportunidades de renda na região central da cidade, próxima à região portuária, a queda no preço da terra e a quantidade de imóveis vazios, provenientes da mudança da capital federal para Brasília e do incentivo de novos vetores de crescimento urbano no Rio de Janeiro no subúrbio, na Zona Sul e posteriormente na Barra da Tijuca, fortaleceram a permanência de uma população pobre na Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Ao mesmo tempo, observa-se um esvaziamento da função habitacional formal na área central da cidade, fruto do crescimento do uso comercial - que detém maior poder econômico, e embasado no pensamento urbanista modernista de zoneamento funcional que foi apropriada de maneira autoritária pelos governos da ditadura militar. Em 1976 foi promulgado o Decreto nº 322, onde o Estado passa a não mais tolerar a construção de habitação no Centro do Rio e na zona portuária, excetuando o limite do Centro na região da Cruz Vermelha, onde a habitação é tolerada, porém tida como inadequada<sup>18</sup>.

De acordo com Censos realizados entre 1970 e 2000, o Centro do Rio de Janeiro sofreu um decréscimo demográfico de 23% enquanto a região portuária diminuiu sua população residente em 33%. Nesse mesmo período, o município do Rio de Janeiro, porém, teve um aumento populacional de quase 40%. Durante o século XX, a única década que apresentou crescimento populacional no Centro e na área portuária da cidade foi a de 1960-1970, possivelmente justificado pela revogação da Lei do Inquilinato, em 1964<sup>19</sup> até a promulgação da lei que proíbe a função habitacional no Centro, o que é suficiente para mostrar a grandeza da demanda habitacional na região central da cidade<sup>20</sup>. Após a revogação da proibição

---

<sup>18</sup> Decreto nº 322 de 3 de março de 1976 diz respeito ao regulamento de zoneamento do Município do Rio de Janeiro.

Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/5126700/4132731/DECRETON332.PDF>

<sup>19</sup> Determina direitos e deveres do proprietário e do inquilino.

<sup>20</sup> Entende-se aqui por região central o Centro e bairros próximos, dentre eles os bairros portuários.

do uso habitacional, com a Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994<sup>21</sup>, é possível observar um novo crescimento populacional na região, que pode ser comparada entre os Censos de 2000 e 2010 (SILVA e ORLANDI, 2011).

O tema habitacional na Saúde, Gamboa e Santo Cristo na virada para o século XXI é marcada pela questão entre a revitalização da zona portuária, os terrenos e edificações sem uso e a demanda habitacional (principalmente para a população de baixa renda) nesses bairros e no Centro. Hoje, em pleno decorrer do projeto Porto Maravilha, algumas ocupações de moradia popular, como a Mariana Crioula, Zumbi dos Palmares, Chiquinha Gonzaga, Rua Sara, dentre outras, resistem em meio às pressões fundiárias que a região sofre.

No que tange às particularidades de se viver nos bairros da região portuária, não se pode deixar de se destacar a relação de proximidade dos lugares de habitação e trabalho. Em diversos sobrados os andares superiores se destinam à moradia, enquanto nos pavimentos térreos se instalam postos de serviços como oficinas, depósitos, escritórios, pequenas fábricas ou lojas. A proximidade entre moradia/trabalho é evidenciada também pela localização dos bairros portuários junto ao Centro e limítrofes ao porto, historicamente, os dois principais polos de absorção da mão de obra local (Cardoso, Elizabeth, 1987).

### **3.3 Zona Portuária: cultura**

Desde o início, o negro esteve presente: lá padeceram os negros dos primeiros trapiches do sal; lá se instalou o mercado de escravos; lá foram louvados os deuses africanos na Pedra do Sal; lá viveu e trabalhou grande contingente de escravos e libertos; lá nasceu Machado de Assis; lá estão as raízes da música popular brasileira (CARDOSO, 1987).

As áreas antigas e residenciais dos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo são culturalmente tradicionais. Apesar das heranças culturais terem resistido às diversas alterações de dinâmicas decorrentes dos processos de urbanização e intervenções por parte de gestões públicas, o equilíbrio entre o ambiente físico e as interações vividas nele são muito frágeis. Conforme bem afirma Elizabeth Cardoso (1987) “qualquer intervenção pode rompê-lo, acarretando provavelmente perdas irre recuperáveis”.

---

<sup>21</sup>Define as condições de uso e ocupação do solo da Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa – Centro, criada pelo Decreto nº 12.409, de 9 de novembro de 1993, que estabelece medidas para revitalização do Centro da cidade e ser entorno, e dá outras providências.

Há na área do Porto do Rio de Janeiro, principalmente em trechos dos bairros Saúde e Gamboa, uma dinâmica intensa, com diversos bares, restaurantes, outros tipos de estabelecimentos comerciais em geral, e uma vida culturalmente rica que foi cenário para o surgimento do samba carioca.

Está claro que, nesses bairros, as ruas, as casas, o espaço urbano e o arquitetônico preservam não só as suas formas, mas a vida que se passa dentro delas. Não são casas vazias, mas cheias de vida e integradas. Saúde, Gamboa e Santo Cristo são, pelas suas próprias características, os mantenedores de tradições e de modos de vida que já foram tipicamente cariocas (SILVA e ORLANDI, 2011).

Já em pleno processo de transformação, a área do projeto Porto Maravilha põe em risco o caráter cultural genuíno que a região possui. No artigo “Múltiplas faces do Porto do Rio ou onde reside a Maravilha: a riqueza socioespacial da moradia popular”, Andrade et al (2012) apud Galiza (2015) inferem que a fase inicial das obras constitui a “primeira etapa de dissolução da rica história do Porto do Rio e seu requintado tecido socioespacial”. Dizem ainda que a justificativa de revitalização acaba por desconsiderar a vida pré-existente e que visa, na prática, “sobrepor uma nova forma de viver e habitar a cidade” que de fato está pautada em interesses econômicos e em camadas mais privilegiadas da sociedade e no turismo. Com esse intuito, moradores pobres de favelas, de habitações formais de baixa renda e de ocupações de edifícios abandonados foram desalojados.

Pelas estreitas e imundas ruas da região, muito convenientes à proliferação de doenças, circulavam capoeiristas, malandros, reis e rainhas de folias, sambistas, batuqueiros e praticantes de religiões afro brasileiras, entre outros elementos inferiorizados da sociedade (XAVIER, 2012).

Em relação ao precioso patrimônio arquitetônico, há críticas em relação ao Porto Maravilha permitir a inserção de grandes torres com fachadas espelhadas, que contrastam consideravelmente com o entorno antigo e preservado, de escala mais modesta. Além disso, os incentivos culturais, sociais e econômicos efetivamente não tem beneficiado a população tradicional, favorecendo mais os turistas e pessoas de fora (GALIZA, 2015).

Essa é também a análise de Nelma Oliveira (2012) *apud* Galiza (2015), que diz:

Os principais beneficiários do Projeto Porto Maravilha são as empreiteiras, promotores imobiliários, hotéis, empresas do entretenimento e outras construtoras que atuam ou pretendem atuar na região e, de forma privilegiada, algumas empresas detentoras de vantagens especiais. Em primeiro lugar, dentre as beneficiárias, cabe referir a CDURP [...] que colherá os benefícios sobre as movimentações financeiras relativas às OUC [...] (OLIVEIRA, 2012).

#### 4 A "REABILITAÇÃO" DA REGIÃO PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO

A região portuária passou por marcantes alterações no início do século XX decorrentes das obras de modernização do Porto do Rio de Janeiro, que foi oficialmente inaugurado em 1910. Até a instalação do Porto, as estruturas de transporte e armazenamento das mercadorias já se mostravam ineficientes na realização das atividades portuárias desde meados do século XIX, quando diversos estudos de melhoramentos foram propostos e culminaram na definição do projeto que veio a ser executado na gestão do prefeito Pereira Passos (1902-1906). O impacto da construção do Porto acarretou em mudanças na forma urbana e na dinâmica dos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo, que posteriormente foram intensificadas por mais uma série de grandes intervenções que impulsionaram a economia da região portuária por boa parte do século XX.

As intervenções realizadas no início do século passado durante a Reforma Passos<sup>22</sup>, na pauta econômica de necessidade de geração, circulação e acumulação do capital, registravam na cidade o início de uma nova república. Foi o primeiro grande exemplo de intervenção maciça do Estado sobre o urbano, assumindo o papel de exercer diretamente o planejamento e coordenação das intervenções sobre o espaço urbano (ABREU, 2011; LAMARÃO, 2006).

Se resgataremos a evolução urbana da região portuária – já discutida anteriormente – lembraremos do início da ocupação da área com as atividades agrícolas nas chácaras; na sequência, da transferência das atividades de transporte marítimo para os trapiches da Saúde e Gamboa, com o transporte de mão de obra trazida forçadamente da África e com a instalação dos armazéns e das oficinas de ferramentas utilizadas no comércio de escravos; da construção das primeiras fábricas; das habitações insalubres de trabalhadores em cortiços; da construção de vilas operárias e da formação das primeiras favelas da cidade; da execução de grandes obras viárias que contribuíram para o isolamento físico e para a degradação da ambiência da área; ao mesmo tempo em que houve o deslocamento das atividades portuárias para o bairro da Caju e a mudança da capital federal para Brasília, com o esvaziamento de grande parte das edificações, acentuando o

---

<sup>22</sup> A Reforma Passos é conhecida como um conjunto de obras realizadas pelo prefeito Pereira Passos. De cunho higienista, inspirada na reforma Haussmann em Paris, a reforma remodelou o Centro do Rio de Janeiro principalmente com a abertura de novas vias mediante a remoção de diversos imóveis e quarteirões.

esvaziamento das atividades econômicas na região. Tudo isso culminou no relativo abandono e desvalorização dos bairros portuários, inclusive com escassez de investimentos públicos necessários para a área.

Por boa parte da segunda metade do século XX, a desvalorização da região portuária possibilitou a preponderância das classes populares, que se utilizaram da área para moradia e lazer. Porém, por volta da década de 1970, essa desvalorização passou a ser vista como uma oportunidade lucrativa para alguns grupos privados, como as empresas Xerox do Brasil e a francesa Michelin, que se instalaram na área em 1970 e 1983, respectivamente. Começa a surgir nessa época uma mudança na maneira de gerir o município com a adoção de um alinhamento por uma lógica empresarial, inserida numa competição mundial entre cidades cujo objetivo é fornecer as melhores condições para o maior rendimento de capitais e, a partir da década de 1980, esses interesses ganham corpo, engendrados pelo setor privado através da Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ), com a elaboração de diversos projetos de reestruturação para a região portuária que conformassem o espaço de maneira à atender às suas necessidades (WERNECK, 2016).

Em “Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro”, Mariana Werneck (2016) reúne importantes informações sobre os vários arranjos que desencadearam o projeto do Porto Maravilha, contextualizando de maneira coerente o momento econômico e político pelo qual a cidade vinha passando até o lançamento da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro.

A crise econômica vivida pelo país na década de 1980 contribuiu para alimentar a sensação de declínio político e econômico do estado do Rio de Janeiro por parte das grandes lideranças fluminenses. Retomando ideias surgidas nos anos 1970, técnicos, dirigentes e membros do empresariado carioca se unem em prol da formulação de uma nova mentalidade e estratégia política para o estado. É formado o Instituto de Estudos Estratégicos do Rio de Janeiro, que ficou mais conhecido como Clube do Rio, que alavanca, dentre outras propostas, a criação de um Centro Internacional de Comércio<sup>23</sup>. A Associação Comercial do Rio de Janeiro atuou em

---

<sup>23</sup> "Em um segundo momento, a partir da participação da empresa japonesa NTT, o Centro Internacional do Comércio adquiriu novas qualidades e virou o Teleporto – com destaque para o uso

prol da causa dando bastante destaque à questão lançando inúmeras edições de sua revista institucional (Figura 6) e organizando eventos para sensibilizar o setor privado e o governo brasileiro (WERNECK, 2016).

O projeto preliminar do Centro Internacional de Comércio, debatido na I Semana Rio Internacional, constituía-se geograficamente em um polígono que se iniciava na Praça XV, indo pelo Cais do Porto para então fechar-se na Av. Francisco Bicalho e Av. Getúlio Vargas. Incluía, assim, os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Caju, conformando uma área de 250 hectares – cerca de um terço do Centro do Rio. Com uma concepção de comércio exterior associada às atividades de turismo e lazer, o projeto contava com *show-rooms*, hotéis projetados exclusivamente para executivos com atuação no comércio de importação-exportação, o conjunto de edifícios do centro internacional de comércio, áreas de lazer, marina, aquário, museu e preservação de áreas habitacionais ligadas intimamente ao conjunto histórico da região. Também fazia parte da renovação da zona portuária a instalação de um Porto Franco com uma zona industrial livre de impostos, [...] além de uma zona residencial, prevista para a mão-de-obra empregada nas atividades industriais, portuárias ou de serviços (WERNECK, 2016)



Figura 6 – Edições da Revista da Associação Comercial do RJ sobre o Centro Internacional de Comércio

Fonte - Acervo digital da ACRJ *apud* WERNECK (2016).

de tecnologias de telecomunicações no intuito de aproximar as empresas que se instalariam na região ao comércio exterior" (WERNECK, 2016).

Por ser a capital do estado, já possuir escritórios de empresas e organizações com atuação no exterior, pela existência dos aeroportos doméstico e internacional, por deter o segundo maior porto do país e pela sua infraestrutura turística favorável, o Rio de Janeiro teria vocação para a implantação do Centro Internacional do Comércio. A zona portuária, por sua vez, foi considerada o lugar ideal para a execução do projeto por se encontrar próxima aos aeroportos, pela inserção do porto, por ser contígua ao Centro, pela boa localização em relação ao corredor viário da av. Brasil e por dispor de fácil acesso às zonas Sul (zona nobre da cidade) e Norte. Também por estar próxima à ponte Rio-Niterói, por contar com grandes espaços subutilizados ociosos com baixo valor imobiliário e pela vocação turística da área – já que carrega uma rica história da cidade e tem a Baía de Guanabara emoldurando um de seus limites (WERNECK, 2016).

Como comentado anteriormente, no entanto, esse processo de desenvolvimento de grandes projetos urbanos para antigas regiões portuárias é um fenômeno global. O autor Brian Hoyle, em “Global and Local Change on the Port-City Waterfront” (1989) *apud* Tarquis (2012), elabora um interessante diagrama que trata da relação dos portos no espaço urbano ao longo da evolução das cidades, onde verificamos que o Rio de Janeiro se encontra na Etapa V (Figura 6).

Como parte dos esforços para implantação do Centro Internacional do Comércio na região portuária do Rio de Janeiro foi criada em 1985 uma Comissão Especial que foi apresentada em sessão solene na sede da ACRJ, com a presença do prefeito municipal Marcello Alencar<sup>24</sup>, do secretário estadual da fazenda, César Maia e de mais centenas de empresários cariocas. A Comissão ficou responsável por elaborar o programa de necessidades do Centro Internacional de Comércio, delimitar a sua área, desenvolver o anteprojeto de urbanização e também indicar de onde viriam e quanto seriam os recursos financeiros necessários para a concretização do projeto (WERNECK, 2016).

---

<sup>24</sup> Marcello Alencar (Partido Democrático Trabalhista - PDT) foi Prefeito do Rio de Janeiro por duas gestões, a primeira de 1983 a 1985 e a segunda de 1989 a 1992.

ETAPA	SÍMBOLO		PERÍODO	CARACTERÍSTICAS
	Cidade	Porto		
I - Porto-Cidade primitivos			Antiguidade/ Medieval Até o século XIX	Íntima associação espacial e funcional entre cidade e porto
II - Porto-Cidade em expansão			Século XIX – início do século XX	Rápido crescimento comercial/industrial, forças de crescimento para o porto desenvolver-se mais além do limite com a cidade, com cais linear e indústrias de carga fracionada.
III - Porto-Cidade industrial moderno			Metade do século XX	O crescimento industrial (especialmente as refinarias) e a introdução de contêineres/ <i>ro-ro</i> ( <i>roll-on/roll-off</i> ) impõe ao porto a necessidade mais espaços
IV - Recuo da frente marítima			1960-1980	As mudanças na tecnologia marítima induzem o crescimento das áreas de desenvolvimento industrial e marítimo separadas
V - Remodelação da frente marítima ( <i>waterfront</i> )			1970-1990	O porto moderno consome grandes áreas (de terra/mar): renovação urbana do núcleo original

Figura 7 – Evolução da relação porto-cidade.  
Fonte - Hoyle, 1989 *apud* Tarquis, 2012.

O Centro Internacional de Comércio não foi de fato executado por uma série de questões. Não se chegou a um denominador comum sobre o que de fato deveria ser implementado, como seria executado ou qual seria a delimitação da área de ação. Por outro lado, por questões fundiárias principalmente relacionadas à Companhia Docas<sup>25</sup> e a Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima (RFFSA)<sup>26</sup>, não se conseguiu definir de onde viriam os recursos para seu financiamento, já que seria um projeto de custo elevado. Finalmente houve resistência por parte da associação de moradores dos bairros da região portuária, que com a elaboração do Projeto SAGAS<sup>27</sup>, se organizou visando proteger o patrimônio cultural e os

<sup>25</sup> A Companhia Docas, grande proprietária de terras da região portuária, promoveu forte oposição às intenções de reabilitação da região portuária, persistindo na ideia de manutenção da funcionalidade do porto como maneira de sustentar sua importância institucional (WERNECK, 2016).

<sup>26</sup> Seus terrenos a punham como segunda maior proprietária de terras da região, com excelentes áreas para reaproveitamento de espaço, como os pátios da Praia Formosa e Marítima. Manteve os terminais ativos devido a importância na função retroportuária (WERNECK, 2016).

<sup>27</sup> Importante ferramenta na resistência às várias propostas de intervenção na região portuária, o Projeto SAGAS foi resultado da articulação das associações de moradores dos bairros portuários

moradores tradicionais da região. A partir desses principais fatores funcionando como obstáculos para a implementação do Centro Internacional do Comércio na região portuária, o plano foi posto de lado (WERNECK, 2016).

Ainda na década de 1980, contudo, houve mais uma tentativa de realizar intervenções na região do Porto do Rio de Janeiro com um projeto elaborado pela empresa de consultoria Planave, sob encomenda do Ministério dos Transportes e da Portobrás<sup>28</sup>, em áreas pertencentes à Companhia Docas (Figura 8), com o objetivo inicial de expandir as atividades portuárias a partir da instalação de novos equipamentos e diminuição das despesas com manuseio das cargas. O projeto foi, pois, cancelado devido à falta de acordo com Docas na negociação por terras pretendidas para as operações urbanas.



Figura 8 – Localização dos terrenos pertencentes à Docas e à União.  
Fonte - LOPES, 2015.

Em 1989 foi desenvolvido um plano para a área não utilizável do porto, com proposição de incorporação desse espaço pela cidade. Chamado de Plano de Desenvolvimento Urbano da Retaguarda do Rio de Janeiro, foi pensado para acontecer no limite entre a Baía de Guanabara e as avenidas Francisco Bicalho, Presidente Vargas e Rio Branco, e se apropriou das ideias do Centro Internacional do Comércio e do Teleporto, sem interferir nos parâmetros urbanísticos da APA SAGAS. Novamente, porém, o projeto não seria executado, “provavelmente pela

---

junto a entidades profissionais e órgãos da administração pública. Mais informações sobre o SAGAS constam no item 2.2 - Gentrificação

<sup>28</sup> Criada em 1975 e extinta em 1991, a Empresa de Portos do Brasil S.A. (Portobrás), foi uma empresa pública brasileira que administrava os portos do governo federal e auxiliava na execução da Política Portuária.

extinção da Portobrás logo no ano seguinte, com a promulgação da Lei Federal 8.029<sup>29</sup>, de 12 de abril de 1990” (WERNECK, 2016).

As discussões em torno da revitalização da área portuária, embora frustradas, haviam deixado sua marca, mobilizando agentes interessados em sua execução que buscavam sensibilizar abertamente as autoridades públicas para o tema. Mas a inclinação da prefeitura ao projeto ainda era ambígua na década de 1980, e as diferentes orientações em sua estrutura institucional produziram uma legislação preservacionista que dificultava sua implementação. A virada para os anos 1990, em contrapartida, assinala a assimilação do projeto no executivo municipal. As primeiras ações são iniciadas no fim da gestão de Marcello Alencar, e ganham força com a entrada de César Maia (WERNECK, 2016).

Maia demonstrou interesse pela intervenção na região portuária desde sua campanha eleitoral, obtendo apoio da ACRJ e da iniciativa privada interessada na reabilitação da área. A zona portuária fazia parte de um projeto maior embasada em uma nova retórica de intervenção sobre o urbano que incluía um conjunto de propostas com uma política de retorno ao Centro (Figura 9). Mais uma vez, os projetos na região portuária não foram adiante principalmente em decorrência de impasses com a sociedade em geral e de questões fundiária com Docas, e com os governos estadual e federal, detentores de significativas áreas da região. Apesar de mais uma tentativa não concretizada, durante as três gestões do prefeito César Maia (1993-1996 e 2001-2008) e a gestão do seu ex-secretário de urbanismo Luiz Paulo Conde (1997-2000), se consolidaram ainda mais as bases do atual projeto, alavancado pelo prefeito Eduardo Paes<sup>30</sup> (WERNECK, 2016).

---

<sup>29</sup> O Artigo 4º da referida Lei autoriza o Governo Federal a dissolver ou privatizar entidades da Administração Pública Federal, dentre as quais constava a Empresa de Portos do Brasil S.A. - Portobrás ([http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/L8029cons.htm](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L8029cons.htm))

<sup>30</sup> O prefeito Eduardo Paes teve como padrinho político o César Maia e governou a cidade por duas gestões, a primeira de 2009-2012 e a segunda de 2013-2016.



Figura 9 – Vista geral do projeto de waterfront, 1993.

Fonte - Jorge Mario Jauregui - Atelier metropolitano (<http://www.jauregui.arq.br/waterfront.html>).

Instalação de sistema de Veículo Leve Sobre Trilho (VLT); reestruturação viária com a criação de uma 'Via Binário' (Figura 10); intervenções para melhorar a ambiência prejudicada pela existência do viaduto Elevado da Perimetral (Figura 11); remoção do terminal rodoviário presente na Praça Mauá; urbanização das favelas da região; execução de um projeto de parque linear; construção de grandes equipamentos culturais como museu (o Guggenheim Rio), Aquário Oceânico e a Cidade do Carnaval; a construção da Vila Olímpica da Gamboa; a execução de obras infraestrutura e a instalação de imponentes torres comerciais. Todas essas propostas para a região portuária presentes nos projetos da década de 1990 e da primeira metade dos anos 2000 ilustram como o Porto Maravilha foi um projeto resultado de um processo de adaptação a partir de várias tentativas anteriores de intervir na área do porto, que vinha sendo visada pelo setor privado e pela prefeitura desde meados da década de 1980.



Figura 10 – Intervenção na Praça Mauá com intervenção do Viaduto da Perimetral (à esq.) e remodelação viária com 'Via Binário' (à dir.).

Fonte - Antônio Correia (acervo pessoal) *apud* WERNECK, (2016).

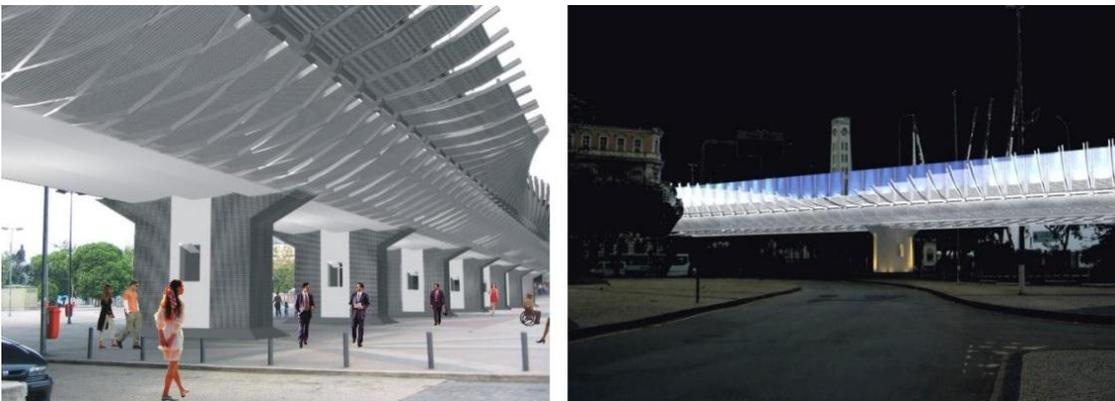


Figura 11 (a) – Perspectivas de intervenção no viaduto da Perimetral.

Fonte - Antônio Correia (acervo pessoal) *apud* WERNECK, (2016).

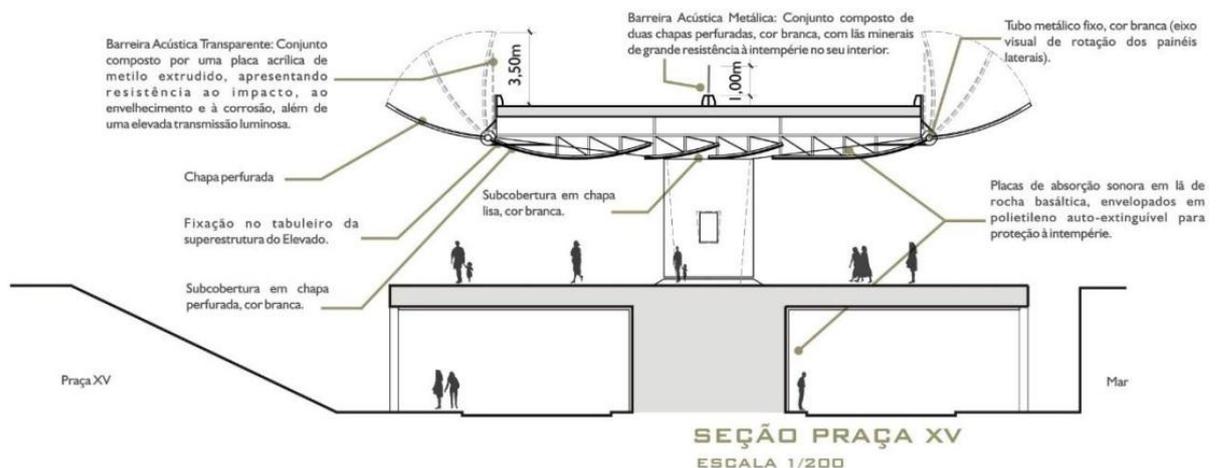


Figura 11 (b) – Corte transversal do viaduto da Perimetral no trecho da Praça XV.

Fonte - Antônio Correia (acervo pessoal) *apud* WERNECK, (2016).

A maioria dos projetos listados acima foi executada na Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. As exceções são a urbanização de favelas foi realizada pelo projeto Morar Carioca<sup>31</sup> e a Cidade do Carnaval, que foi

<sup>31</sup> O Morar Carioca foi um dos projetos da gestão Paes mas que acabou perdendo força à medida que os recursos se concentravam na preparação da cidade para os megaeventos.

renomeada para Cidade do Samba (Figura 12) em 2005 na gestão César Maia - como uma das tentativas de estimular a reabilitação da região portuária. A antiga proposta de atenuar a degradação do espaço urbano provocada pela instalação do Elevado da Perimetral foi levada ao extremo com a demolição de toda a estrutura do viaduto, favorecendo a instalação de um grande parque linear na área.



Figura 12 – A Cidade do Samba  
Fonte - Antônio Correia (acervo pessoal) *apud* WERNECK, (2016).

#### 4.1 Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha

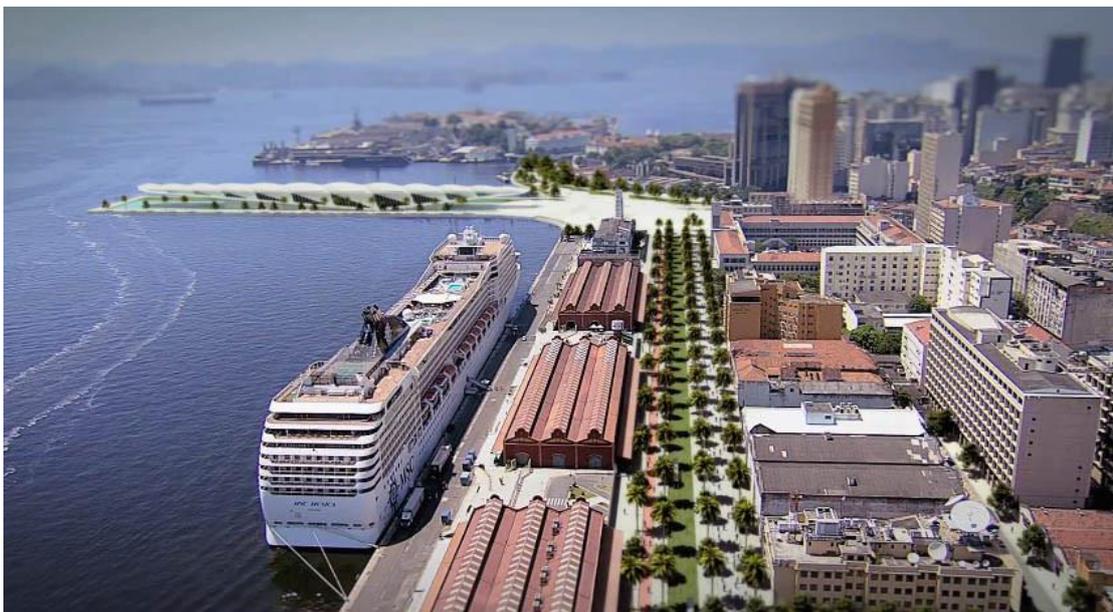


Figura 13 – O Porto Maravilha.

Fonte - Correio Popular. ([http://correio.rac.com.br/\\_conteudo/2016/06/turismo/434819-porto-do-rioter-hospedagem-em-transatlantico.html](http://correio.rac.com.br/_conteudo/2016/06/turismo/434819-porto-do-rioter-hospedagem-em-transatlantico.html))

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, também chamada de Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha (OUCPM) ou, ainda, mais conhecida cotidianamente como Porto Maravilha, se trata de um projeto de grandes proporções que engloba um conjunto de obras, intervenções e serviços que envolvem infraestrutura urbana, mobilidade urbana, habitação e cultura objetivando "reabilitar" a região portuária do Rio de Janeiro com o uso de recursos públicos e privados a serem aplicados no limite da Área de Especial Interesse Urbanístico da região portuária.

Foi criada pela Lei Complementar Municipal nº 101/2009, em 23 de novembro de 2009 e contou com cerimônia de lançamento público cujas presenças de maior destaque foram o Prefeito Eduardo Paes, o Governador Sérgio Cabral e o Presidente Luiz Inácio Lula da Silva. A Lei alterou o Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, instituiu a Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Região do Porto do Rio de Janeiro e permitiu ao Poder Executivo Municipal constituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, que foi a primeira e única OUC da cidade, até o momento.

Com o objetivo de promover o desenvolvimento da AEIU da Região do Porto, instaurar e coordenar a concessão das obras e dos serviços públicos e gerir os recursos patrimoniais e financeiros da Região Portuária, foi criada, através da Lei Complementar nº 102/2009, a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio (CDURP), que se trata de uma empresa de economia mista que é controlada pelo Município do Rio de Janeiro<sup>32</sup>.

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro faz uso dos CEPACs como recurso de arrecadação de fundos para execução do projeto Porto Maravilha. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção, como dito no *capítulo 2 – Grandes eventos, grandes projetos e a produção do espaço urbano*, foram utilizados pela primeira vez na Operação Urbana Consorciada Faria Lima em São Paulo<sup>33</sup>, nos anos 1990, e são um tipo de outorga onerosa do direito de construir que se distinguem do formato original de Outorga Onerosa do Direito de Construir em dois pontos principais: (1) na medida em que a Outorga gera valores que podem ser utilizados em qualquer parte do município, os recursos originados via

---

<sup>32</sup> Fonte: CDURP. Disponível em: [http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/leis-complementares/LC102\\_-\\_23112009\\_-\\_CDURP.pdf](http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/leis-complementares/LC102_-_23112009_-_CDURP.pdf), acesso em 15/10/2016.

<sup>33</sup> A OUC Faria Lima foi promulgada pela Lei 11.732 de 1995.

CEPACs só podem ser utilizados dentro da área da operação urbana a qual estão vinculados. A outra diferença marcante é que (2) os CEPACs são títulos financeiros imobiliários que ficam disponíveis no mercado de capitais, negociados na bolsa de valores, e, como qualquer título financeiro, seus valores variam conforme o interesse do mercado. Dessa maneira, pois, o valor dos CEPACs fica atrelado ao interesse do mercado imobiliário em investir na região da operação urbana, no tamanho da oferta de títulos no mercado, e da aposta do setor privado na capacidade da prefeitura para revitalizar a região. Após negociados em leilão, os CEPACs podem ser livremente comercializados no mercado secundário. A forma de negociação dos CEPACs gera polêmica também pelo fato de que, em tese, estão desvinculadas a compra do direito adicional de construir e a posse do lote (FIX, 2000; WERNECK, 2016).

Na Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, além da outorga onerosa do direito de construir via CEPAC, que permite área adicional de construção, há a possibilidade do pagamento de outorga onerosa de alteração do uso do solo, situação que foi empregada no empreendimento Port Corporate (Figura 14), já que a área em que se instalou é definida no projeto como de uso industrial. Em relação ao zoneamento do Porto Maravilha veremos mais detalhadamente no próximo *item 4.2 – Parâmetros de uso e ocupação do solo*.



Figura 14 – Port Corporate, da TishmanSpeyer  
Fonte - Tishmanspeyer (<http://tishmanspeyer.com.br/comercial/port-corporate-tower>).

A venda dos CEPACs na operação do Porto Maravilha foi arrematada pelo FGTS da Caixa em lote único e indivisível, por um total de 3,5 bilhões de reais, como clara medida de apoio do Governo Federal ao projeto no intuito de reduzir os riscos da operação para os investidores privados que, com isso, passaram a ter um cenário

favorável com a aceleração das obras. Porém, de acordo com Isabel Cardoso (2013) o uso de fundos públicos na compra dos CEPACs não elimina os riscos da operação, pois “os recursos vindos do FGTS para a compra dos CEPACs, garantem alguns anos de obras e serviços previstos no contrato de PPP, mas não a sua totalidade” (CARDOSO, 2013 *apud* WERNECK, 2016).

Desde o início da sua criação, a elaboração de um contrato de Parceria Público-Privada (PPP) para concessão das obras e serviços necessários à ‘revitalização’ da AEIU foi prioridade da CDURP. O contrato foi assinado em 26 de novembro de 2010 entre a CDURP e o Consórcio Porto Novo, grupo privado vencedor da concorrência pública referente a licitação das obras e serviços a serem executados na área, no valor de 7.609 bilhões de reais. A concessionária é formada pelas empresas Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A., Construtora OAS Ltda. E Carioca Christiani-Nielsen Engenharia S.A., com participação acionária de 37,5% para cada uma das duas primeiras citadas e de 25% para a última (WERNECK, 2016; PINHO, 2016).

Vale ressaltar que o arranjo formulado no contrato da PPP estava vinculado ao processo de leilão dos CEPACs, que foram a garantia da CDURP em obter os recursos necessários para o cumprimento do contrato. Os recursos adquiridos com a venda dos certificados de potencial adicional de construção são a chave para a operação urbana do Porto Maravilha, já que foi a partir dos recursos adquiridos pela sua venda que se conseguiu financiar o contrato de parceria público-privada da OUCPM (PINHO, 2016).

As obras definidas no contrato de parceria público-privada são referentes aos projetos das grandes intervenções urbanas da operação. Como dito por Werneck (2016), dentre as principais, destacam-se:

(a) o desmonte do Viaduto da Perimetral, no trecho entre as imediações da Praça Mauá (Arsenal da Marinha) e a avenida Francisco Bicalho;

(b) a transferência do tráfego da Perimetral para o nível do solo e subsolo por meio de uma via expressa. Composta originalmente por um túnel subterrâneo de duas galerias entre o Armazém 5 e o Arsenal da Marinha, a via projetada acompanhava o alinhamento da Av. Rodrigues Alves, e tinha a previsão da construção de uma rampa de acesso para o trecho remanescente do elevado da Perimetral;

(c) a Via Binário do Porto como novo eixo interno de circulação viária da área portuária, ligando a Av. Francisco Bicalho e o acesso para a Linha Vermelha à Praça Mauá por meio do alargamento das ruas General Luiz Mendes de Moraes e Equador, da implantação de novas vias, e da construção de dois túneis – o Túnel da Saúde, hoje nomeado Túnel Nina Rabha, e o Túnel do Binário, depois batizado Túnel 450 em homenagem ao aniversário da cidade;

(d) a criação de calhas e o alargamento do antigo túnel da RFFSA, sob o Morro da Providência, para a posterior implantação do VLT;

(e) a implantação de uma rede cicloviária de 17 quilômetros e de um parque linear sobre os túneis construídos;

(f) e novas redes de telecomunicações, iluminação pública e distribuição de energia, gás, drenagem urbana, esgotamento sanitário e abastecimento de água, com a construção de um novo reservatório, localizado no Morro do Pinto, para atender às demandas da população futura.

Em relação à prestação de serviços relacionadas em contrato<sup>34</sup>, fica determinado que o Consórcio Porto Novo assume a responsabilidade de atuar nas funções de operação, nas funções de conservação e na gestão de resíduos sólidos. As funções de operação se referem à operação da malha viária e assume como objetivo básico “manter os níveis de segurança e da capacidade das vias, realizando desobstrução imediata das pistas de rolamento, bem como o acionamento externo dos serviços de primeiros socorros a vítimas de acidentes e transporte rápido aos hospitais e serviços de guincho” (Contrato da PPP, Anexo V). No que diz respeito às funções de conservação, o consórcio fica responsável pela manutenção e recuperação das áreas públicas e dos equipamentos instalados, como as áreas verdes e praças, a iluminação pública e calçadas, sinalização de trânsito, bicicletários, pontos e monumentos turísticos, históricos e geográficos, manutenção do sistema viário, da rede de drenagem e de galerias. O Consórcio Porto Novo também responde pelos serviços de telecomunicação da AEIU.

Em relação à gestão dos resíduos sólidos, por sua vez, fica estabelecido que o grupo vencedor da concorrência pública da PPP se responsabiliza pelas atividades de coleta, transporte e destinação final dos resíduos sólidos domiciliares e varrição e

---

<sup>34</sup> De acordo com o Anexo 5 do edital da PPP – após uma primeira etapa de adequação nos 7 primeiros anos de concessão, os serviços deverão passar à fase plena, quando se prevê a conclusão das obras de revitalização urbana (WERNECK, 2016).

limpeza de vias públicas da AEIU, incluindo aí as áreas de favela. Prevê ainda os serviços de capina, transporte de entulho, lavagem de feiras livres, vias e equipamentos públicos, além da instalação de um sistema de coleta seletiva de lixo, com a instalação de lixeiras apropriadas e de uma central de triagem e reciclagem. Os serviços de limpeza e de coleta de lixo são realizados pela Companhia Municipal de Limpeza Urbana (Comlurb), que assinou contrato de terceirização dos serviços com o Consórcio Porto Novo em julho de 2012 (WERNECK, 2016).

Estabelece-se, portanto, que na AEIU do Porto do Rio de Janeiro, responsabilidades tradicionalmente destinadas ao poder público ficam agora compartilhadas com o setor privado. Outro exemplo disso é que, no intuito de agilizar a execução das obras, ao Consórcio Porto Novo fica permitido promover acordos de desapropriações. Por ser responsável pela realização de diversos serviços na AEIU do Porto, o consórcio controla os espaços públicos cabendo a ele restringir sua ocupação e negociar junto à prefeitura a realização de eventos públicos na área portuária. Werneck (2016) traz um exemplo representativo da ingerência do Consórcio Porto Novo sobre a AEIU quando, durante a reinauguração da Praça Mauá, em setembro de 2015, os *foodtrucks* que tiveram autorização para trabalharem na praça precisaram seguir a exigência do consórcio de instalação de tapetes de gramas “para proteger as novas placas de granito”. A autora ainda diz que, “desde a reabertura do espaço, no entanto, baianas que vendiam acarajé foram proibidas de vender os quitutes na Praça, sob a justificativa de que o azeite de dendê poderia vir a manchar a pavimentação – como relatou uma baiana durante a reunião de novembro do Conselho Comunitário de Segurança, organizada pela UPP do Morro da Providência”. Os referidos casos exemplificam bem alguns dos reflexos das ações dos agentes privados sobre a vida da população tradicional da região portuária (WERNECK, 2016).

A formatação e o desenvolvimento da OUC da Região do Porto do Rio pode ser contestada em relação a uma série de pontos urbanísticos, financeiros e sociais, que colocam em questionamento o enquadramento dessa operação nos termos definidos pelo Estatuto da Cidade<sup>35</sup> (Lei nº 10.257/2001), que apresenta em seu Artigo 32:

---

<sup>35</sup> Fonte: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm), acesso em 27/09/2016.

Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos **proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados**, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (ESTATUTO DA CIDADE, 2001. Grifo do autor).

Galiza (2015) se embasa em Fernanda Furtado (2014), na obra “Recuperação de mais-valias fundiárias urbanas”, sobre vários pontos que questionam o enquadramento da OUC Porto Maravilha tal qual previsto no Estatuto das Cidades. Primeiramente, nos aspectos urbanísticos, a OUC não se integrou com outros instrumentos do Estatuto das Cidades e o plano urbanístico foi preparado baseado em intenções prévias do setor privado financeiro, e não o contrário, como previsto na lei. No que se refere aos aspectos sociais, levanta a discussão sobre fatores que muito provavelmente implicarão num processo de gentrificação da área, como (1) o fato de a diversidade social não ter sido considerada no projeto de forma adequada, com os devidos investimentos em assentamentos para famílias de baixa renda; (2) a não deliberação de um zoneamento dedicado à inclusão social que determinasse um percentual de produção de Habitação de Interesse Social; (3) a iniciativa privada assumindo os serviços de conservação pública (Consórcio Porto Novo); (4) a inexpressiva participação social na formulação e no andamento do projeto; dentre outros. No que diz respeito às questões financeiras, as divergências com o Estatuto das Cidades passam pelo fato de (1) todos os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) terem sido vendidos previamente, ao mesmo tempo, e por uma quantia que não é suficiente para cobrir os custos previstos para a totalidade da operação; (2) dois terços da área plana (parte aterrada na gestão Pereira Passos) da AEIU estão em terrenos que pertencem à União (Figura 15); (3) as expectativas de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários são muito ambiciosas; e (4) a proporção residencial/comercial não foi estabelecida por subáreas.

O Instituto Pólis (2001) elaborou um guia que traz orientações para implementação de uma Operação Urbana Consorciada onde assinala vários procedimentos a serem tomados e enfatiza o cuidado que se deve ter em relação ao destino da população moradora e usuária da região, já que entende que uma Operação Urbana Consorciada promove valorização dos terrenos contidos no limite do projeto devido ao pressuposto de a área ser alvo de investimentos planejados e concentrados. O guia defende que manter esta população na área é imprescindível

e anuncia que esse cuidado deve ser tomado principalmente quando se trata de áreas dotadas de infraestrutura, como no caso das áreas antigas dos centros das cidades. Assinala também a importância de se tomar esse cuidado não somente com as habitações, mas também com as atividades comerciais que podem ser prejudicadas com esse tipo de projeto. Em sequência o mesmo documento destaca a importância do compartilhamento do controle da OUC com representantes da sociedade civil, condição fundamental para que o projeto adote caráter de fato democrático (INSTITUTO PÓLIS, 2001).

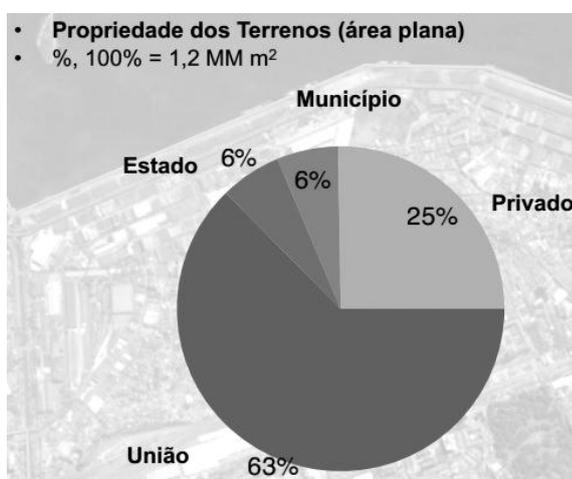


Figura 15 – Situação fundiária dos terrenos da AEIU em área plana  
 Fonte - LOPES, 2015.

O projeto foi elaborado em duas etapas e de acordo com a CDURP, a primeira fase, iniciada em maio de 2010, esteve limitada a uma parcela reduzida da AEIU, conforme mostra a Figura 16, e contou com a execução de obras de modernização de redes de infraestrutura – como as redes de água, esgoto, drenagem e iluminação –, com obras viárias, como a demolição da alça de acesso ao viaduto da Perimetral e com obras de requalificação do mobiliário urbano, sendo essa fase inicial encerrada em julho de 2012 com o custo de, segundo a Secretaria Municipal de Obras, R\$ 186.972.613,10. Dessa maneira, fica exposto que a licitação paga com recursos do orçamento municipal para a realização das obras da primeira etapa, não condiz com o discurso da Prefeitura de que a OUC seria sido custeada pelo setor privado sem prejuízos aos cofres públicos (PINHO, 2016).



Figura 16 – Área de intervenção da primeira fase  
Fonte - Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário - ADEMI  
(<http://www.ademi.org.br/IMG/pdf/doc-876.pdf>) *apud* PINHO, 2016.

A segunda fase é delimitada por um perímetro maior e diz respeito a um conjunto de obras e serviços muito mais abrangentes que os da primeira. Através do lançamento de um edital de licitação de uma PPP de obras e serviços, a Prefeitura, por meio da CDURP, destinou a concessão administrativa da área delimitada pelo Porto Maravilha ao consórcio vencedor da concorrência pública, o Consórcio Porto Novo S.A., com um contrato no valor de R\$ 7,609 bilhões. O contrato tem duração de 15 anos e trata da “prestação dos serviços visando à revitalização, operação e manutenção da AEIU Portuária, precedida ou cumulada com a execução de obras”, a ser cumprido durante todo o seu período de vigência (PINHO, 2016). Para além da prestação de serviços da área, a segunda fase aborda um grande volume de obras que visam a ‘reestruturação’ de toda a área da OUC Porto Maravilha, como obras de requalificação do mobiliário urbano, de infraestrutura e obras viárias, essas últimas, que acumulam boa parte do contrato.

Dentre as intervenções da segunda fase estão a demolição do elevador da Perimetral, a requalificação de aproximadamente 65 quilômetros de vias e a implantação das vias Expressa e Binária, a construção de viadutos, de dois túneis – o túnel Prefeito Marcello Alencar e o túnel Rio 450 –, a implementação de um sistema de Veículo Leve Sobre Trilho (VLT) e a criação de uma rede cicloviária. Também foram concluídas nessa segunda etapa grandes obras que funcionaram como âncora do projeto, como a construção dos museus MAR - Museu Arte do Rio (inaugurado em março de 2013), o Museu do Amanhã (inaugurado em

dezembro de 2015), assim como a requalificação da Praça Mauá (inaugurada em setembro de 2015), localizada entre os dois novos museus. Para a CDURP as obras são “ações para a valorização do patrimônio histórico da região, bem como a promoção do desenvolvimento social e econômico para a população” (GALIZA, 2015).

Diferentemente de outras cidades que tiveram intervenções nas suas regiões portuárias, o Porto do Rio de Janeiro continua operacional na maior parte do seu cais (Figura 17). O *waterfront* na região portuária do Rio de Janeiro vai da Praça XV à Praça Mauá.

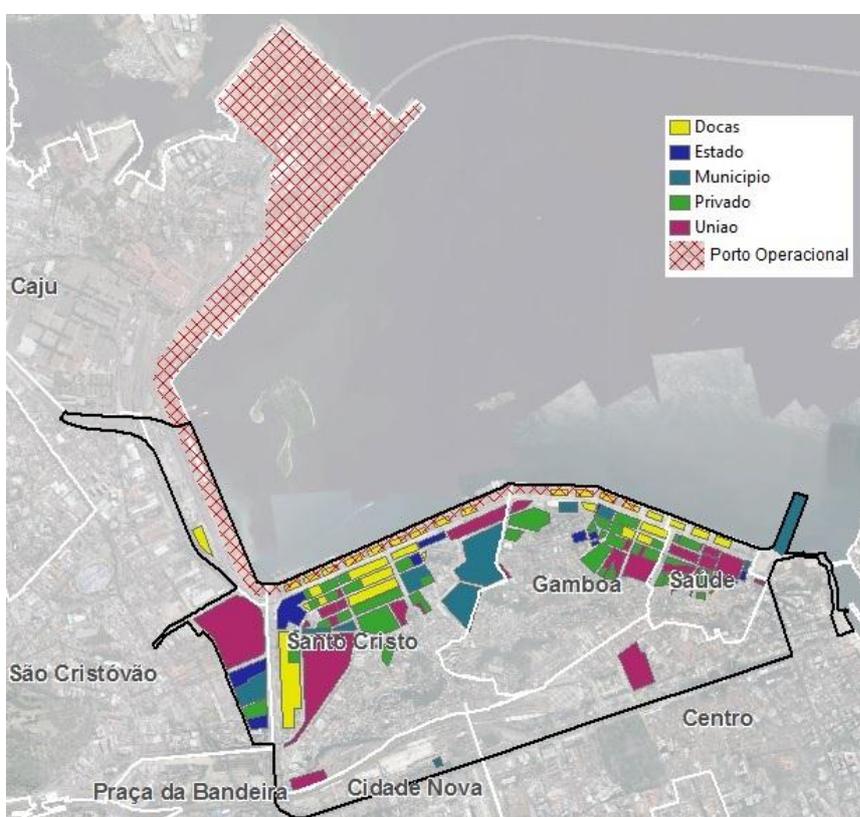


Figura 17 - Limite da AEIU do Porto e o perímetro do Porto operacional, expandido para o bairro Caju e a situação fundiária à época do lançamento do Porto Maravilha.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em arquivos *shapefiles* do PEU (modificado).

## 4.2 Parâmetros de uso e ocupação do solo

A Área de Especial Interesse Urbanístico da região portuária do Rio de Janeiro possui por volta de 5 milhões de m<sup>2</sup> onde um total de 75% é composto por terrenos públicos sendo que, destes terrenos, cerca de 63% pertencem à União, 6% ao Estado e outros 6% ao Município (LOPES, 2015). A delimitação da área (Figura 18) abrange integralmente os bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo, as favelas da

Providência, Pedra Lisa, Moreira Pinto e São Diogo, e também partes dos bairros Caju, São Cristóvão, na porção oeste da área, e Cidade Nova e Centro, ao sul dos três bairros inteiramente inseridos na poligonal até a Av. Presidente Vargas, reunindo um número aproximado de 28.000 habitantes (CENSO IBGE (2011)).



Figura 18 - Perímetro da AEIU do Porto do Rio de Janeiro, limites dos bairros que a compõem e localização das suas favelas.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IPP/PCRJ.

A lei que cria o Porto Maravilha também modifica o Plano Diretor, estabelece diretrizes para o projeto e aponta um programa básico de ocupação definindo novos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para a AEIU. Nesse sentido, a Lei Complementar 101/2009 divide a poligonal da OUC em 14 setores e 30 subsetores, que tem parâmetros urbanísticos próprios, os quais estão listados na Tabela 1 e espacializados na Figura 19 a seguir.

SUB SETOR	GABARITO metros-pavimentos	TAXA DE OCUPAÇÃO	CAB	CAM
A1	15 – 4	70%	2,80	2,80
A2	11 – 3	70%	2,10	2,10
A3	90 – 30	70%	1,00	8,00
A4	9 – 2	70%	1,00	1,40
A5	11 – 3	70%	1,00	2,10
B1	11 – 3	70%	2,10	2,10
B2	11 – 3	70%	1,00	2,10
B3	18 – 6	70%	1,00	2,80
B4	90 – 30	70%	1,00	8,00
B5	60 – 20	50%	1,00	4,20
B6	11 – 3	70%	1,00	2,10
C1	11 – 3	70%	2,10	2,10
C2	120 – 40	50%	1,00	8,00
C3	150 – 50	50%	1,00	12,00
C4	60 – 20	50%	1,00	4,20
C5	11 – 3	70%	1,00	2,10
D1	150 – 50	50%	1,00	10,00
D2	120 – 40	50%	1,00	8,00
D3	60 – 20	50%	1,00	4,20
D4	11 – 3	70%	1,00	2,10
E1	90 – 30	100%	1,00	11,00
E2	120 – 40	50%	1,00	8,00
E3	15 – 5	70%	1,00	2,80
E4	11 – 3	70%	1,00	2,10
F1	7,5 – 2	70%	1,00	1,40
I1	11 – 3	70%	1,00	2,10
J1	11 – 3	70%	1,00	2,10
M1	150 – 50	50%	1,00	12,00
M2	150 – 50	50%	1,00	10,00
M3	120 – 40	50%	1,00	8,00

Tabela 1 - Quadro de Parâmetros Urbanísticos por Subsetor.  
Fonte - CUDRP / Lei Complementar nº 101/2009, Anexo V-B.



Figura 19 - Subsetores e número máximo de pavimentos permitidos em cada área passível de acréscimo de potencial construtivo (CEPACs)  
Fonte - WERNECK (2016)

A lei delimitou também a Zona de Uso Misto (ZUM) para a AEIU (Figura 20), que permite os usos residencial, comercial, de serviços e industrial, este último, contanto que suas atividades sejam compatíveis com os demais usos urbanos. Basicamente, a ZUM é delimitada pelas áreas passíveis de utilização de CEPAC na OUCPM (Figura 21). De acordo com o diretor de administração e finanças da CDURP, Sérgio Lopes *apud* Werneck (2016), “a intenção [da criação da ZUM] era dar maior flexibilidade à iniciativa privada, possibilitando que ela decidisse quais espaços são mais atrativos para casa um dos usos”<sup>36</sup>.



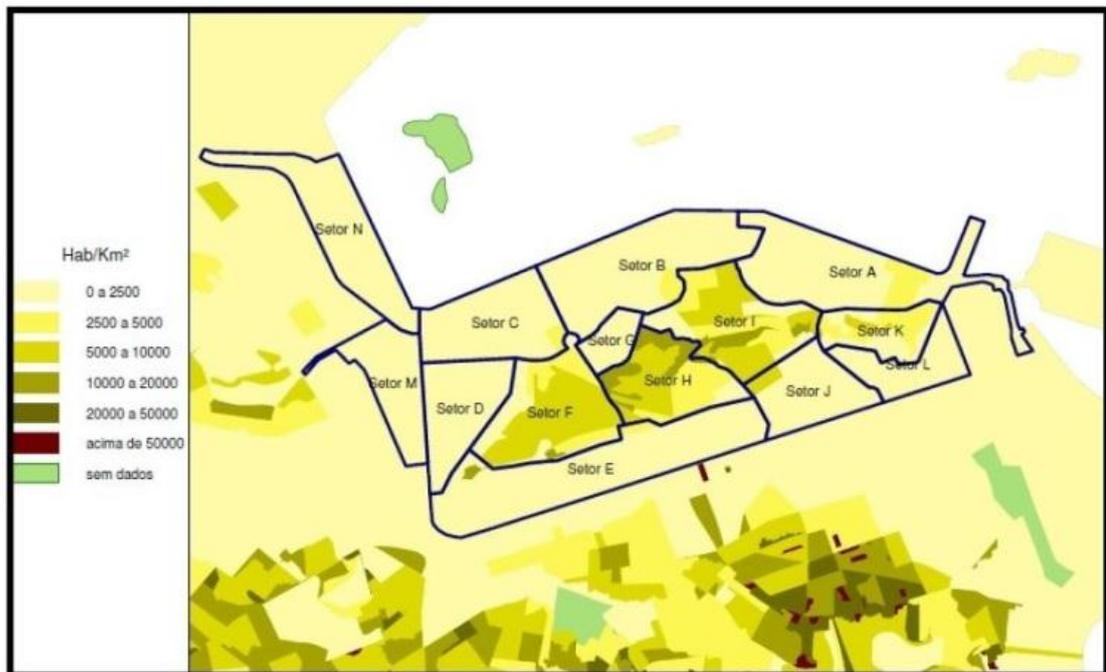
Figura 20: Zonas de Uso Misto, setores e subsetores da AEIU da região do Porto  
Fonte - WERNECK (2016)

O Censo IBGE (2011) identificou que a maior parte da população contida nos setores da AEIU encontra-se na sua porção mais central, conforme mapa de densidade populacional a seguir (Figura 22).

<sup>36</sup> Trata-se de um trecho do depoimento do diretor à autora.



Figura 21 – Quadras passíveis do uso de CEPACs.  
Fonte - LOPES (2015).



Fonte: Pereira (2015, p. 181)

Figura 22 – Densidade demográfica na AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro.  
Fonte - PEREIRA (2015) *apud* PINHO (2016).

A área da OUC Porto Maravilha é bastante heterogênea quanto às características de ocupação. As áreas mais próximas à Baía de Guanabara apresentam lotes de grandes dimensões, com predominância de terrenos públicos e com muitos galpões e edificações subutilizados ou sem uso. Essas características

são mais evidentes nos setores ao longo da Av. Rodrigues Alves, nos setores A, B, C e N e também nos setores D e M, localizados no eixo da Av. Francisco Bicalho. Nestes seis setores estão registradas das mais baixas densidades demográficas da AEIU. Devido à morfologia dos lotes, aos seus usos e características de posse e ao seu baixo número de moradores, estes são os setores com maior disponibilidade de terrenos e, por sua vez, com maior potencial para absorver área adicional com CEPACs – exceto o setor N, onde não é exigido CEPAC.

O **Setor A** abarca uma parte considerável dos bairros Gamboa e Saúde, à leste dos limites da OUC. Este setor pode ser considerado o mais privilegiado das intervenções já ocorridas no projeto por possuir muitos edifícios institucionais, por abrigar a Praça Mauá, o Museu de Arte do Rio e o Museu do Amanhã, considerados como pontos âncoras do Projeto Porto Maravilha. O perímetro deste setor concentra 7% do total de área adicional previsto para a OUC.

O **Setor B** engloba parte dos bairros Gamboa e Santo Cristo e também contém um número significativo de prédios institucionais, como a Cidade do Samba. No total é capaz de absorver 7% do total de área adicional.

O **Setor C** abriga a Rodoviária Novo Rio e detém potencial de absorver 20% do total de área adicional da OUC. Dentro dos seus limites encontram-se muitos galpões ociosos e uma grande quantidade de terreno disponível, ambos com maioria de origem pública.

Os **Setores D e M** são separados entre si pela Av. Francisco Bicalho e juntos somam praticamente 50% da área adicional prevista no Porto Maravilha, devido ao fato de ali estarem presentes os maiores terrenos públicos da AEIU – quase a totalidade desses dois setores é composta por grandes terrenos públicos. O D é composto pelos terrenos Praia Formosa, Galpão do Aplauso e Clube dos Portuários. No M, destaca-se os lotes referentes ao Gasômetro, da CEDAE e da Usina de Asfalto.

O **Setor E** apresenta linhas de trens metropolitanos, um trecho da Linha 2 do Metrô Rio e as estações Cidade Nova e Central do Brasil. As áreas em que se é permitido fazer uso dos CEPACs estão dispostas na faixa que faz limite com o Setor D, entre a R. Pedro Alves e a linha férrea, e também ao longo da Av. Presidente Vargas. O estoque de área com potencial adicional neste setor é de 16% do previsto para a OUC, ainda que essas áreas estejam concentradas em uma pequena porção do limite setorial.

Os **Setores F, H, I e K** estão localizados na porção central da AEIU, apresentam as partes de topografia mais altas da poligonal e reúnem a maior parte da população residente no Porto Maravilha. No **Setor F** estão inseridos o Morro do Pinto e São Diogo, no K o Morro da Conceição e no H a Pedra Lisa e o Morro da Providência, que tem sua parte mais baixa e de maior ocupação regular se estendendo ao Setor I. Como também pode ser visto na Figura 21 anterior.

O **Setor J** possui apresenta importantes edifícios institucionais, como os palácios do Itamaraty e Duque de Caxias, e torres comerciais, sobretudo ao longo da Av. Presidente Vargas. As áreas deste setor em que é permitida a utilização de CEPACs ficam nos quarteirões entre as ruas Senador Pompeu e Barão de São Felix, com a capacidade máxima de absorver apenas 0,4% do total de área adicional prevista na AEIU.

O **Setor L** é o mais bem localizados em relação ao centro financeiro da capital carioca e que apresenta ocupação mais consolidada com torres comerciais, sobretudo ao longo das Av. Presidente Vargas e Rio Branco. Este setor não é passível de utilização de certificados de potencial adicional de construção.

Parâmetros urbanísticos como o zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e gabarito máximo permitido, definidos na legislação urbanística, foram modificados para a Área de Especial Interesse Urbanístico da região do Porto do Rio, criada pela Lei 101/2009. Além da criação da Zona de Uso Misto, foram definidos novos coeficientes de aproveitamento<sup>37</sup> do terreno. O coeficiente de aproveitamento básico (CAB) representa a área possível de ser construída em um lote sem que seja preciso realizar o pagamento de outorga à Prefeitura Municipal. O pagamento de outorga é necessário para a construção de área que ultrapasse o CAB, até o limite de área construída determinado pelo coeficiente de aproveitamento máximo (CAM). Em suma, a área adicional contida na diferença entre o CAB e o CAM é a área vinculada ao pagamento de outorga, que no contexto da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, é feita através dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (Figura 23).

---

<sup>37</sup> Coeficiente de Aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em uma lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.



Figura 23 – CEPAC contido na diferença entre CAB e CAM.  
Fonte - LOPES, 2015.

A Lei determina que os coeficientes de aproveitamento básico e máximo são definidos diferenciadamente por subsetor, conforme já exposto na Tabela 1. Com exceção dos subsetores A1, A2, B1 e C1, o coeficiente de aproveitamento básico é igual a 1. O coeficiente de aproveitamento máximo, por sua vez, pode chegar a 12.

A Lei 101/2009 também estabelece a taxa de ocupação, que é relativa à altura limite permitida, e o gabarito máximo, definido pelo máximo número de pavimentos das construções.



Figura 24 – Gabarito máximo por subsetor.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base em arquivos *shapefiles* do PEU.

A Lei define ainda os fatores de conversão dos CEPACs em metros quadrados para cada subsetor (Figura 24) e de acordo com os usos residencial ou não residencial. Conforme apresentado na Tabela 2 abaixo, os fatores são favoráveis ao uso residencial em todos os subsetores, como medida de incentivar o uso habitacional na AEIU (PINHO, 2016).

A Lei Complementar 108 de 25 de novembro de 2010 diz que, até a data de 31 de dezembro de 2015, os fatores de conversão para os empreendimentos destinados a hospedagens ficam iguais aos de uso residencial, segundo definido no Artigo nº22 desta lei e apontado em seu Anexo VII (PINHO, 2016).

SETOR	FAIXA DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA ADICIONAL / SETOR (m²)	ÁREA NÃO RESIDENCIAL CONST./ CEPAC (m²)	ÁREA RESIDENCIAL CONST./ CEPAC (m²)	No. TOTAL de CEPACs
A	A1	288.020	0,4	0,8	648.046
B	B1	174.411	0,5	0,8	257.257
	B2	63.371	0,7	1	71.519
	B3	54.900	0,8	1,2	48.038
C	C1	333.039	0,4	0,8	666.078
	C2	423.775	0,6	1	565.034
	C3	52.644	0,8	1,4	40.423
D	D1	296.672	0,5	0,8	526.594
	D2	319.543	0,6	1	426.057
	D3	150.537	0,7	1,2	134.408
	D4	50.957	1	1,4	36.398
E	E1	648.308	0,4	1,2	1.080.514
F	F1	4.022	1	1,4	2.873
I	I1	33.041	1	1,2	28.085
J	J1	16.156	0,9	1	17.233
M	M1	1.180.105	0,4	1	1.888.168
TOTAL		4.089.502			6.436.722

Tabela 2 – Fator de conversão dos CEPACs por uso e Total de CEPACs.  
Fonte - CDURP / Lei Complementar nº 101/2009, Anexo VII.

Os subsetores estão relacionados, em sua maioria, ao potencial adicional de construção e estão dispostos em faixas de equivalência associadas aos seus perímetros. Excetuando-se os subsetores A1, A2, B1 e C1, todos os outros têm um coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,00 e coeficiente de aproveitamento máximo que pode atingir até 12,00.

A Lei 101/2009 autoriza a Prefeitura a emitir 6.436.722 de CEPACs que equivalem a pouco mais de 4 milhões de m² adicionais, com o preço mínimo de venda de cada CEPAC por R\$ 400,00, sendo que 3% do total arrecadado deve obrigatoriamente ser destinado à preservação do patrimônio. Em todos os

subsetores, a referida lei determina que a razão de equivalência entre CEPACs e área construída é maior para empreendimentos residenciais que comerciais, como dito por Mariana Werneck (2016; p.95), esta “medida busca o estímulo à produção de residências e a apropriação de sobre lucros para a operação, diante da demanda reprimida por espaços comerciais na área central da cidade” (WERNECK, 2016).

## **5 ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS E FUNDIÁRIOS DO PORTO MARAVILHA**

Como exposto anteriormente no texto, os bairros compreendidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro têm em geral características populares no que diz respeito aos seus moradores e trabalhadores. Também já foi abordado nos capítulos anteriores do trabalho que as intervenções realizadas pelo projeto Porto Maravilha estão proporcionando mudanças profundas no espaço urbano e na economia da região, que durante décadas foi deixada de lado por diversas gestões administrativas, ainda que a carência de investimentos fosse uma realidade da área.

Este capítulo tem por finalidade expor o panorama geral do perfil socioeconômico da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro para embasar o entendimento sobre os efeitos das intervenções do Porto Maravilha sobre a população tradicional da área - tanto em relação aos investimentos no espaço urbano quanto aos dos empreendimentos imobiliários privados. Reúne dados do projeto da OUCPM, de oferta imobiliária e dados estatísticos para fazer uma leitura dos processos de mudanças na região no intuito de discutir a forma como o projeto vem se desenvolvendo.

Num primeiro momento serão (1) expostos dados estatísticos<sup>38</sup> gerais dos bairros portuários, e dos que tenham ao menos parte de suas áreas integrando o limite da operação urbana, em comparação com as informações das Áreas de Planejamento e do Município como um todo. Posteriormente, o texto apresentará (2) dados georreferenciados dos setores censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) referentes aos anos de 2000 e 2010 para auxiliar na compreensão sócioeconômico-espacial da área.

Em seguida, (3) serão apresentadas informações imobiliárias contidas no perímetro da Operação Urbana, tanto sobre os empreendimentos privados de grandes investimentos quanto os relativos ao mercado imobiliário de menor escala.

---

<sup>38</sup> Os dados estatísticos do IBGE mais atuais foram coletados entre agosto e outubro de 2010. Como a OUCPM foi lançada em novembro de 2009, pode-se interpretar que os dados estatísticos aqui expostos são de um Porto Maravilha ainda incipiente, num momento em que nenhuma obra do projeto havia sido entregue. Porém, não se pode deixar de considerar que as especulações de que a área se transformar já naquele momento interferiam a sua dinâmica econômica, imobiliária e social.

## 5.1 SIG como recurso para visualização e interpretação dos aspectos fundiários e socioeconômicos

Os mapeamentos apresentados neste estudo foram elaborados a partir da utilização de *softwares* de geoprocessamento, que pode ser entendido como uma disciplina que envolve a realização do tratamento de informações geográficas (CÂMARA e MEDEIROS, 1998 *apud* GUIMARÃES, 2004). Grosso modo, é a tecnologia que alia uma base cartográfica a um sistema de banco de dados.

Foi com o desenvolvimento das tecnologias computacionais que se tornou possível o desenvolvimento do Sistema de Informação Geográfica (SIG)<sup>39</sup>, que possuem ampla capacidade de armazenamento e recuperação de dados com características geográficas, ou seja, georreferenciados. Além disso, esta tecnologia permite a superposição das informações, o que é característica relevante para a elaboração de mapeamento temático, diagnóstico ambiental, avaliação de impacto ambiental, ordenamento territorial, dentre outros (GUIMARÃES, 2004).

Dentre as principais utilizações de um SIG destacam-se a produção de mapas, a análise espacial e o banco de dados geográficos, com funções de armazenamento, cruzamento e recuperação de dados (GUIMARÃES, 2004).

De acordo com Bonham-Carter (1996 *apud* MARCELINO et al, 2007), para a maioria dos projetos em SIG, o objetivo final é a combinação de dados espacializados trabalhados a partir de fontes distintas, com a finalidade de se analisar e descrever as interações existentes, assim como desenvolver modelos preventivos e oferecer subsídio às decisões de especialistas. Esta integração também contribui para o aumento da precisão das interpretações nas análises individualizadas.

Numa visão abrangente, pode-se considerar que um SIG tem os seguintes componentes: interface com o usuário, entrada e interação de dados, consulta e análise de dados, ferramentas de visualização e plotagem e gerência de dados espaciais. A figura 25 mostra esses relacionamentos (IPT, 2007).

O SIG é um sistema que trabalha com formato vetor e com modelo matricial raster. As imagens raster são definidas como um conjunto de células localizadas em coordenadas contínuas, implementadas em uma matriz 2D. As células, também chamadas de *pixels*, são organizadas em linhas e colunas (INPE, 2017).

---

<sup>39</sup> Em inglês, a sigla utilizada é GIS - *Geographic Information System*

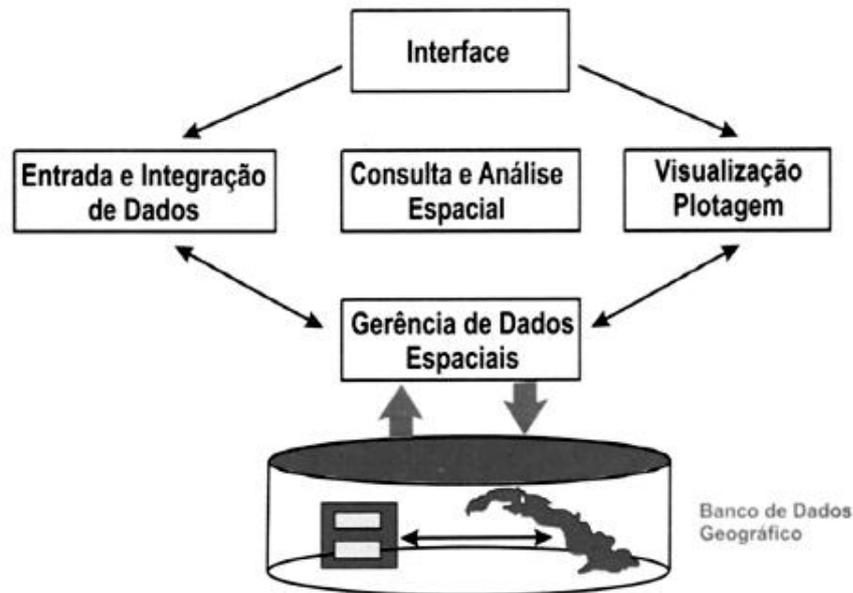


Figura 25: Esquema relacional de um SIG.  
Fonte: IPT, 2007.

Comparando com os sistemas CAD, a principal diferença do SIG é a possibilidade da realização de análises topológicas. Segundo o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais – INPE (2017), em um ambiente SIG, entende-se por topologia:

A estrutura de relacionamentos espaciais (vizinhança, proximidade, pertinência) que podem se estabelecer entre objetos geográficos. Armazenar a topologia de um mapa é uma das características básicas que fazem a distinção entre sistemas SIG e CAD (INPE, 2017).

A análise espacial urbana, realizada para fins de planejamento urbano, tende a operar sobre uma base de dados enorme que, na maior parte dos casos, somente computadores poderão manipular com maior eficiência (ALMEIDA, 2007).

Neste trabalho a ferramenta SIG será utilizada para auxiliar no apontamento da situação fundiária e socioeconômica da Região do Porto do Rio de Janeiro a partir da análise de dados vetoriais gerados principalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e pela Prefeitura do Rio de Janeiro. Não serão, pois, realizados processamentos complexos que o ArcGIS 10.2<sup>40</sup> oferece. Basicamente, as análises expostas neste trabalho foram realizadas a partir de leituras diretas e correlacionadas dos dados referentes à Região do Porto do Rio de Janeiro.

<sup>40</sup> O ArcGIS V.10.2 foi o *software* de SIG utilizado para a realização das análises espaciais deste trabalho.

## 5.2 A região do Porto e as escalas do território municipal

Utilizando como referência dados do IBGE e da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS)<sup>41</sup> serão apresentadas a seguir algumas informações que expõem aspectos socioeconômicos gerais da região do Porto do Rio de Janeiro em comparação com outras porções da cidade e do município como um todo. Além do perímetro municipal, os recortes escolhidos para essas análises foram as distintas Áreas de Planejamento (AP)<sup>42</sup> e Regiões Administrativas (RA) da Cidade do Rio de Janeiro (Figura 25) e os bairros que compõem a área do Porto Maravilha. A Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto está inserida na Área de Planejamento 1<sup>43</sup> e, majoritariamente, na Região Administrativa I Portuária. Os bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo estão inteiramente inseridos no perímetro da OUCPM, além do Caju, São Cristóvão, Cidade Nova e Centro, que ajudam a constituir o limite da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro com partes de suas áreas (Figura 26). Vale ressaltar que, quando não for possível expor dados separadamente por bairros e a fim de não provocar distorções significativas nas análises, a apresentação será feita por Regiões Administrativas que participam do Porto Maravilha, sendo que, nesses casos, não serão considerados os bairros Cidade Nova (III RA) e São Cristóvão (VII RA)<sup>44</sup>, que, além de não estarem inteiramente na área da Operação Urbana, representam apenas pequena parte das suas respectivas regiões administrativas.

---

<sup>41</sup> Os dados do RAIS foram adquiridos no site Portal Geo, do Instituto Pereira Passos (IPP) da Prefeitura do Rio de Janeiro, e apresentam informações de atividades trabalhistas (empregos e estabelecimentos).

<sup>42</sup> O município do Rio de Janeiro é dividido em cinco Áreas de Planejamento que por sua vez são divididas em trinta e três Regiões Administrativas (RA).

<sup>43</sup> A **ÁP-1** é separada em seis Regiões Administrativas, sendo que o perímetro do Porto Maravilha está inserido majoritariamente na **RA-I Portuária** (que é composta pelos bairros Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Caju), mas também atinge porções dos bairros São Cristóvão (que faz parte da **RA-VII São Cristóvão**), Cidade Nova (presente na **RA-III Rio Comprido**) e Centro (único bairro componente da **RA-II Centro**). Além dessas, as duas outras RA's que formam a AP-1 são as **RA-XXI Paquetá** e **RA-XXIII Santa Teresa**.

<sup>44</sup> A RA-VII São Cristóvão é composta (além do bairro São Cristóvão) pelos bairros Benfica, Mangueira e Vasco da Gama. A RA-III Rio Comprido, além da Cidade Nova, é composto pelos bairros Catumbi, Estácio e Rio Comprido.

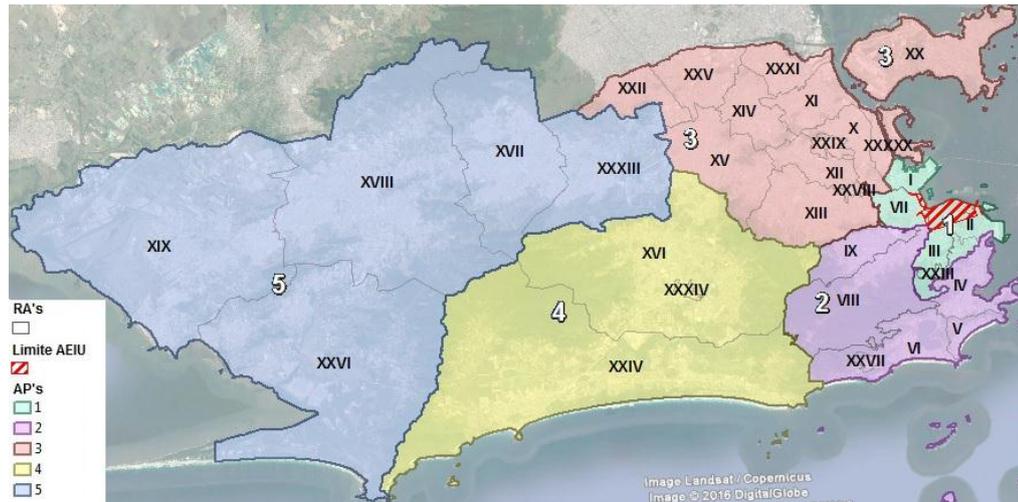


Figura 26 - Município do Rio de Janeiro, suas Áreas de Planejamento e Regiões Administrativas, com destaque para o limite do Porto Maravilha.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IPP/PCRJ.

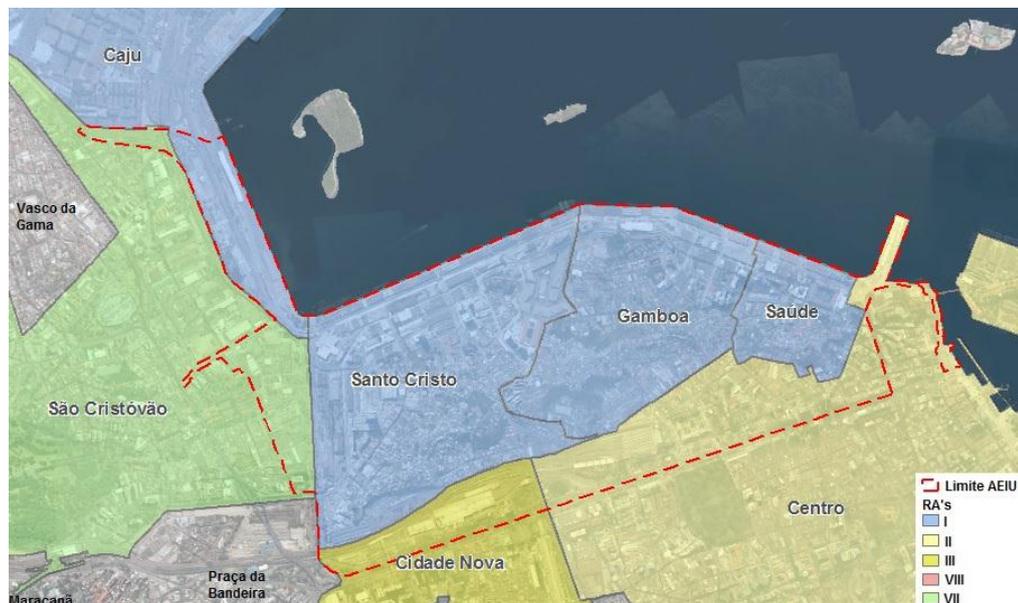


Figura 27 - Bairros que participam do Porto Maravilha, as Regiões Administrativas as quais pertencem e o limite da Área de Especial Interesse Urbanístico da região portuária.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IPP/PCRJ.

### 5.2.1 Crescimento populacional

A região do Centro da cidade e seu entorno vinha passando por decréscimo populacional nas últimas décadas do século XX ao passo que um novo vetor de expansão imobiliária ia se configurando na zona da baixada de Jacarepaguá (Área de Planejamento 4). A partir dos anos 2000, com mais intensidade após a metade da primeira década deste século, o Centro e demais bairros da AP-1 passaram a apresentar taxas crescentes no número de residentes, como podemos ver no Gráfico 1 e na Tabela 3 abaixo.

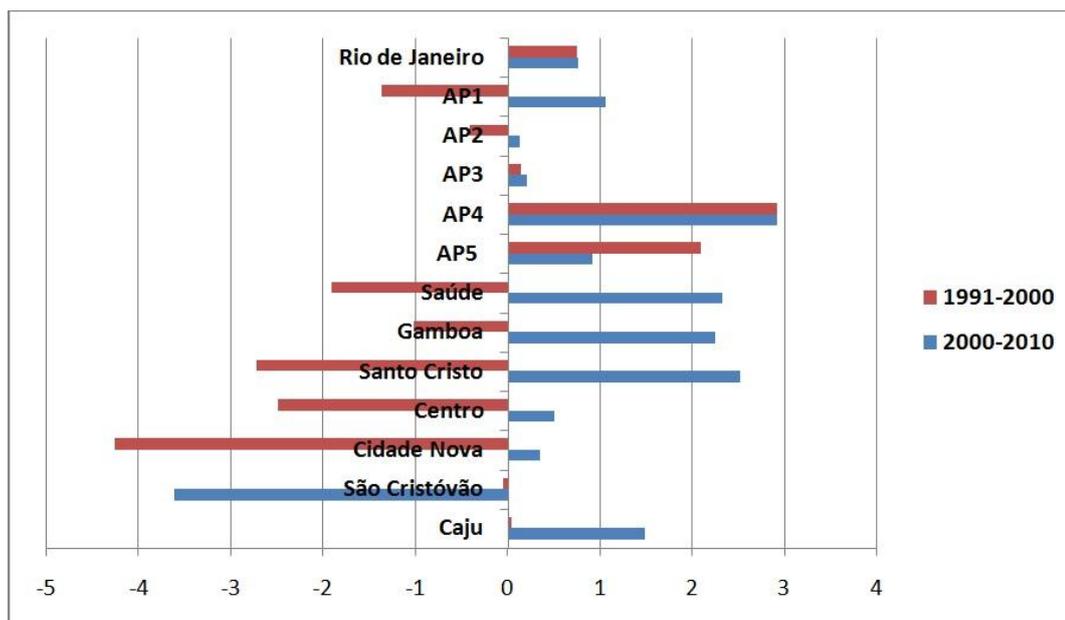


Gráfico 1 - Taxa média geométrica de crescimento anual entre os anos 1991-2000 e 2000-2010 referentes à população do Município, das Áreas de Planejamento e dos bairros do perímetro do Porto Maravilha.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (1991, 2003 e 2011).

Unidade Espacial	1991		Taxa Crescimento 1991/2000	2000		Taxa Crescimento 2000/2010	2010	
	Numeros Absolutos	% Total Município		Numeros Absolutos	% Total Município		Numeros Absolutos	% Total Município
Rio de Janeiro	5.480.778	100,00%	0,74%	5.857.904	100,00%	0,76%	6.320.446	100,00%
AP1	303.695	5,54%	-1,37%	268.280	4,57%	1,06%	297.976	4,71%
AP2	1.034.612	18,87%	-0,41%	997.478	17,02%	0,12%	1.009.170	15,96%
AP3	2.323.990	42,40%	0,14%	2.353.590	40,17%	0,20%	2.400.148	37,97%
AP4	526.302	9,60%	2,92%	682.051	11,64%	2,92%	909.955	14,39%
AP5	1.292.179	23,57%	2,09%	1.556.505	26,57%	0,91%	1.704.773	26,97%
Saúde	2.602	0,04%	-1,92%	2.186	0,03%	2,32%	2.749	0,04%
Gamboa	11.507	0,20%	-1,02%	10.490	0,17%	2,25%	13.108	0,20%
Santo Cristo	12.340	0,22%	-2,73%	9.618	0,16%	2,52%	12.330	0,19%
Centro	49.095	0,89%	-2,49%	39.135	0,66%	0,50%	41.142	0,65%
Cidade Nova	7.814	0,14%	-4,26%	5.282	0,09%	0,34%	5.466	0,08%
São Cristóvão	38.508	0,70%	-0,05%	38.334	0,65%	-3,62%	26.510	0,41%
Caju	17.636	0,32%	0,03%	17.679	0,30%	1,48%	20.477	0,32%

Tabela 3 - População em valores absolutos, em valores relativos e taxas geométricas de crescimento anual da população do Município, das Áreas de Planejamento e dos bairros do perímetro do Porto Maravilha.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (1991, 2003 e 2011).

### 5.2.2 Condição de ocupação domiciliar

Os números do Censo IBGE 2010 (Gráfico 2) mostram que as proporções de domicílios declarados como próprios nos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo (que são os principais bairros da AEIU do Porto) são menores que as referentes taxas do Município e das cinco Áreas de Planejamento. No Saúde, especificamente, as taxas são as menores das analisadas. Além disso com uma análise temporal

entre os anos 1991, 2000 e 2010 (Tabela 4), podemos ver como a evolução de proporção de domicílios declarados quitados nesse bairro foi menor do que nos demais bairros e do que no Município.

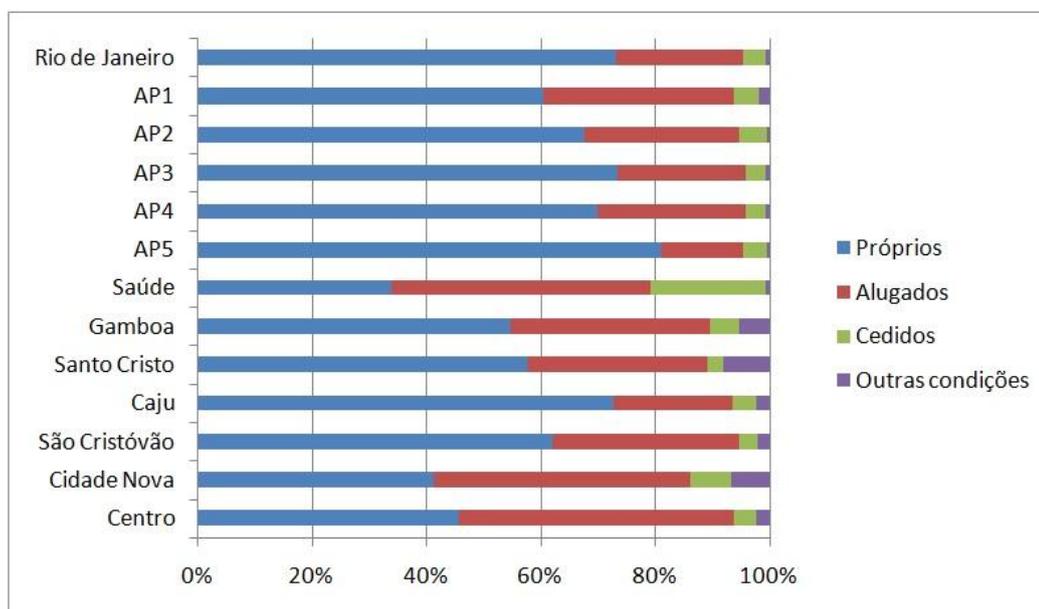


Gráfico 2 - Condição de ocupação em 2010 em grau relativo.  
Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2011).

Unidade Espacial	1991				2000				2010			
	Próprios %	Alugados %	Cedidos %	Outros %	Próprios %	Alugados %	Cedidos %	Outros %	Próprios %	Alugados %	Cedidos %	Outros %
Rio de Janeiro	67,08	22,36	3,89	0,67	73,84	19,64	4,86	1,65	73,08	22,36	3,89	0,67
AP1	48,94	38,41	3,67	8,97	59,62	32,83	5,03	2,51	60,34	33,47	4,35	1,84
AP2	62,84	26,86	7,15	3,14	68,38	25,30	5,61	0,70	67,49	27,22	4,87	0,42
AP3	67,67	25,94	4,59	1,79	73,56	20,64	4,18	1,61	73,48	22,45	3,37	0,69
AP4	69,85	18,03	6,20	5,91	75,29	17,93	5,08	1,69	70,01	25,72	3,54	0,73
AP5	74,19	16,11	7,36	2,34	80,90	11,57	5,20	2,32	80,99	14,42	4,01	0,57
Saúde	30,06	66,83	2,23	0,86	33,04	60,09	5,12	1,75	33,82	45,45	19,98	0,74
Gamboa	40,92	56,53	1,37	1,16	52,04	41,61	3,82	2,52	54,58	35,11	5,03	5,27
Santo Cristo	44,39	50,34	2,42	2,83	51,02	40,43	5,45	3,10	61,98	31,45	2,79	8,08
Centro	36,61	58,05	4,44	0,88	43,54	48,75	5,66	2,04	45,63	48,00	3,98	2,38
Cidade Nova	26,73	66,74	5,36	1,16	32,23	44,65	8,32	11,80	41,21	44,89	7,10	6,79
São Cristóvão	51,78	43,95	3,71	0,55	58,52	36,39	3,55	1,53	61,98	32,77	3,20	2,05
Caju	81,72	10,49	7,71	0,06	67,69	15,21	16,20	0,88	72,63	20,87	4,07	2,42

Tabela 4 - Condição de ocupação dos domicílios em valores relativos dos anos 1991, 2000 e 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (1991, 2003 e 2011).

### 5.2.3 Renda domiciliar

As informações sobre renda apontam que a situação dos bairros portuários não é favorável. Em 2010 os bairros Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Caju apresentavam mais da metade dos domicílios com renda domiciliar per capita de até

1 salário mínimo, considerando o valor da época, de 510 reais (Gráfico 3). O resultado é pior do que o encontrado na Área de Planejamento 1 e no Município.

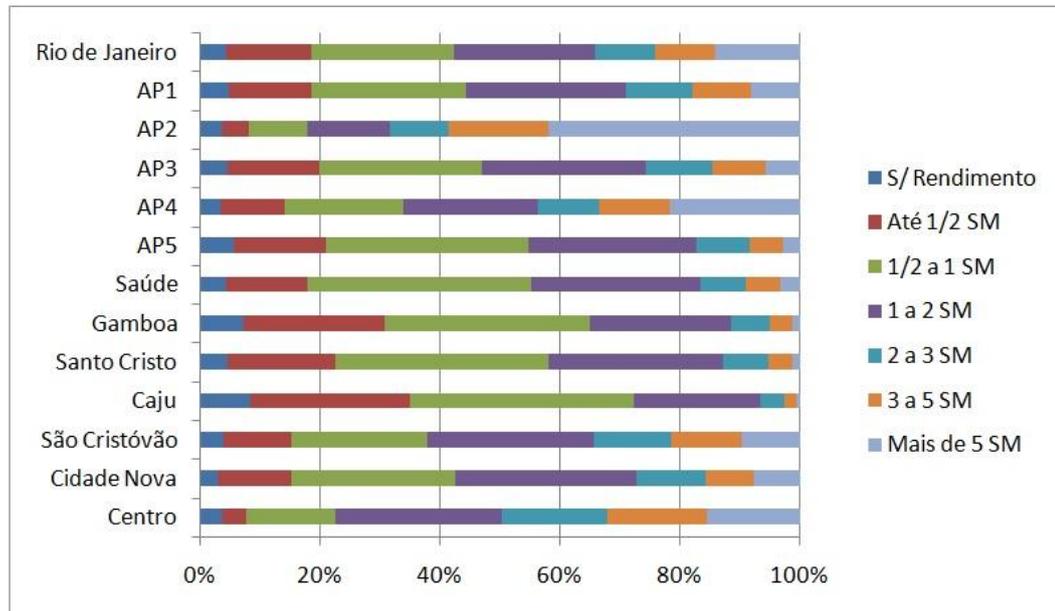


Gráfico 3 - Renda domiciliar per capita em salários mínimos do ano de 2010 (que era de 510 reais).  
Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2011).

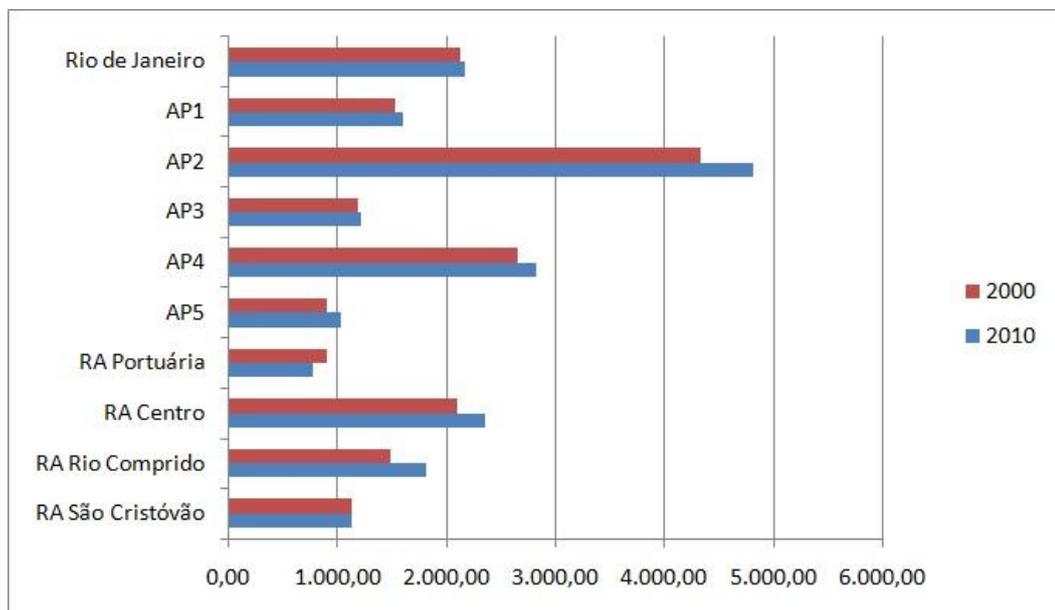


Gráfico 4 - Rendimento domiciliar per capita dos anos 2000 e 2010 atualizados para 2016 utilizando índice IPCA.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2003 e 2011).

Para fins de comparação, os dados do rendimento domiciliar per capita dos anos 2000 e 2010 foram calculados com o índice IPCA de outubro de 2016. Observou-se que na maioria dos casos analisados a situação manteve-se mais ou menos equiparada, com uma modesta melhora (Gráfico 4), as exceções acontecem na Área de Planejamento 2 (aumento de 480 reais) e nas Regiões Administrativas

do Centro (251 reais maior) e do Rio Comprido (321 reais mais alta que em 2000). O único caso em que houve um decréscimo da renda domiciliar per capita, de acordo com os cálculos pelo IPCA, foi justamente a Região Administrativa Portuária, com um decréscimo de 126 reais na renda mensal domiciliar per capita (Tabela 5).

Unidade Espacial	2000	2010
Rio de Janeiro	2.112,79	2.160,17
AP1	1.528,43	1.585,44
AP2	4.328,77	4.808,42
AP3	1.186,09	1.207,66
AP4	2.641,11	2.818,05
AP5	896,71	1.017,05
RA Portuária	897,62	771,93
RA Centro	2.096,35	2.347,58
RA Rio Comprido	1.479,44	1.800,42
RA São Cristóvão	1.121,87	1.123,60

Tabela 5 - Rendimento domiciliar per capita em Reais dos anos 2000 e 2010 atualizados para 2016 utilizando índice IPCA.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2003 e 2011).

#### 5.2.4 Empregos e estabelecimentos

As informações demográficas desse trabalho em geral têm o IBGE como fonte primária e referem-se à população e a seus domicílios, sem considerar situações que não sejam as residenciais e de seus moradores. Este ponto, no entanto, trata justamente das ocorrências não-residenciais para traçar um panorama da dinâmica gerada por elas. Os dados são da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS)<sup>45</sup> utilizados foram os dos anos 2000 e 2010, devido a serem os mesmos anos dos censos utilizados nessa dissertação<sup>46</sup>, e do ano 2013, por ser o mais recente disponível (Tabela 6).

No Porto Maravilha destacam-se o bairro Saúde com um decréscimo na proporção de empregos comparativos ao Município entre os anos 2000 e 2013 e o Santo Cristo com um crescimento considerável no número de empregos entre 2010 e 2013.

<sup>45</sup> A RAIS é um registro administrativo que expressa os vínculos formais em 31/12 de cada ano.

<sup>46</sup> Não estavam disponíveis dados RAIS de 1991.

Unidade Espacial	2000				2010				2013			
	Estab.	%	Empregos	%	Estab.	%	Empregos	%	Estab.	%	Empregos	%
Rio de Janeiro	109.695	100	1.732.918	100	126.011	100	2.348.611	100	136.686	100	2.614.937	100
AP1	22.279	20,31	605.723	34,95	24.521	19,46	801.789	34,13	25.078	18,3	964.778	36,89
AP2	32.799	29,9	323.056	18,64	34.783	27,6	418.385	17,81	35.705	26,1	459.063	17,55
AP3	27.414	25	406.693	23,46	29.898	23,72	511.496	21,77	32.422	23,7	551.585	21,09
AP4	12.538	11	127.322	7,34	20.560	16	278.472	11,85	23.679	17	340.824	13,03
AP5	7.623	6,95	93.232	5,38	11.072	8,78	252.861	10,77	12.729	9,31	185.749	7,1
Saúde	304	0,27	12.574	0,72	272	0,21	11.735	0,49	277	0,2	14.959	0,57
Gamboa	145	0,13	1.560	0,09	147	0,11	2.797	0,11	149	0,1	2.920	0,11
Santo Cristo	330	0,3	10.498	0,6	336	0,26	10.761	0,46	376	0,27	98.530	3,76
Caju	189	0,17	5.729	0,33	120	0,09	5.643	0,24	155	0,11	10.451	0,39
Centro	16.819	15,33	389.342	22,46	19.026	15,09	626.936	26,69	19.369	14,2	578.859	22,13
Cidade Nova	230	0,21	10.332	0,59	231	0,18	18.405	0,78	260	0,19	118.170	4,51
São Cristóvão	1.881	1,71	130.420	7,52	-	-	70.395	2,99	-	-	84.421	3,22

Tabela 6 - Empregos e estabelecimentos dos anos 2000, 2010 e 2013.

Fonte - RAIS, Ministério do Trabalho e Emprego (MTE).

### 5.2.5 Tipologia domiciliar

A configuração das características de tipologia domiciliar dos principais bairros portuários mostram que em 2010 (Gráfico 5) Santo Cristo e Gamboa apresentam pouco mais da metade dos domicílios em casas, enquanto que no Saúde esse número chega a 45%. A proporção de cômodos nesses três bairros é maior que a da Área de Planejamento da qual fazem parte (AP-1).

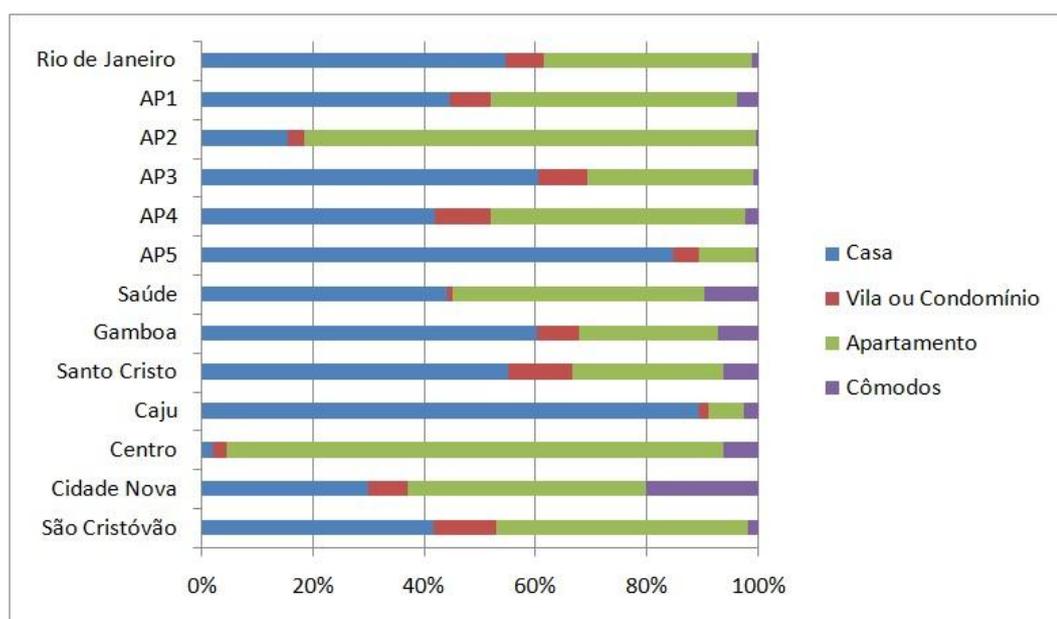


Gráfico 5 - Tipologia domiciliar em 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2011).

Num olhar comparativo entre os anos 1991, 2000 e 2010 (Tabelas 7 e 8) nos salta a atenção sobre a diminuição da proporção de domicílios em casas no bairro Saúde, que caiu 15 pontos percentuais entre 2000 e 2010. Vale frisar que para facilitar a comparação, devido às mudanças nas classificações utilizadas pelo IBGE nos diferentes censos, optou-se por unir aqui a categoria "Casas" e "Casas em Vilas ou Condomínios", já que essa última tipologia não foi adotada nos censos anteriores.

1991							
Unidade Espacial	Total	Casas	% Casas	Apartamentos	% Apartamentos	Cômodos	% Cômodos
Rio de Janeiro	1.560.338	914.961	58,63	621.663	39,84	23.714	1,51
AP1	94.280	43.654	46,3	42.075	44,62	8.551	9,06
AP2	345.632	61.599	17,82	280.688	81,21	3.345	0,96
AP3	645.409	429.971	66,61	207.777	32,19	7.661	1,18
AP4	143.249	88.506	61,78	54.007	37,7	736	0,51
AP5	331.768	291.231	87,78	37.116	11,18	3.421	1,03
Saúde	805	445	55,27	277	34,4	83	10,31
Gamboa	3.421	2.094	61,21	683	19,96	644	18,82
Santo Cristo	3.667	2.434	66,37	922	25,14	311	8,48
Caju	4.448	3.121	70,16	1.255	28,21	72	1,61
Centro	19.534	1.039	5,31	15.923	81,51	2.572	13,16
Cidade Nova	2.499	706	28,25	892	35,69	901	36,05
São Cristóvão	11.035	6.452	58,46	3.606	32,67	977	8,85
2000							
Unidade Espacial	Total	Casas	% Casas	Apartamentos	% Apartamentos	Cômodos	% Cômodos
Rio de Janeiro	1.802.347	1.088.639	60,4	684.154	37,95	29.554	1,63
AP1	85.162	41.848	49,13	38.815	45,57	4.499	5,28
AP2	363.800	63.660	17,49	295.908	81,33	4.232	1,16
AP3	710.107	474.025	66,75	225.614	31,77	10.468	1
AP4	204.396	120.235	58,82	78.742	38,52	5.419	1,47
AP5	438.882	388.871	88,6	45.075	10,27	4.936	1,12
Saúde	684	415	60,67	234	34,21	35	5,11
Gamboa	3.088	2.075	67,19	791	25,61	222	7,18
Santo Cristo	2.899	1.902	65,6	801	27,63	196	6,76
Caju	4.884	4.404	90,17	369	7,55	111	2,27
Centro	16.344	859	5,25	14.275	87,34	1.210	7,4
Cidade Nova	1.635	562	34,37	655	40,06	418	25,56
São Cristóvão	11.428	6.603	57,77	4.183	36,6	642	5,61

Tabela 7 - Tipologia domiciliar em 1991 e 2000.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (1991 e 2003).

2010							
Unidade Espacial	Total	Casas	% Casas	Apartamentos	% Apartamentos	Cômodos	% Cômodos
Rio de Janeiro	2.144.445	1.315.573	61,34	806.769	37,62	22.103	1,03
AP1	104.721	54.432	51,97	46.377	44,28	3.912	3,73
AP2	404.255	75.140	18,58	327.515	81,01	1.600	0,39
AP3	792.124	548.493	69,24	237.205	29,94	6.426	0,81
AP4	309.067	160.472	51,92	140.964	45,6	7.631	2,46
AP5	534.278	477.036	89,28	54.708	10,23	2.534	0,47
Saúde	946	426	45,03	428	45,24	92	9,72
Gamboa	4.170	2.822	67,67	1.042	24,98	306	7,33
Santo Cristo	4.070	2.714	66,68	1.101	27,05	255	6,26
Caju	6.481	5.891	90,89	419	6,46	171	2,63
Centro	19.622	889	4,53	17.484	89,1	1.249	6,36
Cidade Nova	1.929	716	37,11	825	42,76	388	20,11
São Cristóvão	8.595	4.550	52,93	3.889	45,24	156	1,81

Tabela 8 - Tipologia domiciliar em 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2011).

### 5.2.6 Condições de infraestrutura

Foram separadas algumas informações a cerca da infraestrutura dos domicílios dos bairros da AEIU do Porto em comparação com as Áreas de Planejamento da cidade e com o município do Rio de Janeiro referente aos censos dos anos 1991 (Tabela 9), 2000 e 2010 (Tabela 10). As classificações exibidas nas tabelas abaixo estão conceituadas segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística<sup>47</sup> e em relação ao tipo de esgotamento sanitário querem dizer, especificamente:

**Rede geral de esgoto ou pluvial** - quando a canalização das águas servidas e dos dejetos, proveniente do banheiro ou sanitário, estava ligada a um sistema de coleta que os conduzia a um desaguadouro geral da área, região ou município, mesmo que o sistema não dispusesse de estação de tratamento da matéria esgotada;

**Fossa séptica** - quando a canalização do banheiro ou sanitário estava ligada a uma fossa séptica, ou seja, a matéria era esgotada para uma fossa próxima, onde passava por um processo de tratamento ou decantação, sendo, ou não, a parte líquida conduzida em seguida para um desaguadouro geral da área, região ou município;

**Fossa rudimentar** - quando o banheiro ou sanitário estava ligado a uma fossa rústica (fossa negra, poço, buraco, etc.) (IBGE (2011).

Os números na coluna Lixo foram agrupados nas tabelas entre os domicílios que têm como destino do lixo alguma forma de coleta, seja feita diretamente por serviço de limpeza, quando o lixo do domicílio é coletado "diretamente por serviço de

<sup>47</sup> As classificações de tipo de esgotamento sanitário, rede de distribuição de água e de coleta de lixo não divergem entre os censos IBGE dos anos 1991, 2000 e 2010.

empresa pública ou privada"; ou quando o lixo é depositado em uma "caçamba, tanque ou depósito, fora do domicílio, para depois ser coletado por serviço de empresa pública ou privada" (IBGE (2011)).

Já os dados de água reúnem os domicílios (ou o terreno) que estão ligados à rede geral de distribuição de água (IBGE (2011)).

1991											
Unidade Espacial	Total Domicílios	Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	% Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	Fossa séptica	% Fossa séptica	Fossa rudimentar	% Fossa rudimentar	Água	% Água	Lixo	% Lixo
Rio de Janeiro	1.560.338	1.119.999	71,77925552	301.995	19,35446	16.335	1,0468886	1.486.768	95,28	1.493.040	95,69
AP1	94.280	82.197	87,18392024	6.987	7,410904	258	0,2736529	87.478	92,79	90.977	96,5
AP2	345.632	327.368	94,71576706	1.743	0,504294	567	0,1640473	334.950	96,91	340.478	98,51
AP3	645.409	578.617	89,65121342	30.218	4,681992	6.592	1,0213678	620.552	96,15	623.742	96,64
AP4	143.249	99.934	69,76244162	17.467	12,19345	2.774	1,9364882	130.994	91,44	136.267	95,13
AP5	331.768	31.883	9,610028695	245.580	74,02161	6.144	1,8518965	312.794	94,28	301.576	90,9
Saúde	805	804	99,8757764	0	0	0	0	794	98,63	684	84,97
Gamboa	3.421	3.161	92,39988308	139	4,063139	3	0,0876937	2.960	86,52	3.068	89,68
Santo Cristo	3.667	3.511	95,74584129	4	0,109081	28	0,7635669	3.420	93,26	2.887	78,73
Caju	4.448	3.859	86,75809353	162	3,642086	5	0,1124101	4.091	91,97	4.824	108,5
Centro	19.534	19.187	98,22361012	132	0,675745	17	0,0870277	17.782	91,03	16.341	83,65
Cidade Nova	2.499	2.432	97,31892757	2	0,080032	5	0,20008	1.750	70,03	1.634	65,39
São Cristóvão	11.035	9.908	89,78704123	930	8,42773	9	0,0815587	10.436	94,57	11.426	103,5

Tabela 9 - Condições de infraestrutura dos domicílios em 1991.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE, 1991.

Podemos perceber que os bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo apresentam uma boa proporção de domicílios ligados a rede de esgoto ou pluvial<sup>48</sup> comparativamente aos demais bairros da AEIU do Porto, às Áreas de Planejamento e ao Município. A Gamboa, no entanto, teve um aumento de 7 pontos percentuais entre 2000 e 2010, alcançando a quase totalidade dos domicílios ligados a uma rede de esgoto ou pluvial (nota-se que ao passo que o bairro sofre ampliação nos domicílios ligados à rede de esgoto ou pluvial, os números de residências com fossas sépticas diminuí).

A situação de abastecimento de água, e mais significativamente da coleta de lixo, foi melhorada entre os anos 1991 e 2000 nesses três bairros que consideramos os mais relevantes para esta pesquisa. Desde então, os números se mantêm bons, com quase a totalidade dos domicílios recebendo os referidos serviços públicos.

<sup>48</sup> Vale lembrar que o esgoto ligado à rede pluvial ameniza a questão ambiental no entorno da edificação, porém contamina os leitos dos rios e os mares.

2000											
Unidade Espacial	Total Domicílios	Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	% Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	Fossa séptica	% Fossa séptica	Fossa rudimentar	% Fossa rudimentar	Água	% Água	Lixo	% Lixo
Rio de Janeiro	1.802.347	1.405.606	77,98753514	280.848	15,58235	22.727	1,260967	1.762.861	97,81	1.781.966	98,87
AP1	85.162	79.761	93,65796952	2.292	2,691341	153	0,1796576	84.383	99,09	84.954	99,76
AP2	363.800	351.474	96,61187466	1.541	0,423584	992	0,2726773	360.035	98,97	363.354	99,88
AP3	710.107	616.576	86,8286047	64.228	9,044834	3.878	0,5461149	699.854	98,56	702.714	98,96
AP4	204.396	139.305	68,15446486	37.608	18,39958	5.104	2,4971134	193.952	94,89	202.041	98,85
AP5	438.882	218.490	49,78331305	175.179	39,91483	12.600	2,8709311	424.637	96,75	428.903	97,73
Saúde	684	674	98,5380117	9	1,315789	0	0	683	99,85	684	100
Gamboa	3.088	2.853	92,38989637	39	1,262953	4	0,1295337	3.065	99,26	3.068	99,35
Santo Cristo	2.899	2.876	99,20662297	6	0,206968	3	0,103484	2.886	99,55	2.887	99,59
Caju	4.884	4.251	87,03931204	547	11,19984	4	0,0819001	4.844	99,18	4.824	98,77
Centro	16.344	16.095	98,47650514	224	1,370534	0	0	16.305	99,76	16.341	99,98
Cidade Nova	1.635	1.481	90,58103976	56	3,425076	1	0,0611621	1.506	92,11	1.634	99,94
São Cristóvão	7.001	6.966	99,50007142	21	0,299957	2	0,0285673	6.976	99,64	7.000	99,99
2010											
Unidade Espacial	Total Domicílios	Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	% Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	Fossa séptica	% Fossa séptica	Fossa rudimentar	% Fossa rudimentar	Água	% Água	Lixo	% Lixo
Rio de Janeiro	2.144.445	1.949.962	90,93084691	85.225	3,974222	22.912	1,068435	2.111.537	98,47	2.128.390	99,25
AP1	104.721	102.015	97,41599106	406	0,387697	70	0,0668443	104.192	99,49	103.356	98,7
AP2	404.255	397.004	98,20633016	889	0,219911	910	0,2251054	400.310	99,02	403.352	99,78
AP3	792.124	754.781	95,28571284	14.311	1,806662	2.536	0,3201519	785.255	99,13	742.849	93,78
AP4	309.067	253.332	81,96669331	27.703	8,963429	6.358	2,0571591	297.881	96,38	306.671	99,22
AP5	534.278	442.830	82,88381704	41.916	7,845354	13.038	2,4403026	523.899	98,06	530.547	99,3
Saúde	946	944	99,78858351	1	0,105708	0	0	945	99,89	946	100
Gamboa	4.170	4.136	99,18465228	7	0,167866	2	0,0479616	4.151	99,54	4.096	98,23
Santo Cristo	4.070	3.979	97,76412776	53	1,302211	2	0,04914	4.050	99,51	4.060	99,75
Caju	6.481	6.460	99,67597593	7	0,108008	0	0	6.479	99,97	6.479	99,97
Centro	19.622	19.550	99,63306493	12	0,061156	1	0,0050963	19.555	99,66	19.531	99,54
Cidade Nova	1.929	1.828	94,76412649	1	0,05184	0	0	1.927	99,9	1.925	99,79
São Cristóvão	8.595	8.517	99,09249564	27	0,314136	2	0,0232693	8.535	99,3	8.374	97,43

Tabela 10 - Condições de infraestrutura dos domicílios em 2000 e 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2003 e 2011).

### 5.2.7 Cor/raça

O IBGE tem disponível hoje em sua plataforma online os dados de cor e raça por setor censitário somente para o ano de 2010. Essas informações, porém, foram separadas segundo os recortes Municipal, Área de Planejamento 1 e RA-I Portuária dos anos 2000 e 2010 a partir da base do Instituto Pereira Passos (IPP/Prefeitura do Rio de Janeiro) para fins de comparação, conforme mostra a tabela 11 abaixo.

2000									
Unidade Espacial	Total População	Branca	% Branca	Preta ou Parda	% Preta ou Parda	Amarela	% Amarela	Indígena	% Indígena
Rio de Janeiro	5.857.895	3.429.101	58,5	2.356.475	40,2	13.004	0,2	15.621	0,3
RA-I Portuária	39.968	21.085	52,8	18.250	45,7	126	0,3	170	0,4
AP-1	267.979	158.250	59,1	104.619	39	705	0,2	886	0,3
2010									
Unidade Espacial	Total População	Branca	% Branca	Preta ou Parda	% Preta ou Parda	Amarela	% Amarela	Indígena	% Indígena
Rio de Janeiro	6.320.446	3.239.888	51,3	3.026.823	47,9	45.913	0,7	5.981	0,1
RA-I Portuária	48.664	20.897	42,9	27.367	56,2	348	0,7	51	0,1
AP-1	297.976	139.621	46,8	154.095	51,7	3.459	1,1	706	0,2

Tabela 11 - População segundo cor e raça em 2000 e 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IPP/PCRJ e do IBGE (2003 e 2011).

Tal qual todas as demais informações coletadas nos censos demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, os dados de cor e raça são relativos às declarações dos cidadãos entrevistados pelos censores. Sendo assim, e considerando o preconceito racial existente no país, as variações verificadas entre os anos 2000 e 2010 podem ter também relação com o desenvolvimento de políticas de combate à discriminação racial adotadas no país no século XXI. De todo modo, os dados são relevantes pois mostram que a população preta ou parda na região portuária do Rio de Janeiro é maior que a média municipal.

No que foi processado com os dados censitários de 2010 (Gráfico 5) vê-se que a população preta ou parda dos bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo ultrapassa a metade do total dos seus moradores.

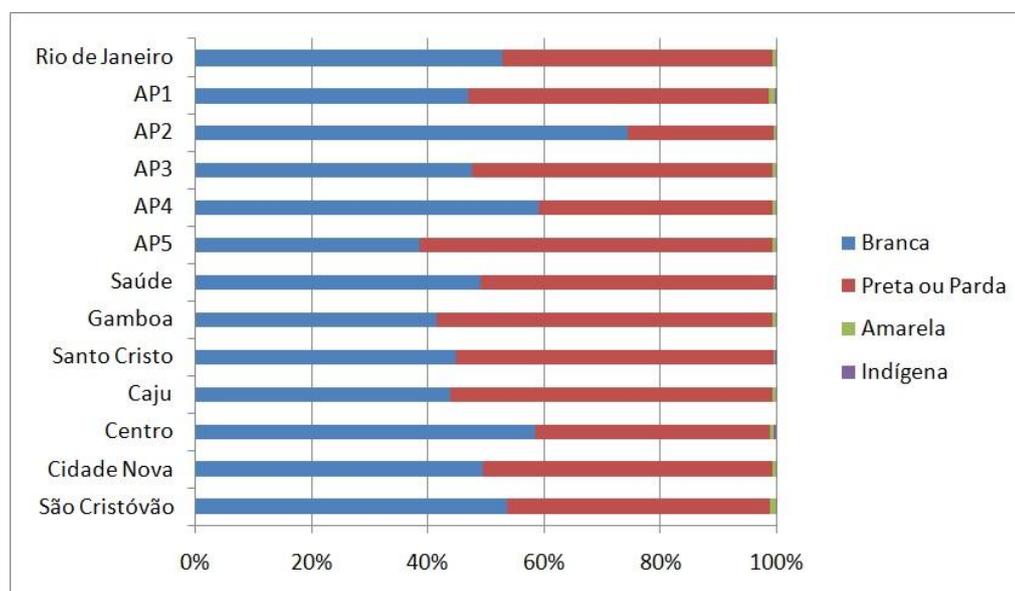


Gráfico 6 - População segundo cor e raça em 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com dados do IBGE (2011).

### 5.3 A região do Porto em suas especificidades

Serão processadas informações sobre os dados do Censo IBGE 2010 (ano do último Censo IBGE) e feitas comparações com os do ano 2000 sempre que possível<sup>49</sup>. A escolha pela utilização de informações censitárias para realizar a investigação do objeto deste estudo foi tomada por permitir um grande volume de dados em uma escala de aproximação satisfatória e também devido à disponibilidade de tempo e recursos para a realização dessas análises. O material gráfico apresentado a seguir tem o intuito de auxiliar a compreensão da conformação socioeconômica espacial da Área de Especial Interesse Urbanístico da região portuária para embasar a discussão acerca dos processos de elevação dos valores imobiliários decorrentes principalmente das transformações geradas pela OUC e os seus efeitos para a população, proprietários de imóveis e usuários que se encontram na região desde o momento anterior ao do Porto Maravilha.

O recorte espacial para as análises foi o dos limites dos setores censitários de 2000 e 2010<sup>50</sup> que se situam na AEIU do Porto Maravilha. Como pode ser visto na figura 27, o limite da Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto não coincidiu com o limite de cinco setores censitários que ficam nos bairros do Caju, São Cristóvão e Cidade Nova. Esses locais, no entanto, não são representativos da demografia socioeconômica dos bairros portuários e essa incompatibilidade não é relevante nos resultados encontrados.

Os mapas com os dados levantados, com a finalidade de melhorar a leitura das informações e como adequação ao formato de apresentação deste trabalho em folha padrão A4, serão expostos em uma escala que não engloba a totalidade de alguns setores censitários mais periféricos da área do Porto Maravilha, sem que isso impossibilite, todavia, a visualização e compreensão dos resultados gerados neles. Por vezes os mapas serão apresentados com as delimitações das favelas da região e das áreas passíveis de utilização de Certificados de Potencial Adicional de

---

<sup>49</sup> O período de coleta dos dados do Censo IBGE 2000 foi do dia 01 de agosto a 30 de novembro, enquanto que o Censo 2010 teve os dados coletados em campo entre os dias 01 de agosto a 30 de outubro.

<sup>50</sup> Foram constatadas alterações nas delimitações dos setores censitários de 2010 em relação aos de 2000, o qual foram, a partir de análises sobre imagem de satélite, realinhados em sua maioria para não prejudicar a leitura dos mapas, sem que a readequação, pois, deformasse os perímetros dos setores a ponto de descaracterizá-los. Ainda assim, preservou-se os limites dos setores que foram desmembrados ou que foram alterados por outras questões. No total, 52 setores do Censo de 2000 e 57 do Censo de 2010 foram analisados.

Construção. As primeiras por em geral abrigarem uma população de renda mais baixa e por serem áreas com infraestrutura mais precária e as segundas por representarem os locais que mais sofrem pressão de reestruturação devido à melhor localização e à possibilidade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de grande porte (ou à proximidade com áreas que venham a ter novos empreendimentos de grande porte).

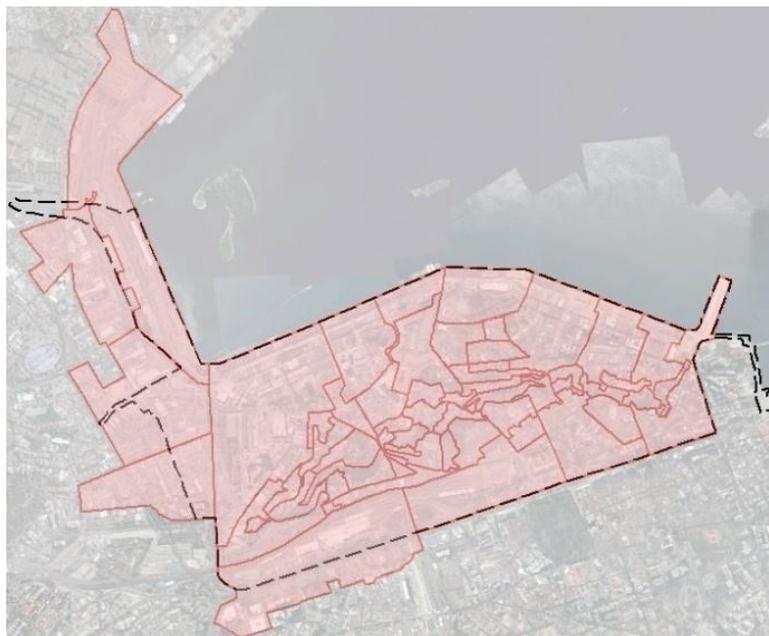


Figura 28 - Delimitação da AEIU do Porto com os setores censitários de 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

O material cartográfico deste trabalho foi elaborado com a utilização do software de geoprocessamento ArcMap 10.4.1 em Projeção Cartográfica Plana UTM no fuso 23 Sul com sistema de referência geodésico SIRGAS 2000, sendo que a imagem de satélite utilizada como *background* tem fonte no Google Earth (2016) e a base de dados vetoriais foi adquirida no Laboratório de Geoprocessamento do Programa de Engenharia Urbana/POLI/UFRJ, e nos sites do IBGE e do Instituto Pereira Passos/Prefeitura do Rio de Janeiro.

Além de o Censo 2010 possuir 5 setores censitários a mais que o de 2000, os perímetros de alguns deles foram bastante modificados em tamanho e forma e o número de identificação dos setores censitários em alguns casos foi modificado, o que alterou suas referências espaciais. Devido a isso a elaboração de mapas que mostrassem a variação temporal das informações ficou inviabilizada. As principais mudanças formais estão nos setores B, F, G, H, I e K do Porto Maravilha. Na figura 28 se vê a distribuição espacial dos setores censitários de 2000 no trecho em que há

divergência com o de 2010. No mapa seguinte (Figura 29) surgem as delimitações dos setores censitários de 2010 sob o de 2000, onde é possível ver os polígonos destoantes.

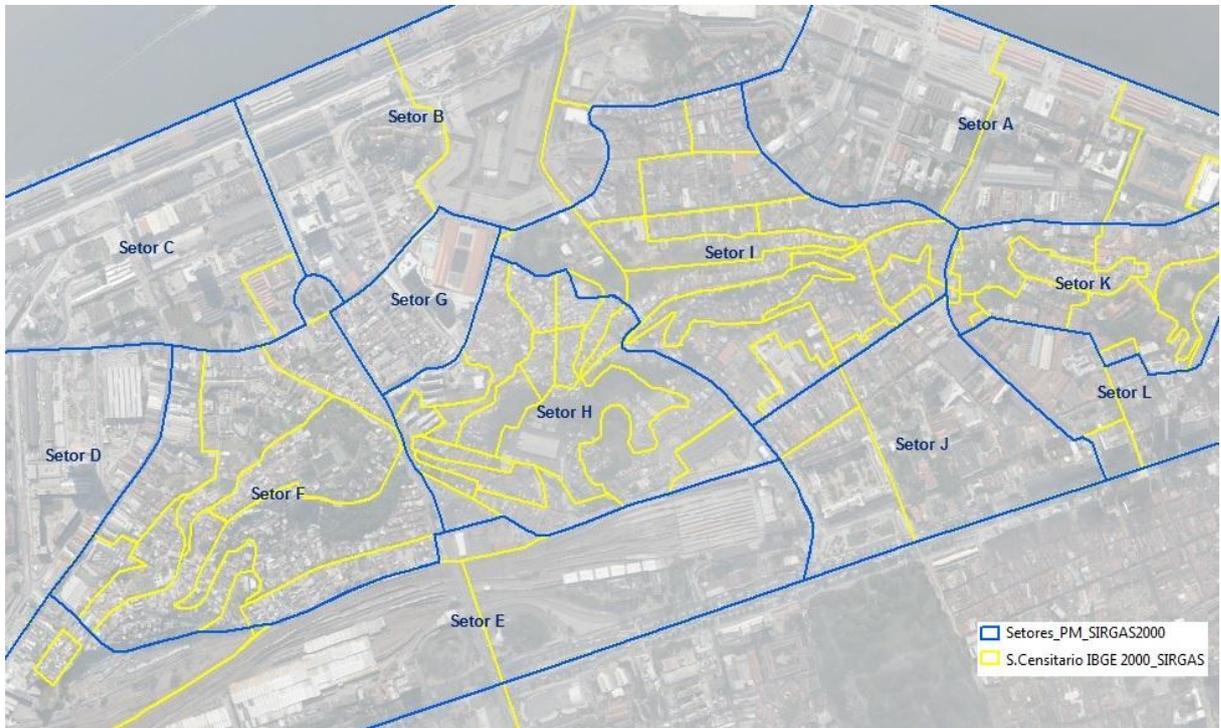


Figura 29 - Setor do Porto Maravilha sobre os setores censitários de 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

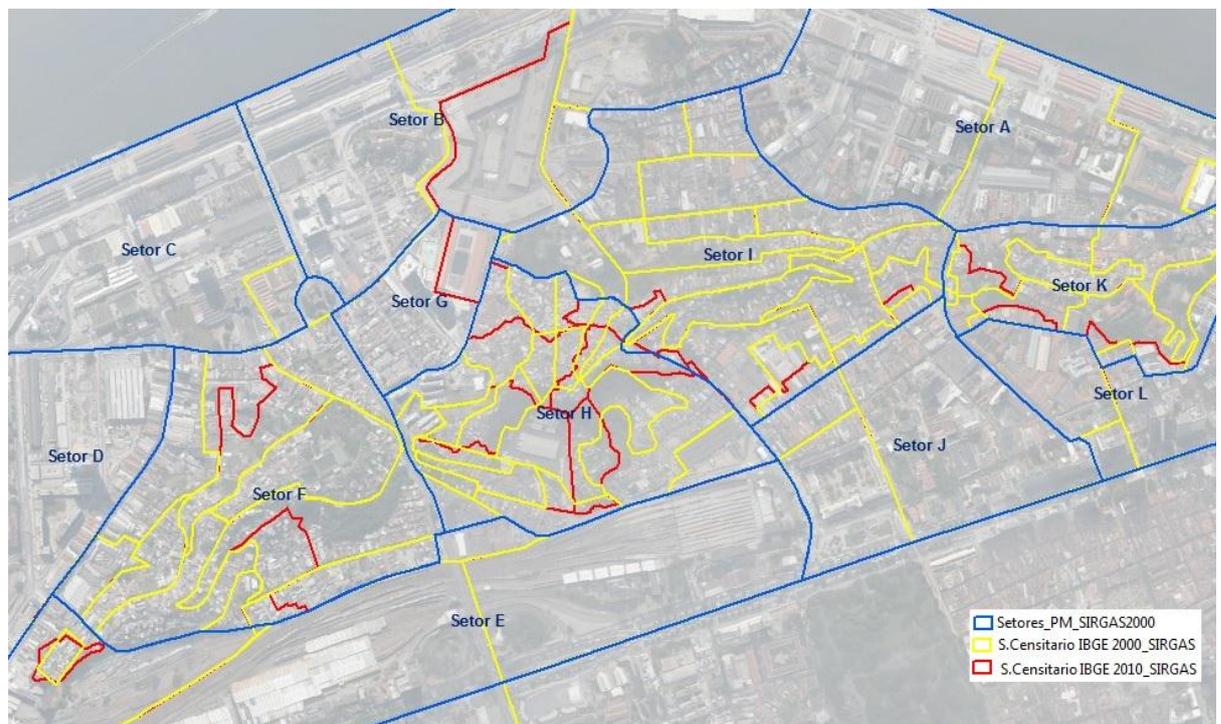


Figura 30 - Setor do Porto Maravilha sobre os setores censitários de 2000 e de 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003 e 2011).

### 5.3.1 População e total de domicílios

A variação populacional ocorrida no município durante a primeira década deste século é caracterizada na área da OUC por um aumento do número de moradores de 26.822 em 2000 para 32.370 em 2010, com destaque para a porção central da AEIU, mais precisamente para a área do Morro da Providência e arredores, setores censitários que estão localizados em sua maior parte dentro do Setor H do Porto Maravilha. Pode-se notar também um crescimento no número de habitantes nas partes contidas na delimitação das áreas passíveis de utilização de CEPAC's nos setores D e C do Porto Maravilha (Figura 30 e Figura 31).

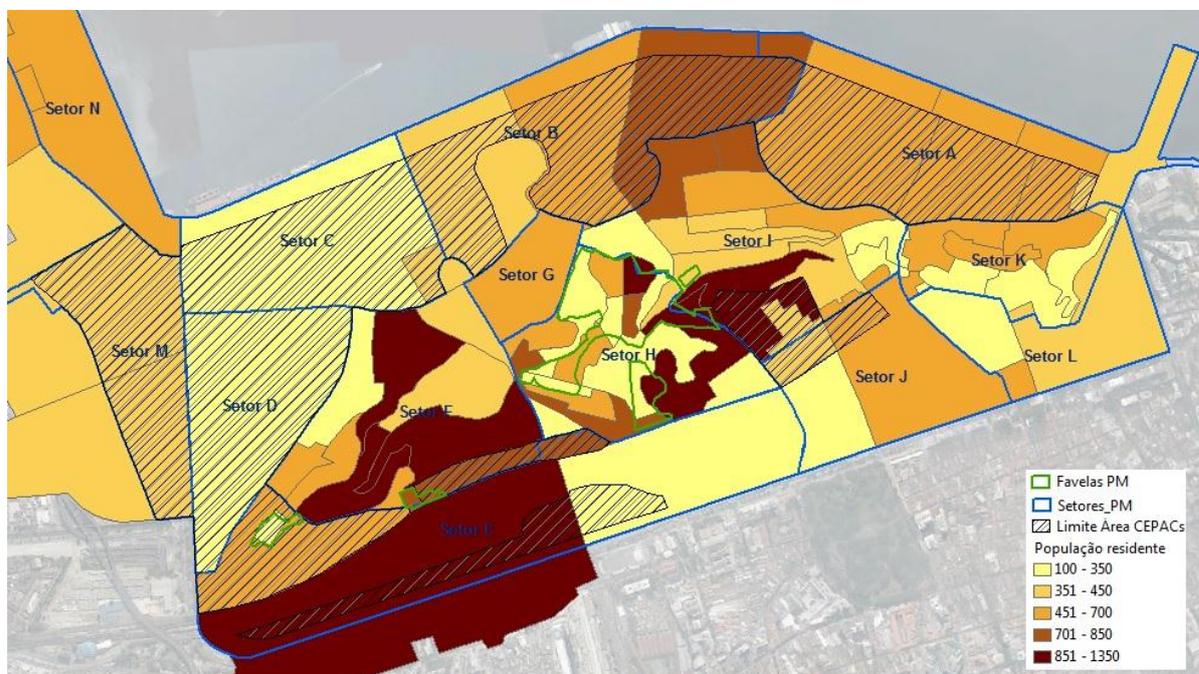


Figura 31 - População por setor censitário em números absolutos em 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

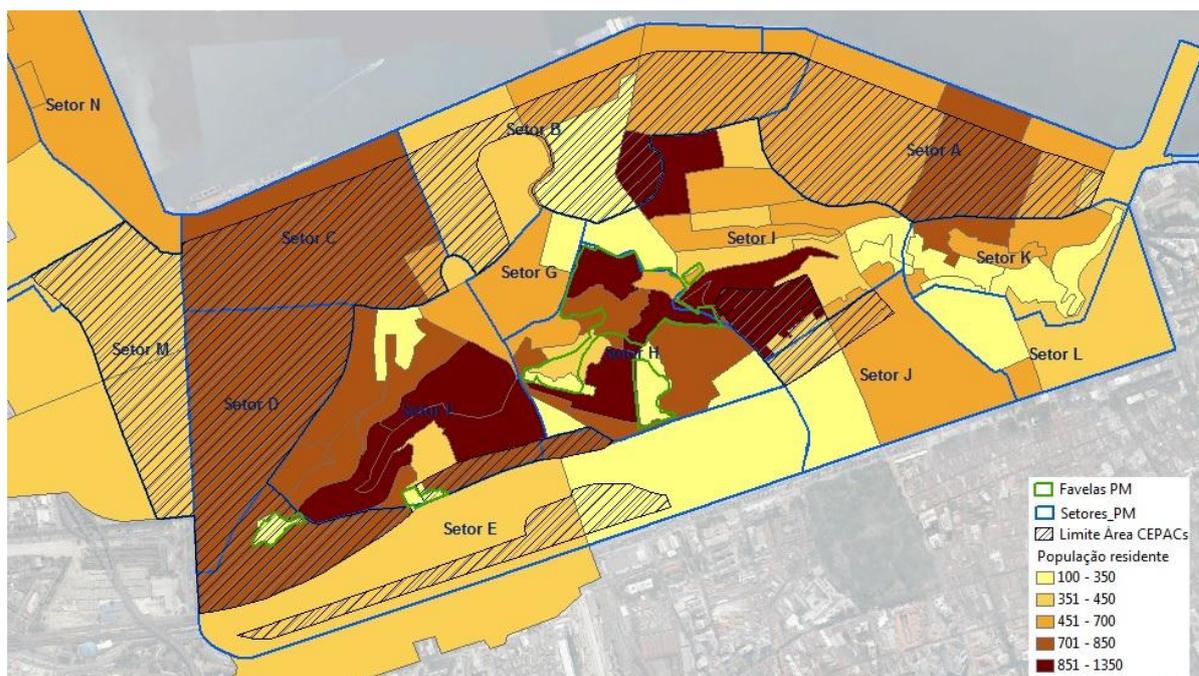


Figura 32 - População por setor censitário em números absolutos em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Em 2000 a área que corresponde a AEIU do Porto possuía 8.421 domicílios, segundo o IBGE. Já em 2010 esse número passou para 11.014 unidades. Os bairros Santo Cristo e Saúde tiveram significativo aumento no total de domicílios. A região da favela da Providência e arredores também teve considerável aumento no número de habitações (Figura 32 e Figura 33).

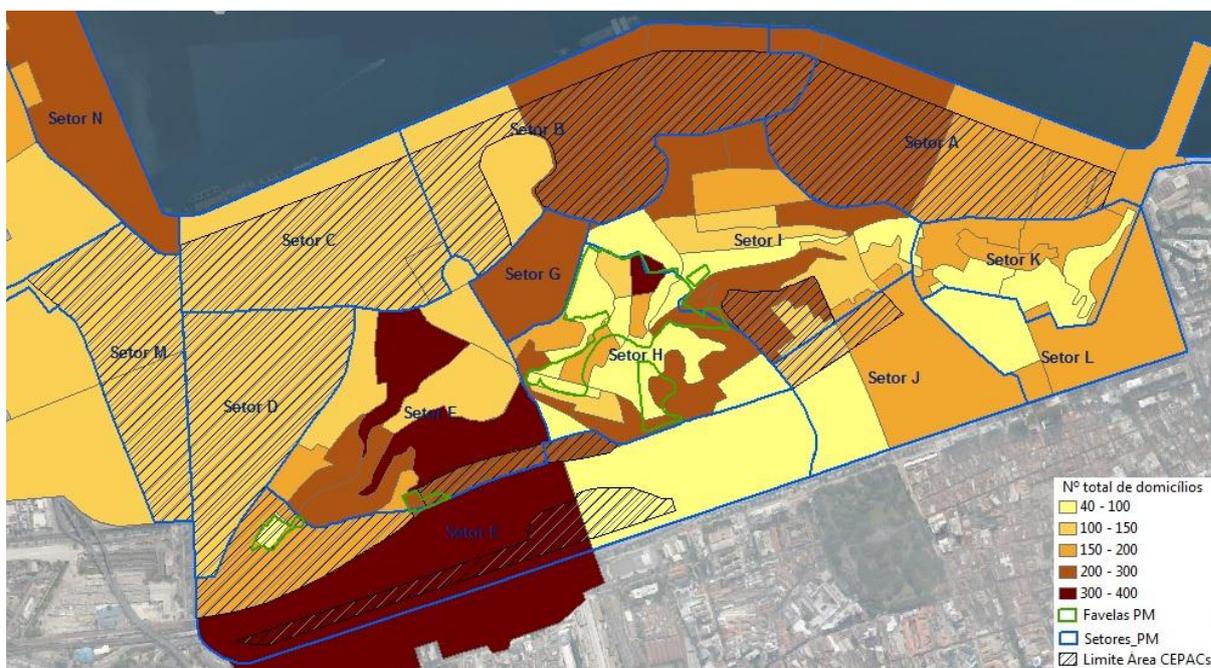


Figura 33 - Número total de domicílios por setor censitário em números absolutos em 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

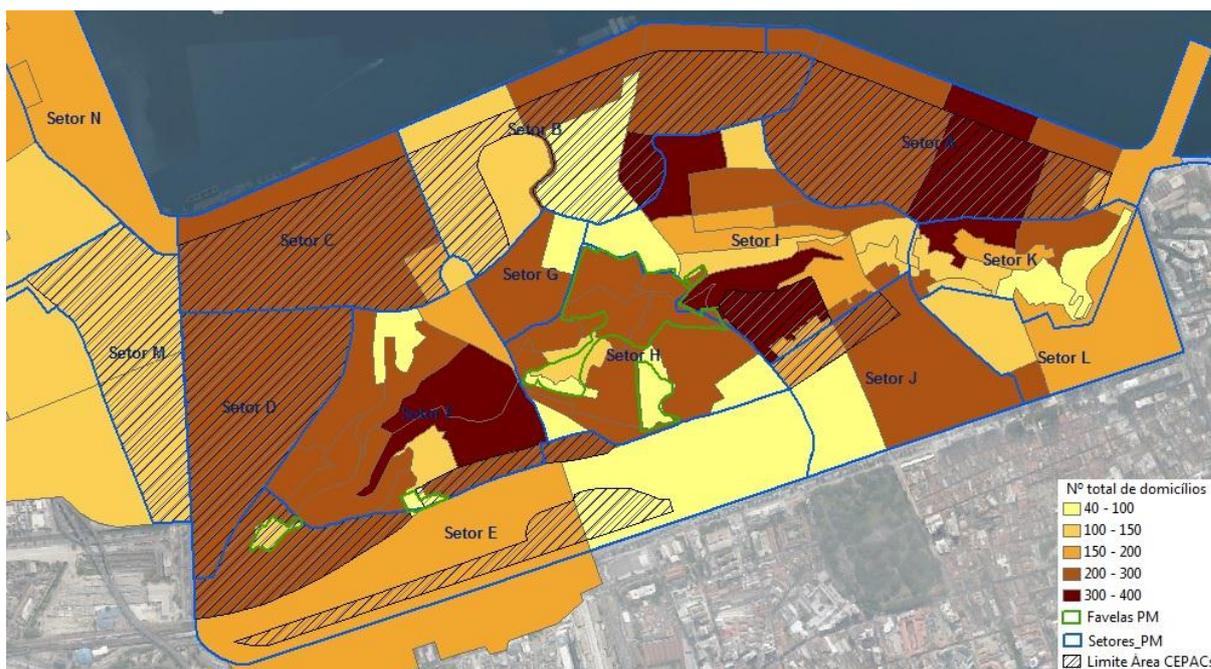


Figura 34 - Número total de domicílios por setor censitário em números absolutos em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Os mapas populacionais e de número de domicílios são interessantes pois podem ser facilmente utilizados como indicadores em uma análise simples de áreas possíveis de vir a abrigar um maior número de moradores. No caso da OUC Porto Maravilha, pode servir de subsídio para a discussão sobre habitação de interesse social na região portuária do Rio de Janeiro.

### 5.3.2 Condição de ocupação domiciliar

No que diz respeito às condições de ocupação dos domicílios, percebe-se um aumento da proporcionalidade de domicílios quitados numa comparação de 2000 com 2010 (Tabela 12) e que as áreas de favela têm um histórico de maioria de residências declaradas como próprias<sup>51</sup> (Figura 34 e Figura 35).

Setores Censitários Analisados	Total Domicílios	Quitados ou Em quitação	% Quitados ou Em quitação	Alugados	% Alugados	Cedidos	% Cedidos	Outras condições	% Outras condições
2000	8.195	3.874	47,27	3511	42,84	436	5,32	374	4,56
2010	10.860	5.613	51,68	4047	37,26	598	5,5	602	5,54

Tabela 12 - Condição de ocupação domiciliar por setores censitários de 2000 e 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2000 e 2011).

<sup>51</sup> No país, as áreas de favela são em sua maioria áreas não regularizadas. O IBGE apresenta os dados de residências próprias conforme a declaração dos moradores, que, em geral, não são os proprietários legais dos lotes.

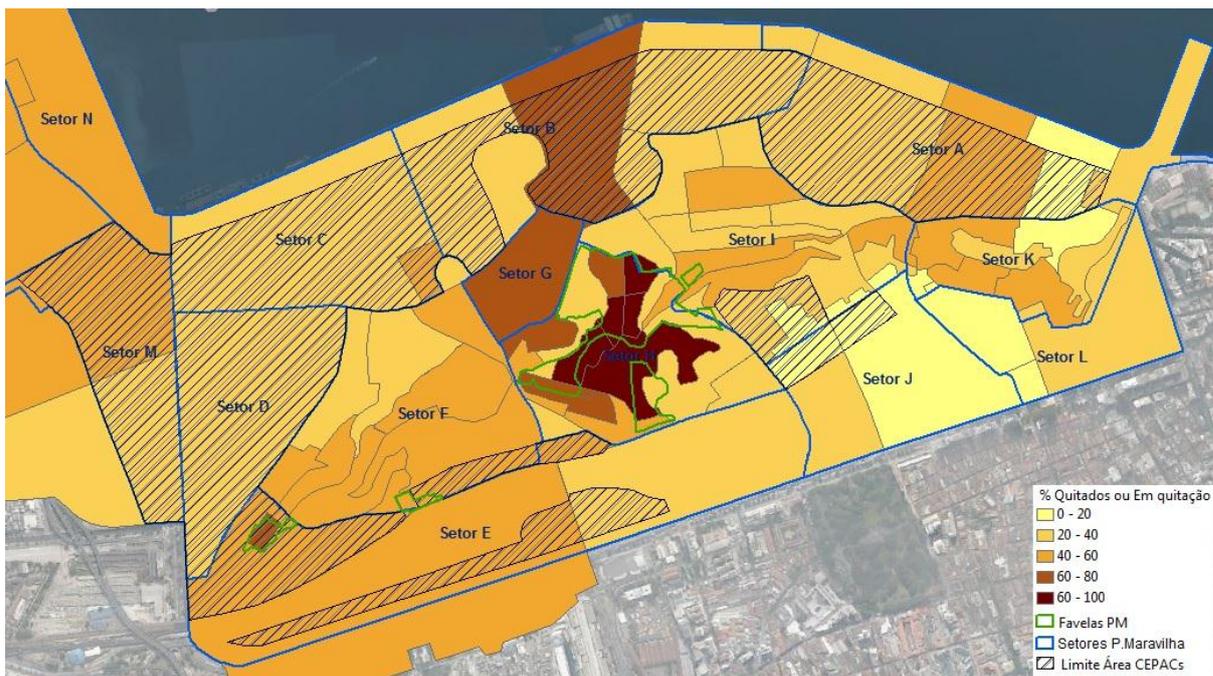


Figura 35 - Números relativos de domicílios declarados quitados ou em quitação em 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

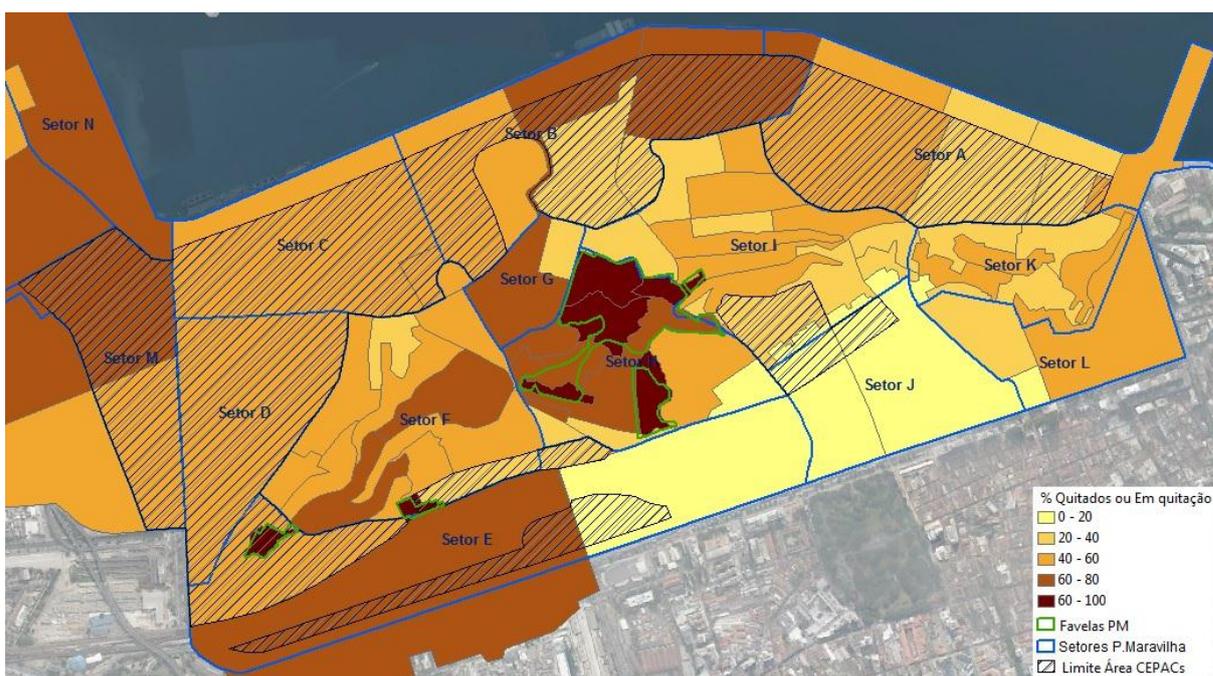


Figura 36 - Números relativos de domicílios declarados quitados ou em quitação em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

A relação de pessoas que vivem em moradias alugadas diminuiu em geral, com exceção de pequenos setores nas proximidades do Morro da Conceição (Setor K do Porto Maravilha), da Praça dos Estivadores (Setor I do Porto Maravilha), e também em grandes setores censitários presentes nos Setores J e E do Porto Maravilha - este último é composto em grande parte por domicílios em apartamentos

no lado sul da Av. Presidente Vargas, já fora do perímetro da AEIU (Figura 35 e Figura 37).

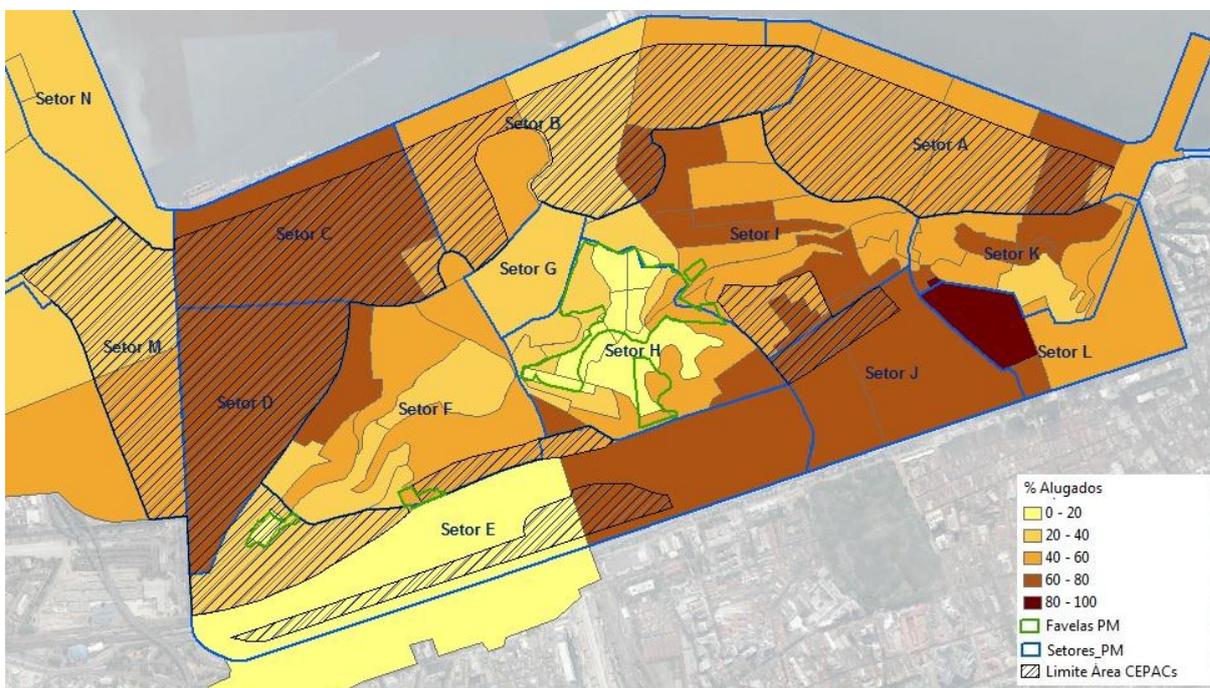


Figura 37 - Números relativos de domicílios alugados em 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

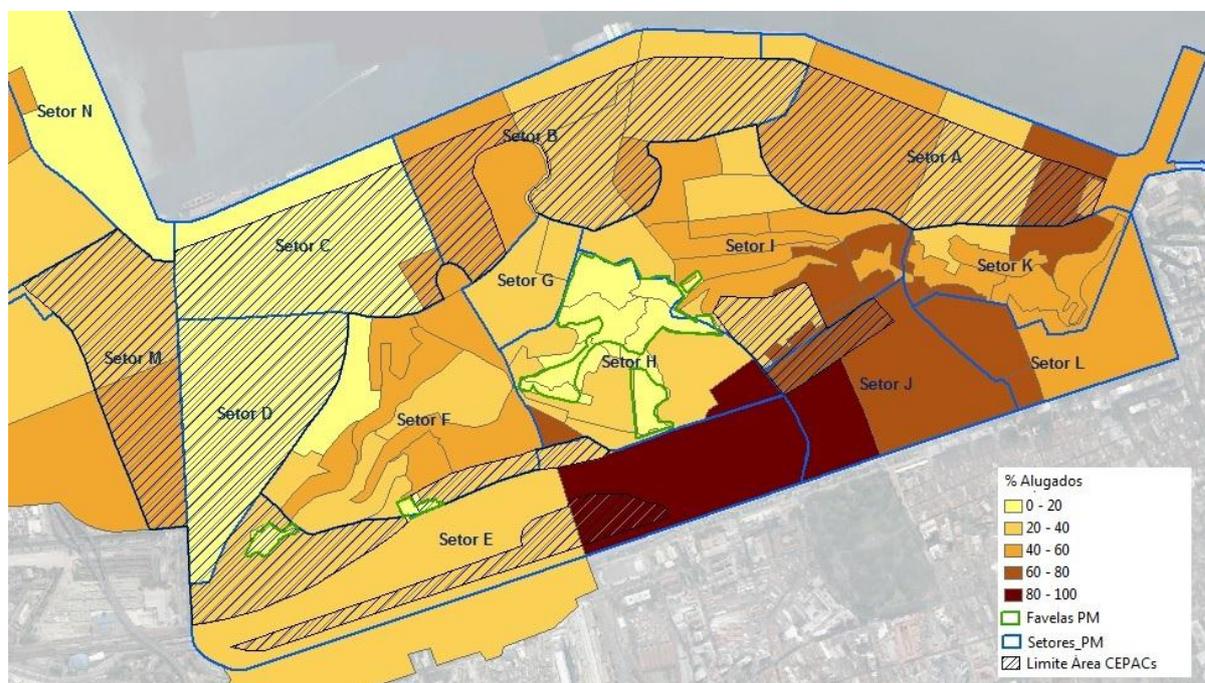


Figura 38 - Números relativos de domicílios alugados em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

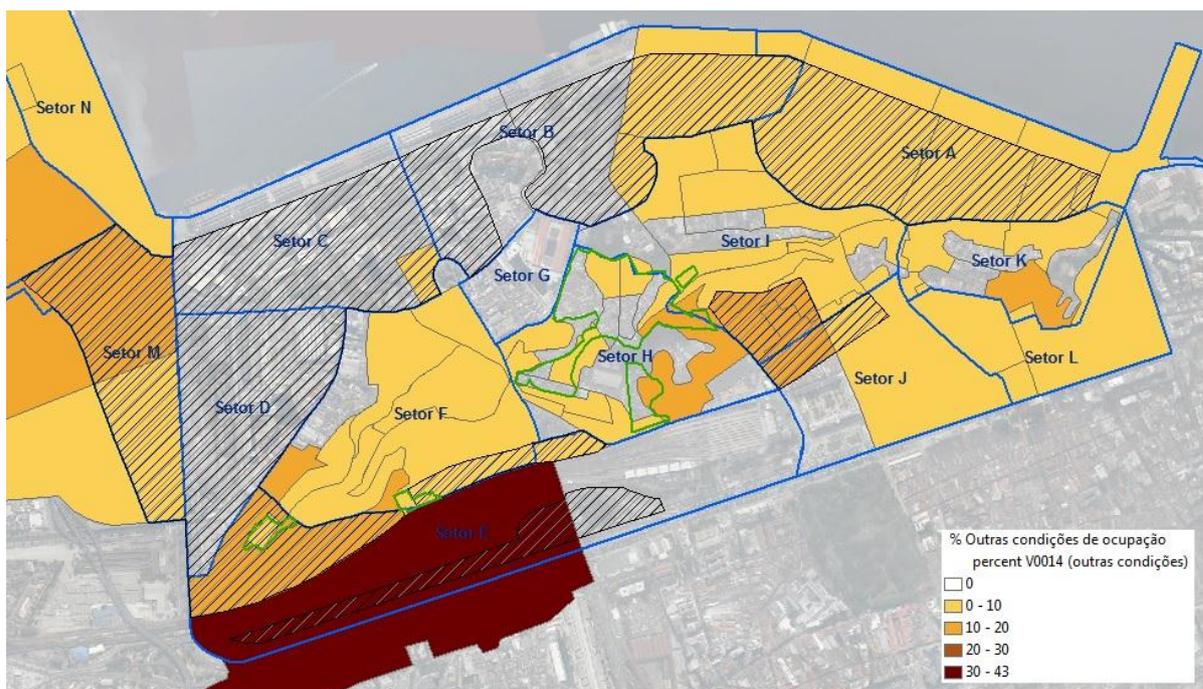


Figura 39 - Números relativos de domicílios em outra condição de ocupação em 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

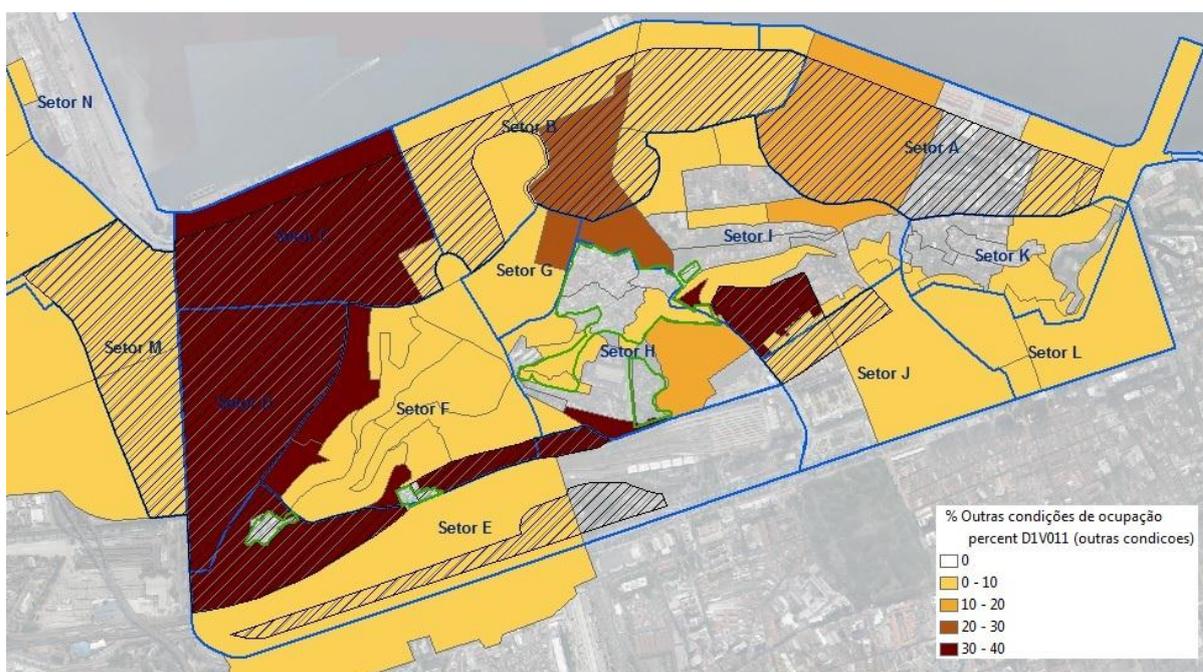


Figura 40 - Números relativos de domicílios em outra condição de ocupação em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Os mapas comparativos enquadrados na definição Outras condições de ocupação são referentes aos domicílios cuja forma de ocupação anterior era diferente das atualmente relacionadas. Segundo o IBGE, nestas ocorrências estão inclusos "o domicílio cujo aluguel, pago por morador, referia-se à unidade domiciliar em conjunto com unidade não residencial (oficina, loja, etc.); (...) e, também, o

domicílio ocupado por invasão" (IBGE (2011)). O resultado dos dados geográficos processados aponta aumento das ocorrências desse tipo de ocupação em locais onde há - ou haviam em 2010 - ocupações de moradores em prédios inutilizados, o que possivelmente contribuiu para a representação do mapa de 2010 e que acusa a realidade de déficit habitacional para baixa renda na região portuária (Figura 38 e Figura 39).

### 5.3.3 Renda

No que diz respeito à situação financeira das famílias, observa-se um contraste no nível de renda dos setores, que apresentam os maiores valores nas porções periféricas da AEIU, enquanto que a parte central, Setor H do Porto Maravilha e setores censitários em torno do Morro da Providência, exibem as menores rendas. O Censo IBGE 2000 não disponibiliza dados referentes à renda domiciliar per capita das famílias. Sendo assim, a comparação entre os dois momentos foi feita de acordo com a renda das pessoas responsáveis pelos domicílios, no que podemos verificar que em 2000, 8,95% dos responsáveis declararam não ter renda mensal e em 2010 esse número subiu para 14,93%. Também pode-se constatar que 30,69% das pessoas responsáveis pelos domicílios recebiam até 3 salários mínimos mensais como renda e que em 2010 esse número subiu para 60,05% (Tabela 13). Tal fato pode ser justificado pelo período econômico favorável vivido no país à época e pela política de valorização do salário mínimo. Tendo em vista as diferenças entre os dois anos e na intenção de comparar e aproximar as realidades financeiras dos dois momentos, foram feitos cálculos de atualização de valores financeiros a partir do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)<sup>52</sup>, que é gerido pelo IBGE e considerado o índice oficial de inflação do país.

---

<sup>52</sup> o IPCA de 2016 foi medido em relação ao mês de outubro desse ano, já que, no dia da coleta da realização do cálculo de atualização do valor monetário (08/12/2016), o índice referente ao mês de novembro ainda não estava disponível. O cálculo foi feito no site do Banco Central do Brasil, disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigerPorIndice.do?method=corrigerPorIndice>

Setores Censitários Analisados	2000	2010
Num. Total de Responsáveis	8.195	10.976
S/ renda	734	1.639
% S/ renda	8,95	14,93
Até 1/2 SM	51	146
% Até 1/2 SM	0,62	1,33
De 1/2 a 1 SM	946	2.984
% De 1/2 a 1 SM	11,54	27,18
De 1 a 2 SM	1.519	3.462
% De 1 a 2 SM	18,53	31,54
De 2 a 3 SM	1.092	1.176
% De 2 a 3 SM	13,32	10,71
De 3 a 5 SM	1.574	924
% De 3 a 5 SM	19,2	8,41
Mais de 5 SM	2.279	645
% Mais de 5 SM	27,8	5,87

Tabela 13 - Faixas das médias de rendas mensais em salário mínimo das pessoas responsáveis pelos domicílios a partir dos censos de 2000 e 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003 e 2011).

Foi constatado, dessa maneira, uma diminuição na média da renda mensal das pessoas responsáveis pelos domicílios na maior parte do perímetro da Operação Urbana, sendo que os setores mais centrais do Porto Maravilha - o G e o H -, que possuem faixas de renda mais baixas, tiveram as menores variações (Figura 40 e Figura 41).

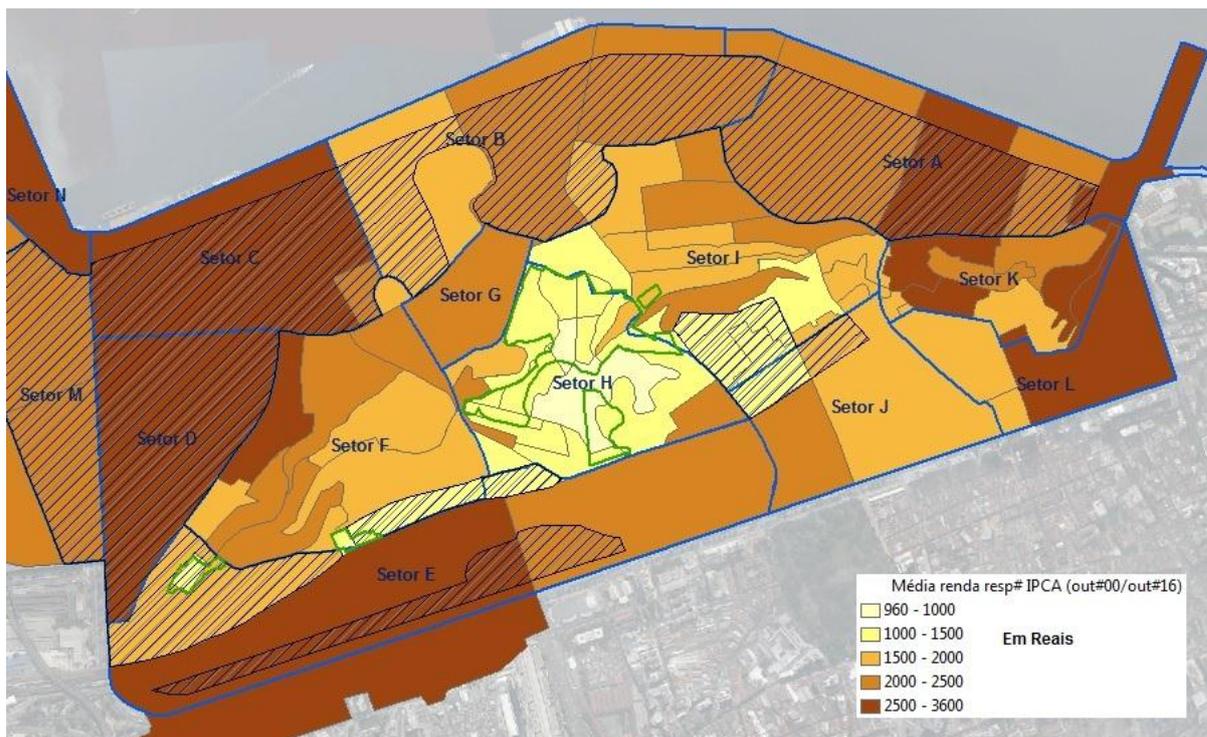


Figura 41 - Média da renda mensal das pessoas responsáveis pelos domicílios, em valores de outubro de 2000 atualizados para outubro de 2016 de acordo com índice do IPCA.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

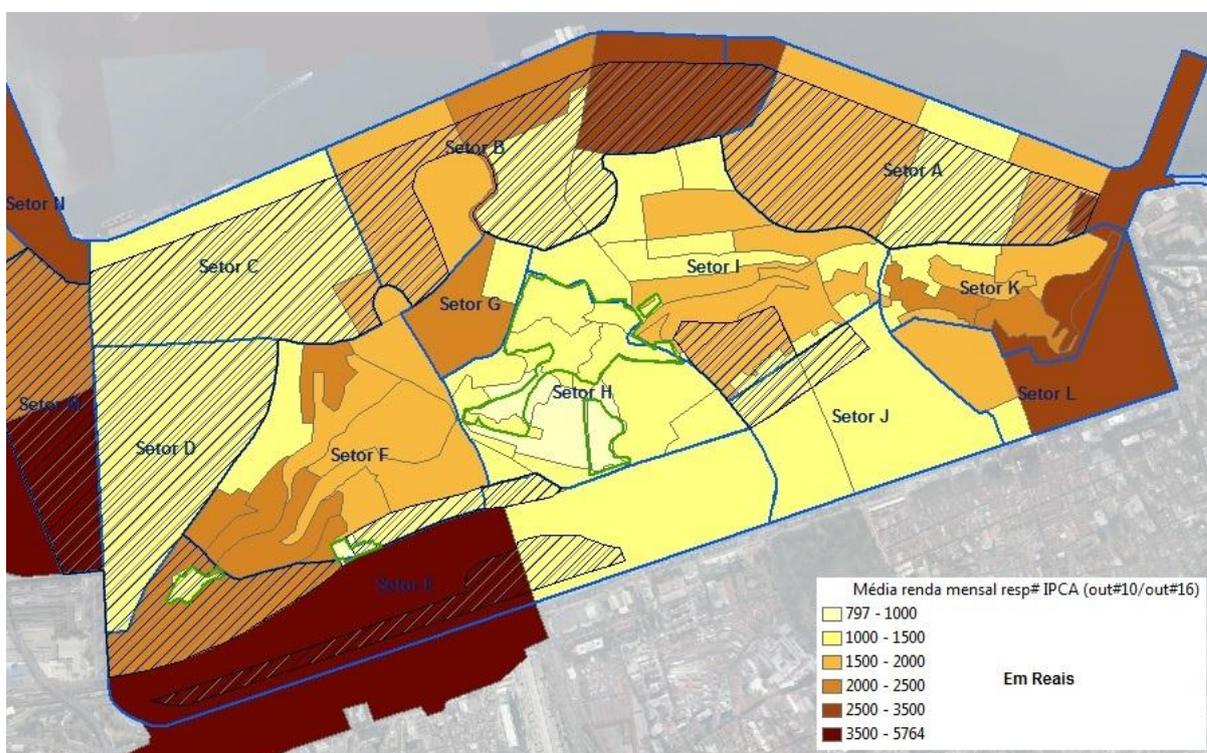


Figura 42 - Média da renda mensal das pessoas responsáveis pelos domicílios, em valores de outubro de 2010 atualizados para outubro de 2016 de acordo com índice do IPCA.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Em 2010<sup>53</sup>, 51,34% dos domicílios apresentaram renda mensal per capita de até 1 salário mínimo (Tabela 14). Vale lembrar que o salário mínimo naquele ano era de 510 reais<sup>54</sup>.

Setores Censitários Analisados	2010
% S/ renda	6,15
% Até 1/2 SM	18,36
% De 1/2 a 1 SM	32,98
% De 1 a 2 SM	27,23
% De 2 a 3 SM	7,69
% De 3 a 5 SM	4,96
% Mais de 5 SM	2,6

Tabela 14 - Faixas das médias de rendas mensais per capita por domicílio em salário mínimo a partir de dados do censo de 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

A sequência de mapas abaixo demonstra como as rendas familiares em geral não são expressivas e como estão distribuídas espacialmente no perímetro do Porto Maravilha, aumentando a faixa média de remuneração conforme os setores censitários se encontram mais afastados da porção central da área, em especial à medida que vão se aproximando do bairro São Cristóvão e do eixo da av. Presidente Vargas nos bairros Cidade Nova e Centro (Figuras 42 a 48).

<sup>53</sup> Como dito anteriormente, não há dados disponíveis sobre renda per capita referente ao ano 2000.

<sup>54</sup> O salário mínimo em 2000 era de 151 reais.

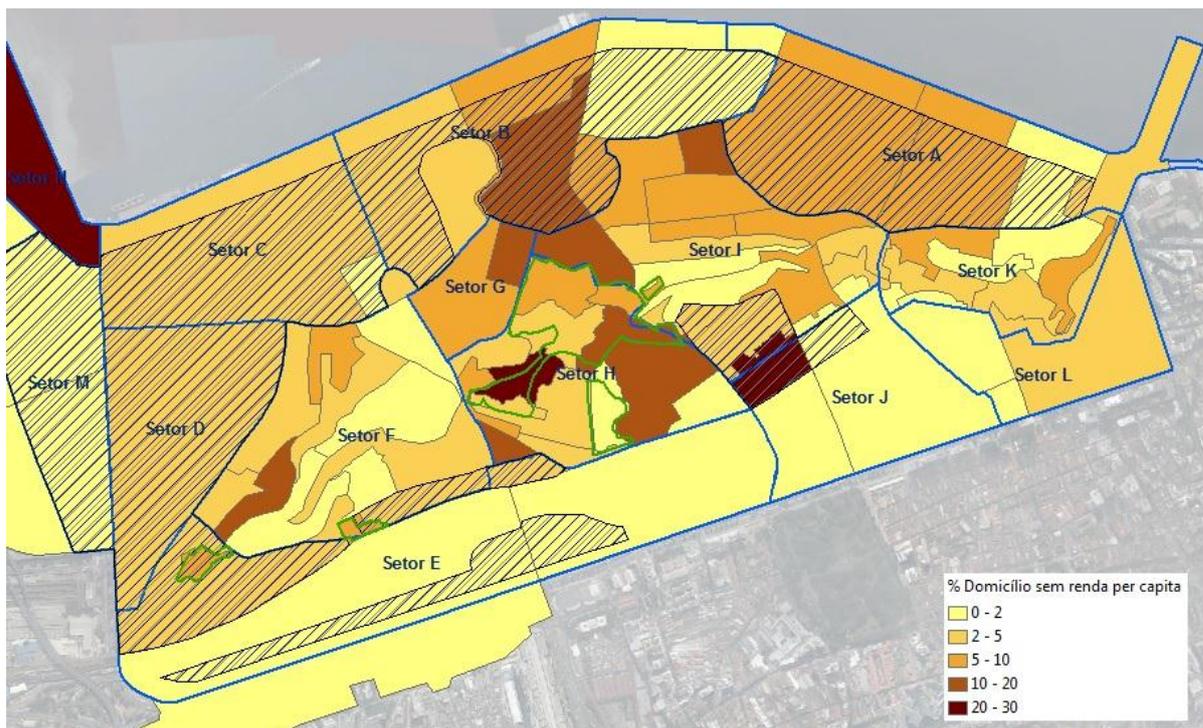


Figura 43 - Porcentagem de domicílios sem renda mensal per capita, segundos dados de 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

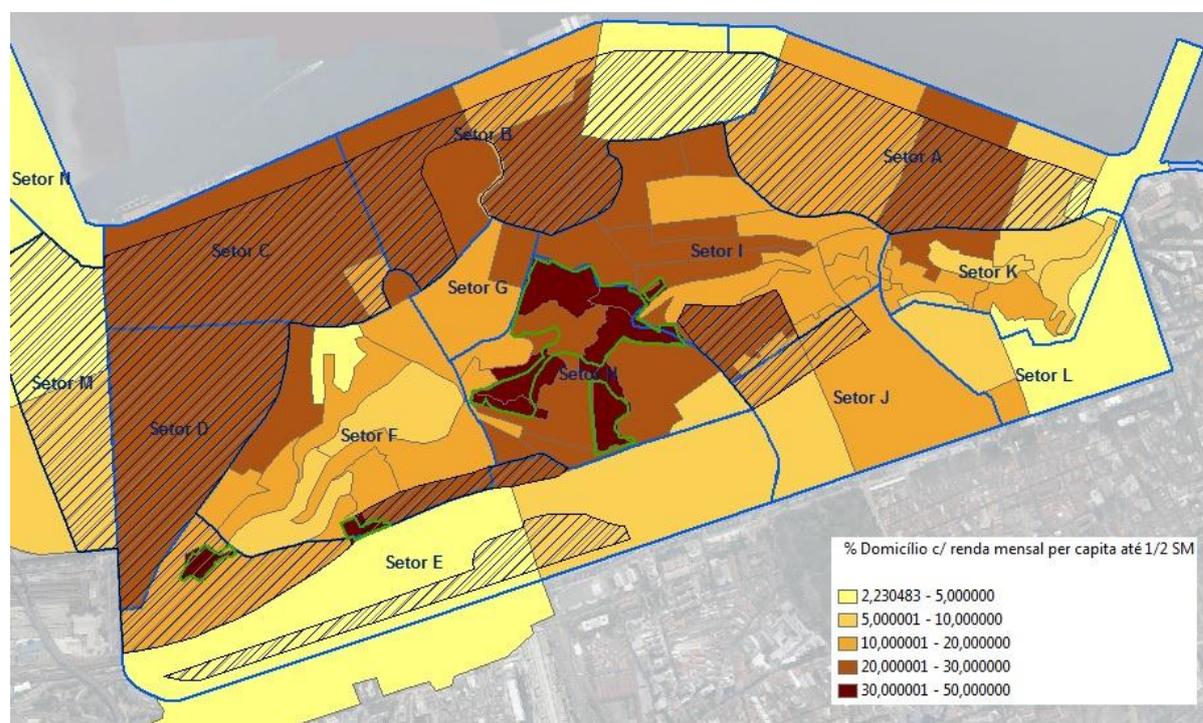


Figura 44 - Porcentagem de domicílios com renda mensal per capita média de até 1/2 salário mínimo, segundos dados de 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

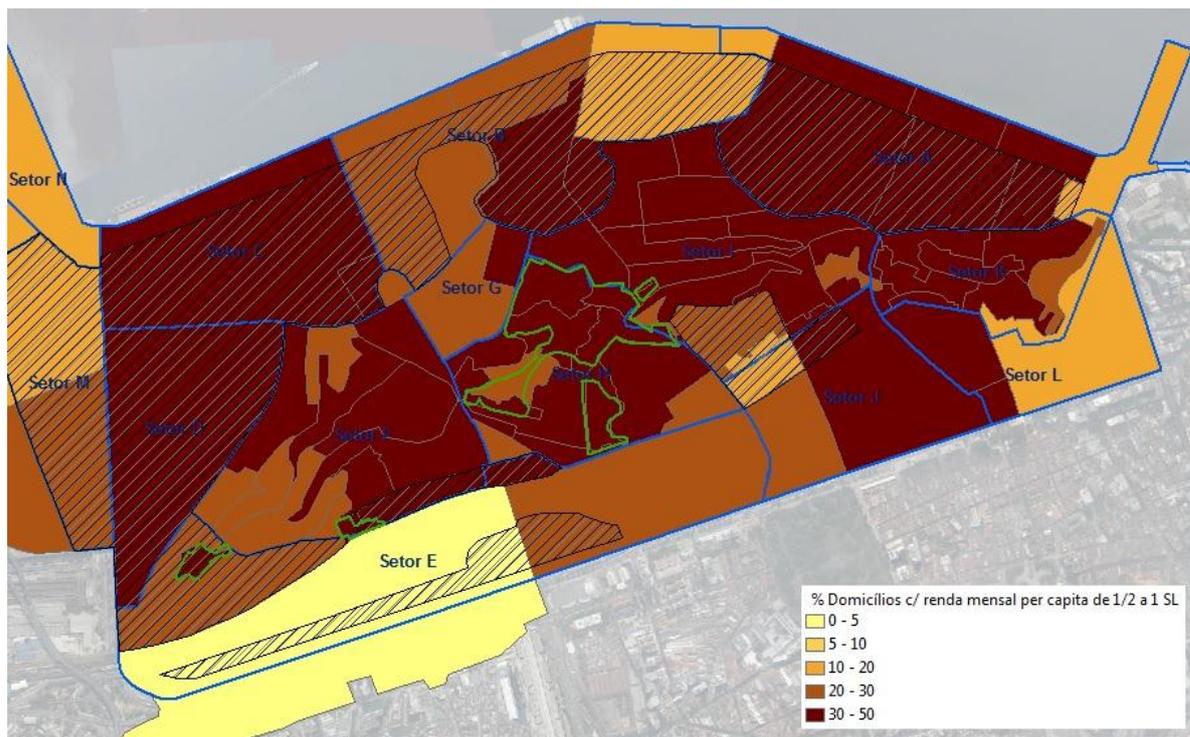


Figura 45 - Porcentagem de domicílios com renda mensal per capita média de 1/2 a 1 salário mínimo, segundos dados de 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

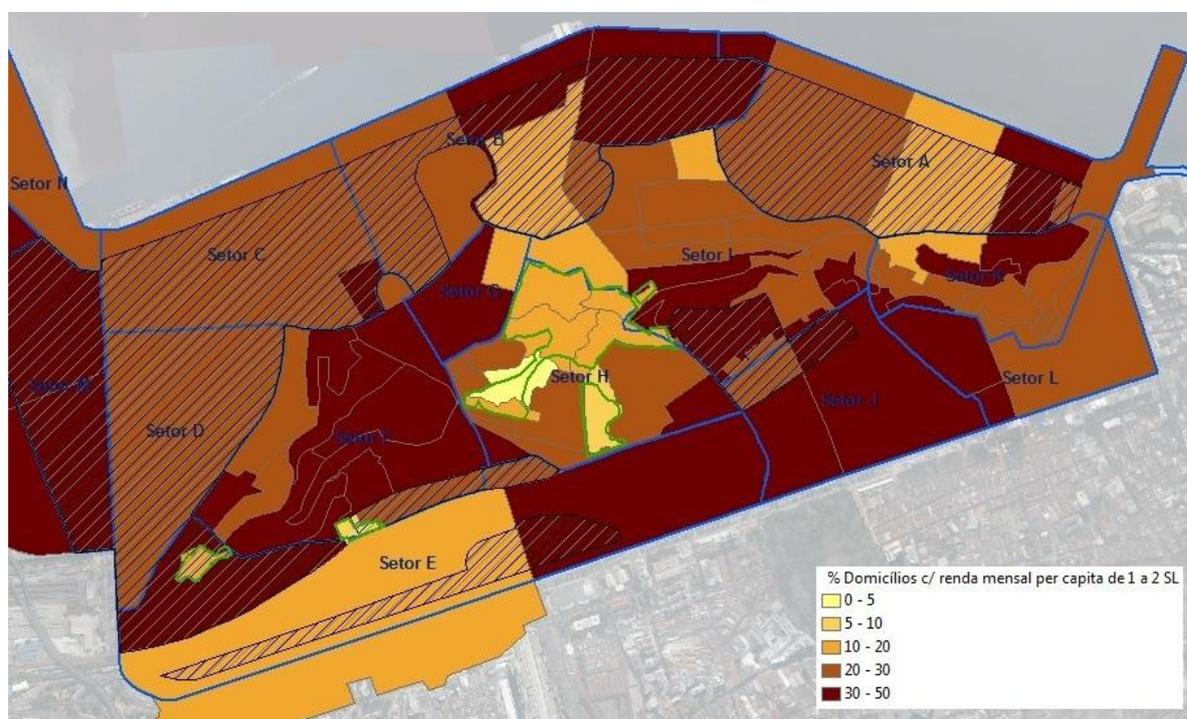


Figura 46 - Porcentagem de domicílios com renda mensal per capita média de 1 a 2 salários mínimos, segundos dados de 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

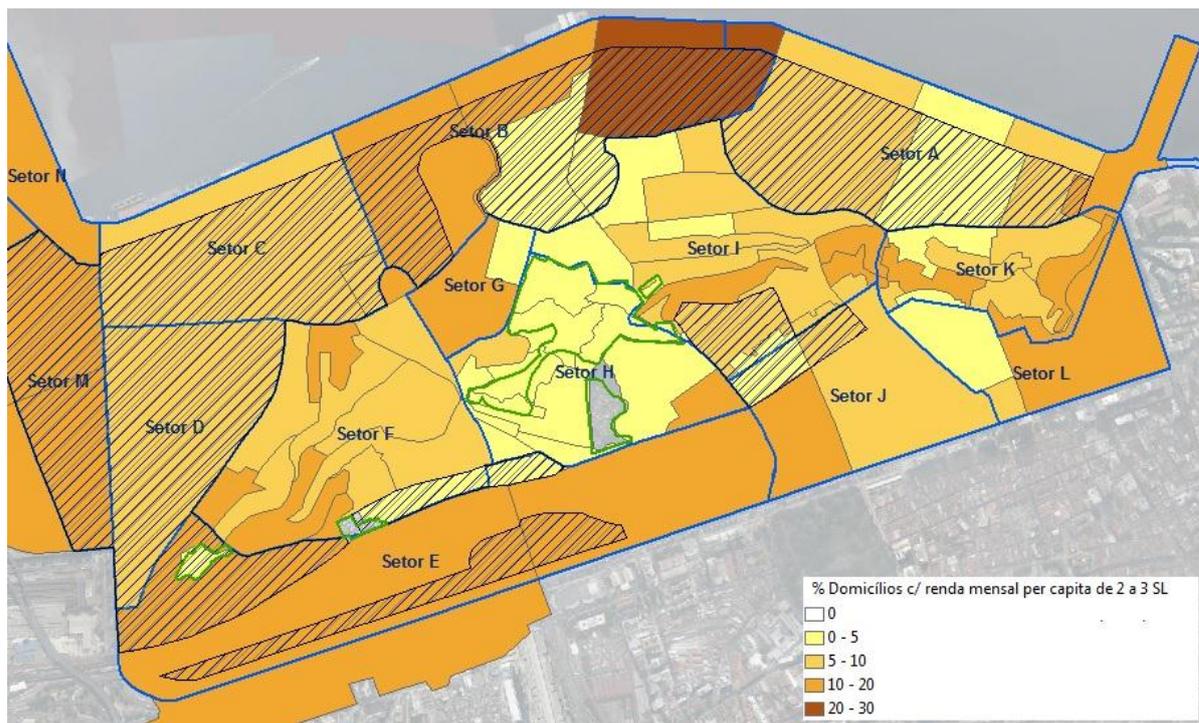


Figura 47 - Porcentagem de domicílios com renda mensal per capita média de 2 a 3 salários mínimos, segundos dados de 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

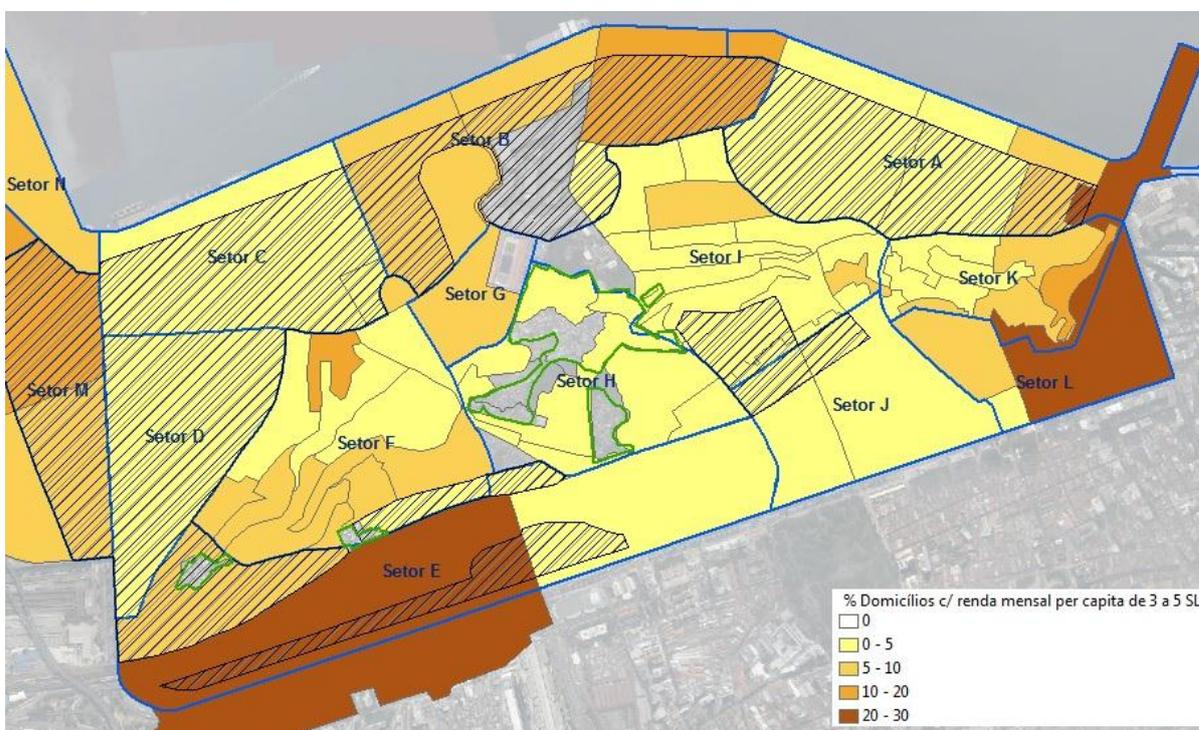


Figura 48 - Porcentagem de domicílios com renda mensal per capita média de 3 a 5 salários mínimos, segundos dados de 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

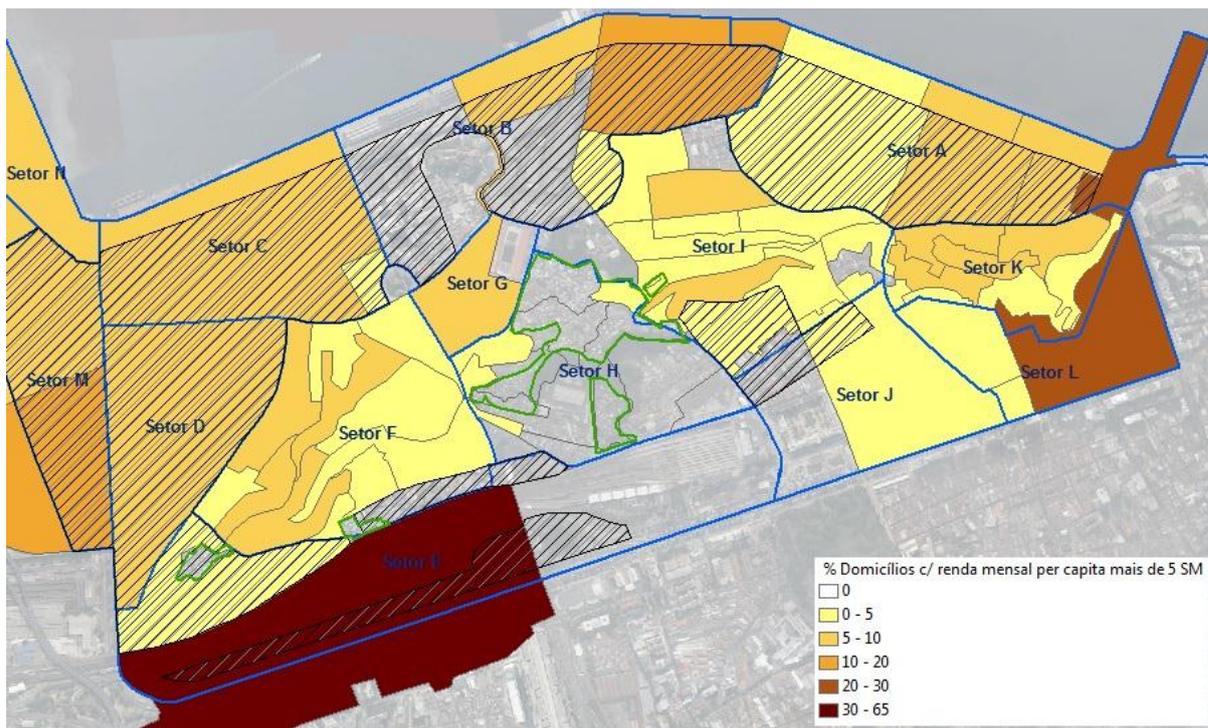


Figura 49 - Porcentagem de domicílios com renda mensal per capita média de mais de 5 salários mínimos, segundos dados de 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

### 5.3.4 Cor/raça

Como o Censo de 2000 não apresenta dados sobre cor e raça por setor censitário, essas informações serão expostas somente em relação ao ano de 2010<sup>55</sup>. Constatou-se que no total dos moradores dos 57 setores censitários do último Censo IBGE que constam na OUC do Porto, 45,37% é composto por pessoas que se declararam brancas, 53,93% informaram que são pretas ou pardas, 0,49% que são amarelas e 0,19% afirmaram serem indígenas.

Os dois mapas abaixo (Figura 49 e Figura 50) são complementares e é possível com eles constatar, por exemplo, que a maior proporcionalidade de moradores brancos encontra-se ao longo da Av. Presidente Vargas, no Setor A do Porto Maravilha e em dois setores censitários do Setor K, região onde se encontra o Morro da Conceição.

<sup>55</sup> Dados de cor e raça comparativos dos anos 2000 e 2010 em relação à RA-I Portuária, PA-1 e ao Município foram expostos no tópico anterior.

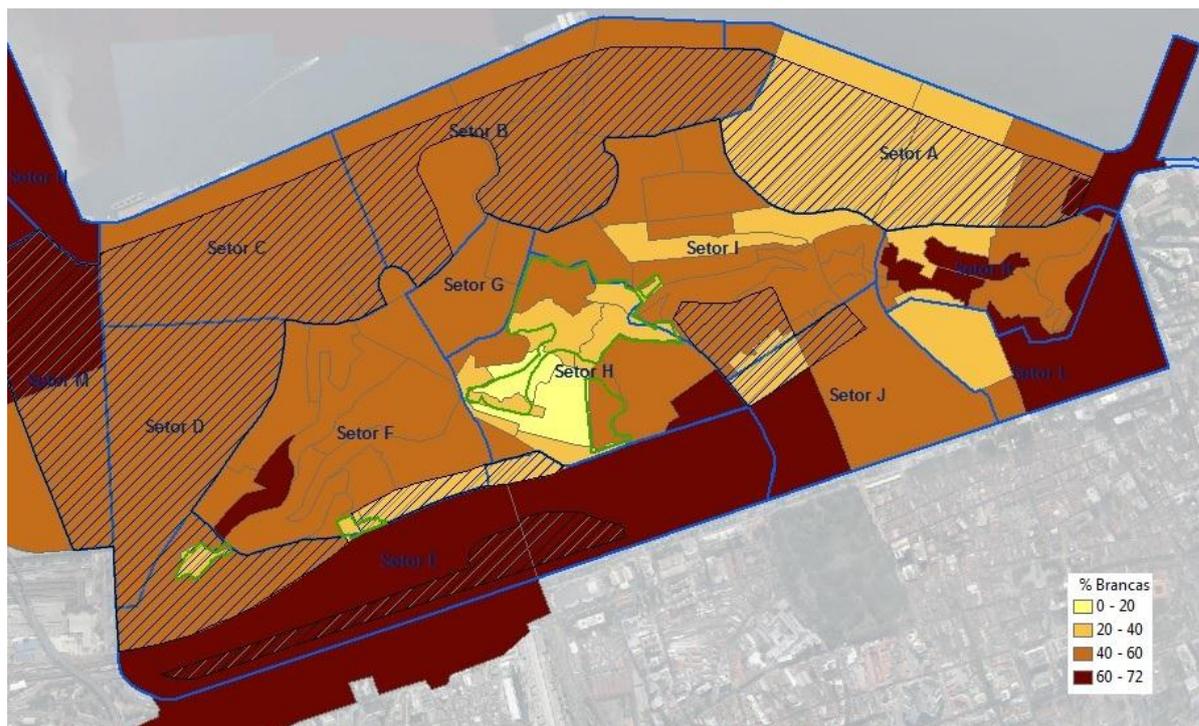


Figura 50 - Proporção e distribuição espacial da população branca em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).



Figura 51 - Proporção e distribuição espacial da população preta ou parda em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

### 5.3.5 Tipologia domiciliar

O perímetro da AEIU do Porto é composta por casas em sua maioria. De 2000 para 2010, porém, foi percebida uma diminuição na diferença entre a

proporção de domicílios em casas e em apartamentos (Figura 51 a Figura 54). O Censo de 2000 não utilizou a classificação Vilas ou Condomínios e o Censo de 2010 não considerou a tipologia Cômodos. Sendo assim, serão expostos mapas que consideram apenas as tipologias casa e apartamento, que são as hegemônicas na AEIU do Porto - em 2000 as duas modalidades somaram 90,26% do total de domicílios na área enquanto que em 2010 esse número foi de 90,23% (Tabela 15).

Setores Censitários Analisados	Total Domicílios	Casas	% Casas	Apartamentos	% Apartamentos	Cômodos	% Cômodos	Vilas ou condomínios	% Vilas ou condomínios
2000	8195	4781	58,34	2616	31,92	798	9,73	-	-
2010	9862	5399	54,74	3501	35,49	-	-	962	9,75

Tabela 15 - Números absolutos e relativos da situação de tipologia domiciliar dos setores censitários da AEIU do Porto nos anos 2000 e 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003 e 2011).

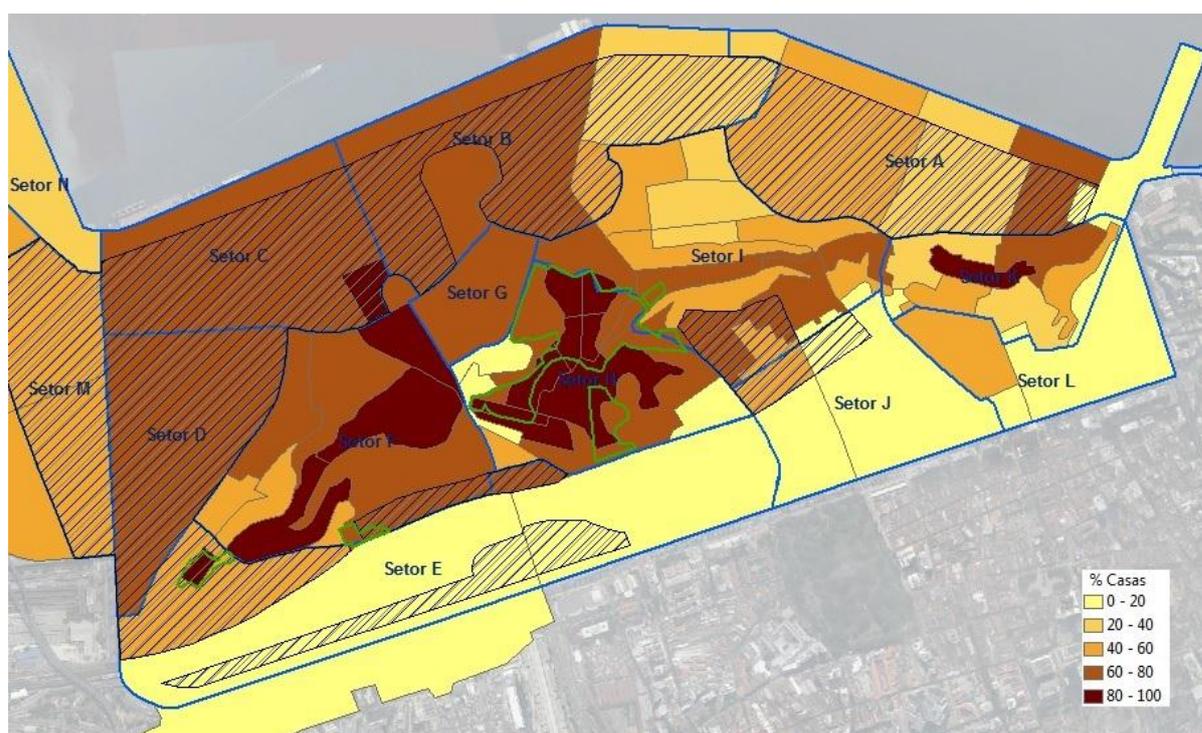


Figura 52 - Porcentagem de domicílios da tipologia casa, 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

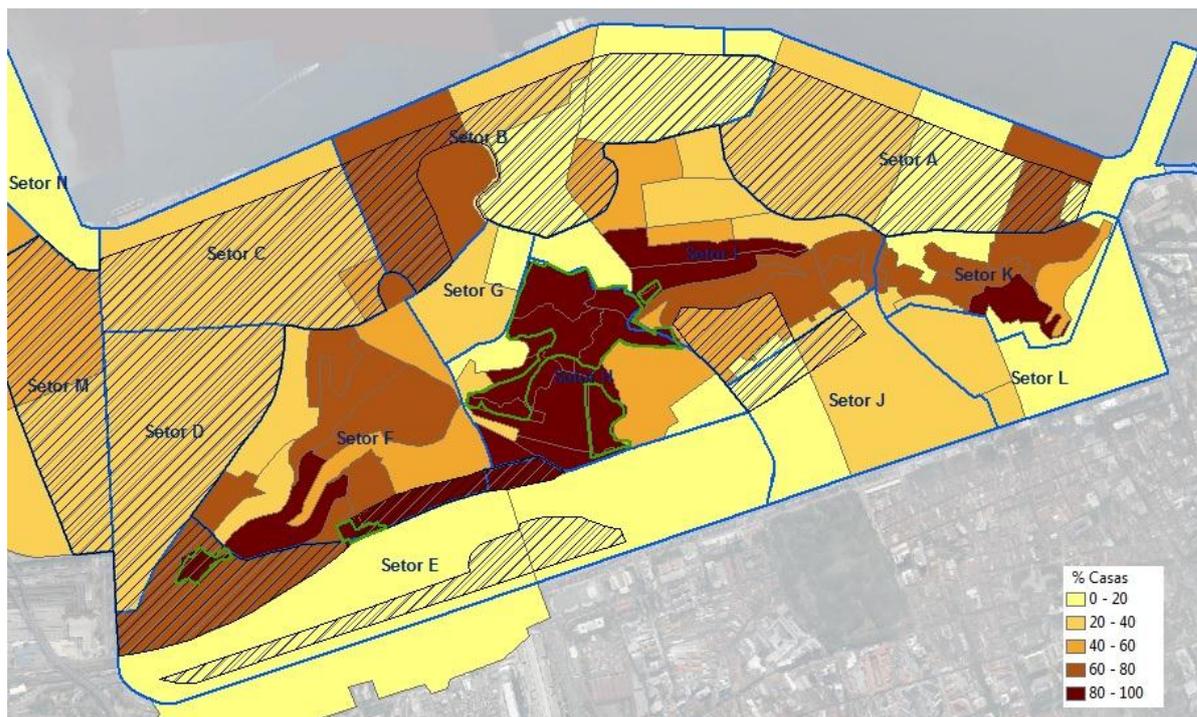


Figura 53 - Porcentagem de domicílios da tipologia casa, 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

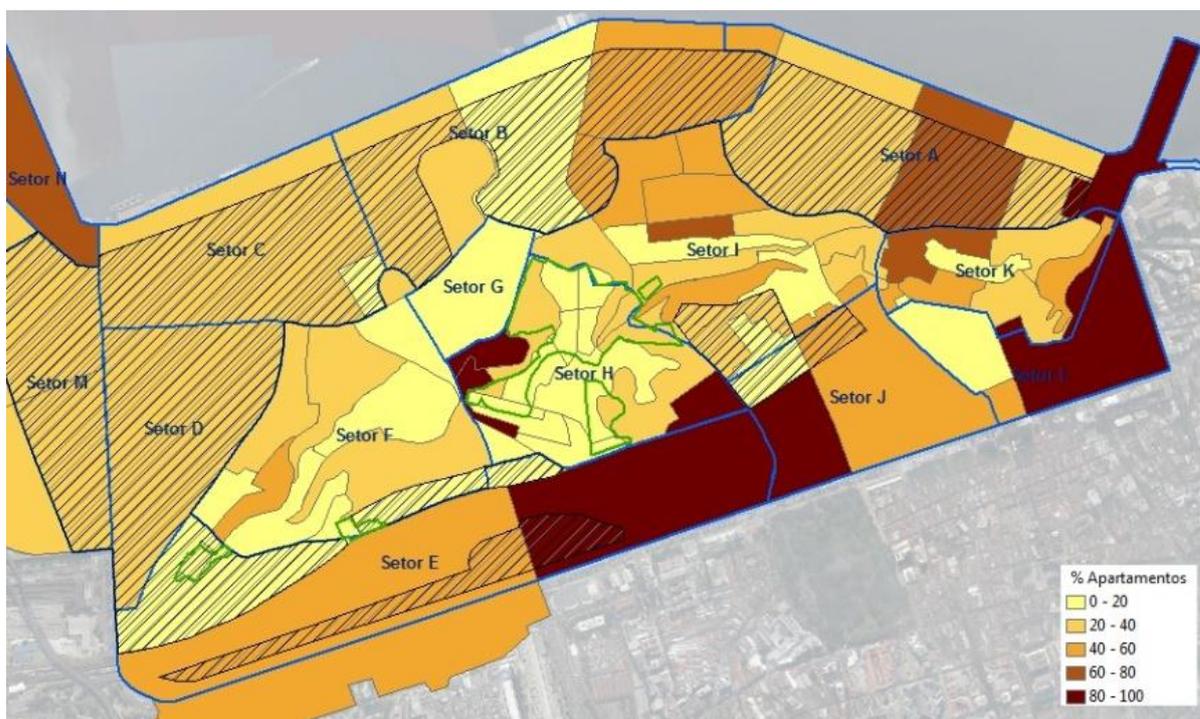


Figura 54 - Porcentagem de domicílios da tipologia apartamento, 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

Nota-se um aumento na proporcionalidade da tipologia apartamento nos setores A, B e C do Porto Maravilha entre os anos 2000 e 2010.

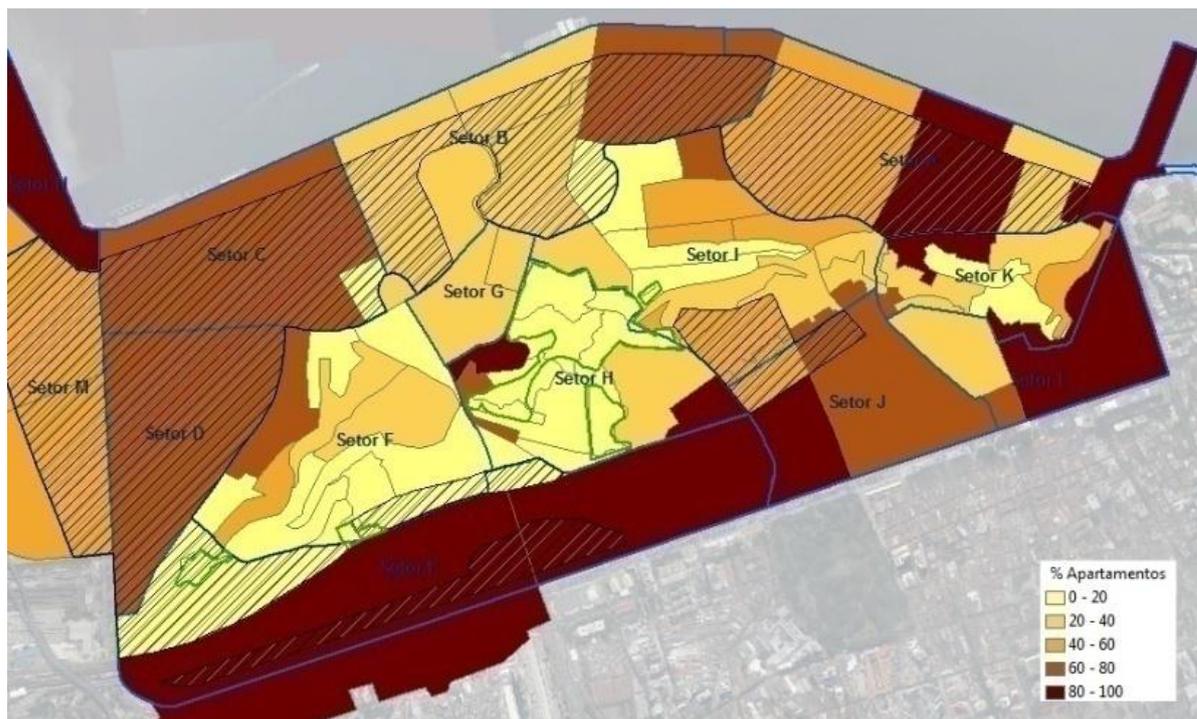


Figura 55 - Porcentagem de domicílios da tipologia apartamento, 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

### 5.3.6 Condições de infraestrutura

Em relação à infraestrutura domiciliar foi constatado um pequeno aumento na proporção de domicílios sem banheiro na comparação de 2000 com 2010 (Tabela 16), apesar de dados da rede de abastecimento de água terem ficado mais favoráveis (Figura 55 e Figura 56), o que pode ser considerado como uma melhora nos dados de infraestrutura urbana ao longo da década de análise.

Setores Censitários Analisados	Domicílios sem WC	% Domicílios sem WC	Domicílios ligados à rede de abastec. de água	% Domicílios ligados à rede de abastec. de água
2000	690	8,19	8032	95,38
2010	1110	10,07	10815	98,19

Tabela 16 - Domicílios sem banheiros e domicílios ligados à rede de abastecimento de água.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003 e 2011).

O aumento do número total de domicílios de 2000 para 2010 (8.195 para 9.862 unidades, respectivamente) com o aumento do número relativo de domicílios sem banheiro aponta que provavelmente tenha sido significativo o surgimento de novas moradias com infraestrutura em condições precárias, na medida em que a

existência de banheiro em um domicílio é uma condição básica para a salubridade dos seus moradores (Figura 57 e Figura 58).

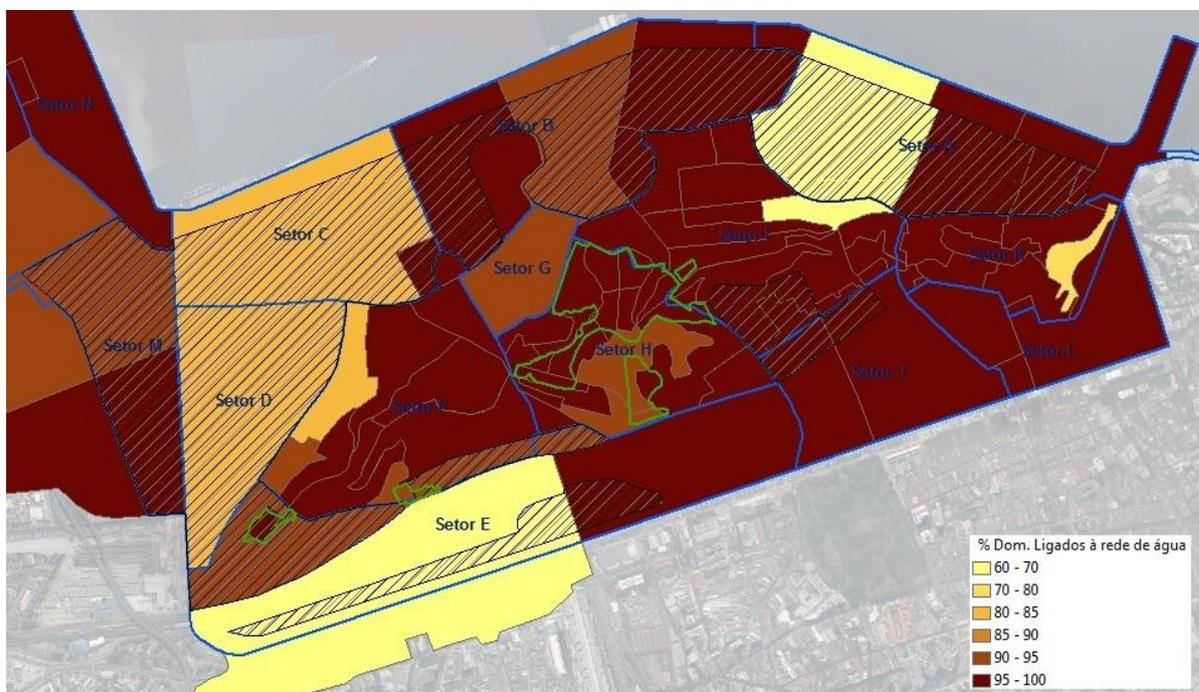


Figura 56 - Porcentagem de domicílios ligados à rede de água, 2000.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).



Figura 57 - Porcentagem de domicílios ligados à rede de água, 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

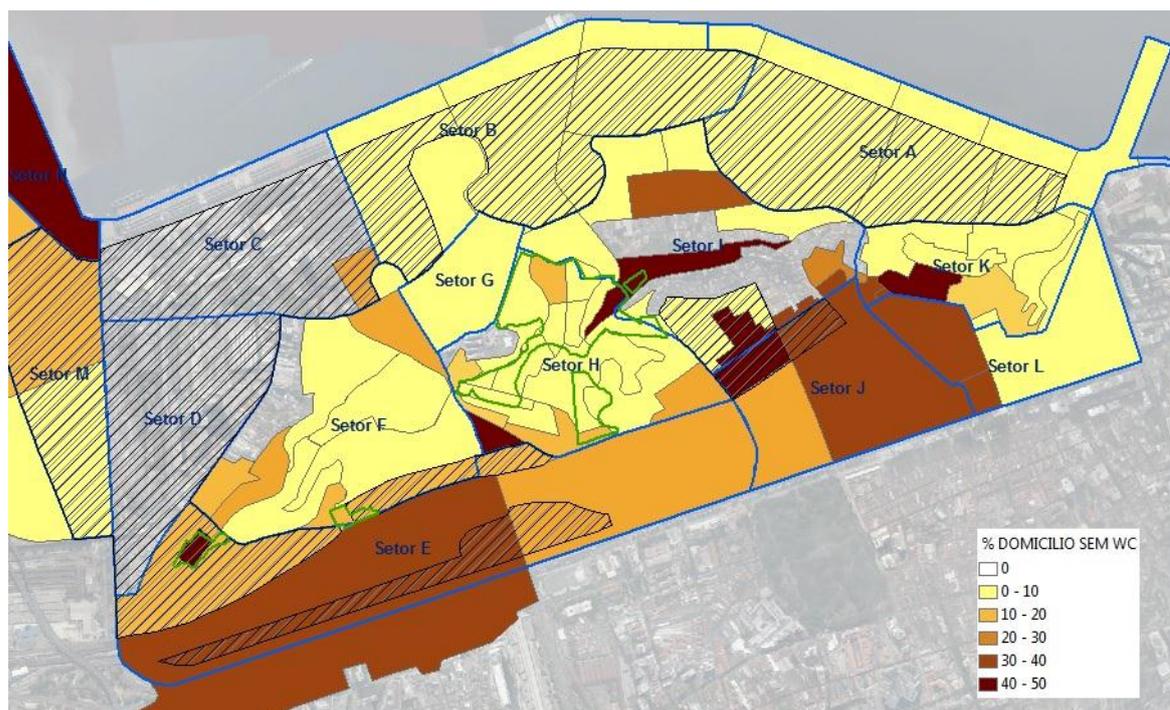


Figura 58 - Porcentagem de domicílios sem banheiro, 2000.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2003).

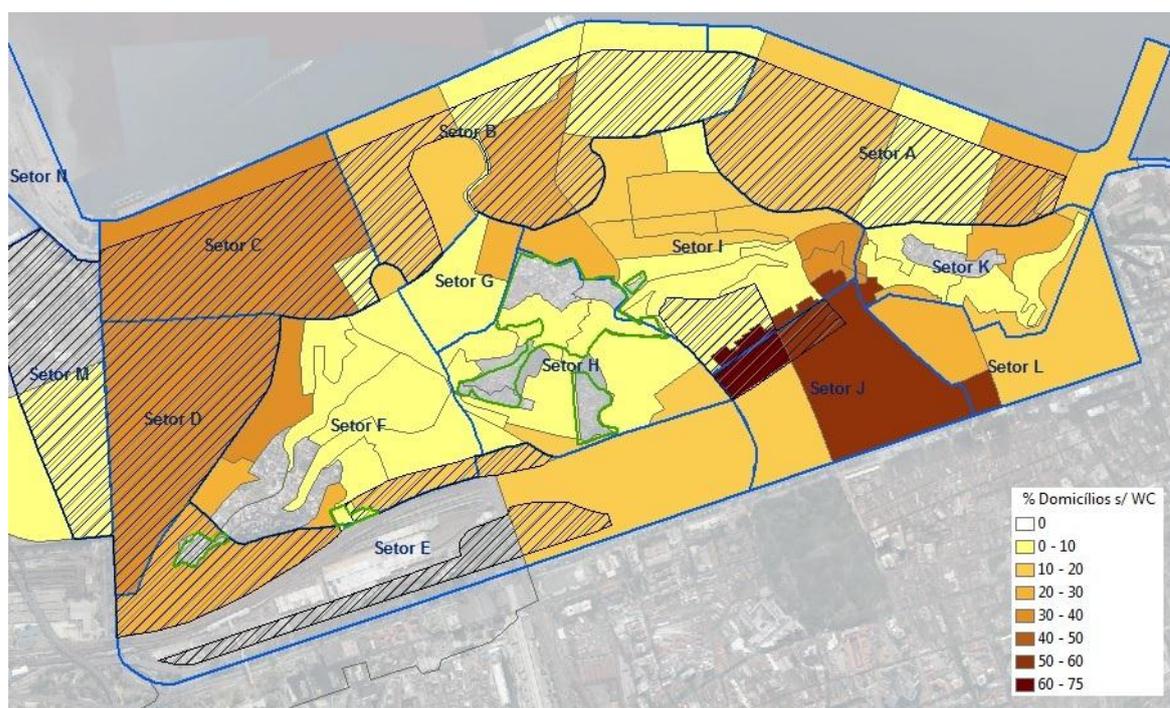


Figura 59 - Porcentagem de domicílios sem banheiro, 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

O Censo de 2000 não oferece outras informações separadas por setor censitário sobre a infraestrutura relacionada aos domicílios, o que não permitiu a comparação temporal. Mas de acordo com o Censo de 2010 é possível perceber as condições relativas à infraestrutura urbana do entorno imediato onde os domicílios

se encontram. Esses dados são significativos na medida em que podem orientar as prioridades em serviços e obras de infraestrutura da área do AEIU do Porto (Tabela 17 e Figura 59 a Figura 64).

Setores Censitários Analisados	Com esgoto à céu aberto	% Com esgoto à céu aberto	Com lixo acumulado nos logradouros	% Com lixo acumulado nos logradouros	Sem arborização	% Sem arborização	Sem bueiro	% Sem bueiro	Sem calçada	% Sem calçada	Sem iluminação pública	% Sem iluminação pública
2010	549	4,98	360	3,26	6514	59,14	1842	16,72	615	5,58	140	1,27

Tabela 17 - Infraestrutura urbana por setor censitário em 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Os mapas apresentados na sequência foram selecionados para apontar as piores situações dos temas levantados que foram adotados pelo IBGE de acordo com os seguintes conceitos:

**Esgoto a céu aberto:** Foi pesquisado se na face ou na sua face confrontante, existia vala, córrego ou corpo d'água onde habitualmente ocorria lançamento de esgoto doméstico; ou valeta, por onde escorria, na superfície, o esgoto doméstico a céu aberto.

**Lixo acumulado nos logradouros:** Considerou-se quando, na face ou na sua confrontante, existia local de depósito e acúmulo de lixo. A existência de caçamba de serviço de limpeza não foi considerada como lixo acumulado em via pública.

**Arborização:** Foi pesquisado se na face ou na sua face confrontante ou no canteiro central, existia arborização, ou seja, existia árvore ao longo do calçada/passeio e/ou em canteiro que divida pistas de um mesmo logradouro, mesmo que apenas em parte. Considerou-se também a arborização quando existente em logradouros sem pavimentação e/ou sem calçada/passeio.

**Bueiro/boca de lobo:** Pesquisou-se se na face ou na sua face confrontante, existia bueiro ou boca de lobo, ou seja, abertura que dá acesso a caixas subterrâneas, por onde escoam a água proveniente de chuvas, as regas etc. Bueiro/boca de lobo não se confunde com tampões para acesso a galerias subterrâneas.

**Calçada:** Pesquisou-se se, somente na face, existia calçada/passeio, ou seja, caminho calçado ou pavimentado, destinado à circulação de pedestres, quase sempre mais alto que a parte do logradouro em que trafegam os veículos.

**Iluminação Pública:** Foi pesquisado se na face em trabalho ou na sua face confrontante, existia pelo menos um ponto fixo (poste) de iluminação pública (IBGE (2011)).

Nos setores K e L do Porto Maravilha foram identificados os piores pontos da AEIU do Porto em relação à ocorrência de esgoto correndo à céu aberto nas vias (Figura 59). Moradores dos setores A, J, H e F também apontaram esse tipo de situação próximo às suas moradias.

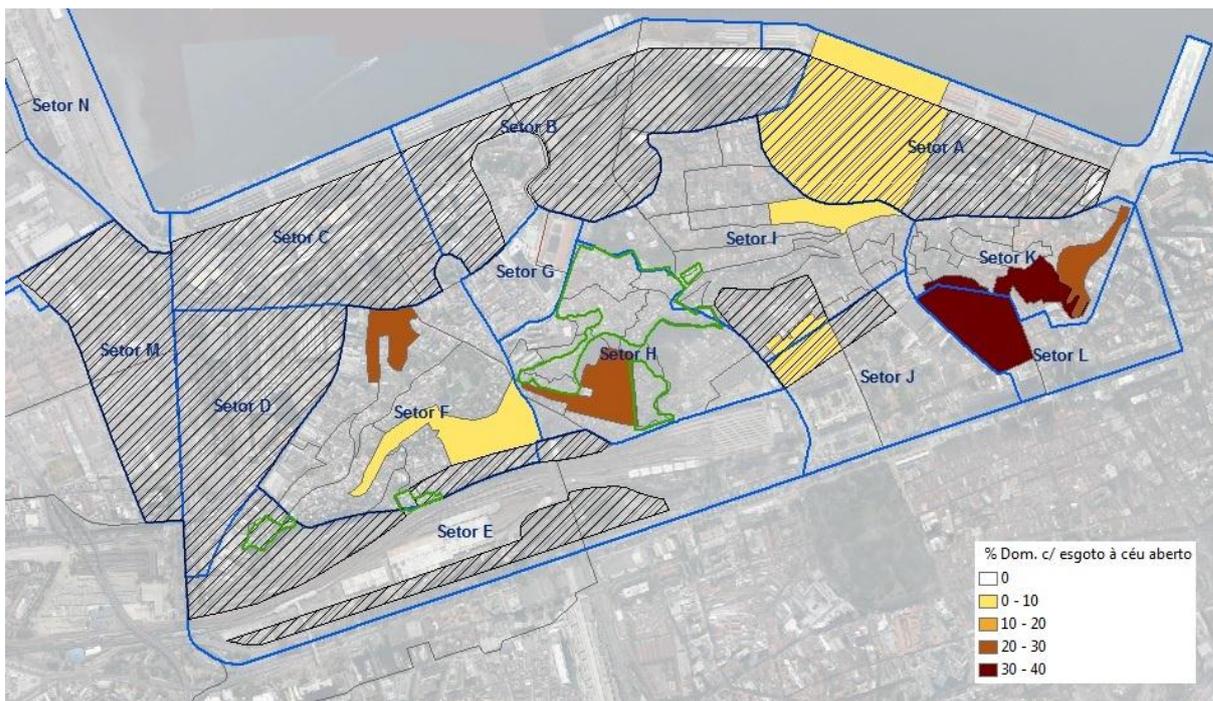


Figura 60 - Porcentagem de domicílios com esgoto à céu aberto em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Lixo acumulado no logradouro (Figura 60) também foi problema identificado em 2010, de acordo com moradores dos setores K, L, J, H, F e E.



Figura 61 - Porcentagem de domicílios com lixo acumulado no logradouro em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

No contrato da OUC Porto Maravilha constam os serviços de coleta de lixo e de limpeza pública, o que deve ter melhorado a situação atual. Resta saber se o

atendimento do serviço, na prática, é feito com eficiência em toda a AEIU do Porto, informação que poderá ser alcançada após as incursões em campo e após a realização do próximo Censo IBGE.

As áreas identificadas como menos arborizadas em 2010 (Figura 61) encontram-se nos setores L, E, H, F, E, D, M, C e B. Com as obras do Porto Maravilha muito se foi plantado de mudas de árvores. Essas inserções foram feitas, porém, majoritariamente nas partes planas da AEIU (área de aterro), nos setores D, C, B e A. A realização de um levantamento em campo e/ou a análise de dados dos resultados do próximo Censo IBGE provavelmente indicará que os setores mais centrais (F e H) continuam com baixa taxa de arborização urbana<sup>56</sup>.

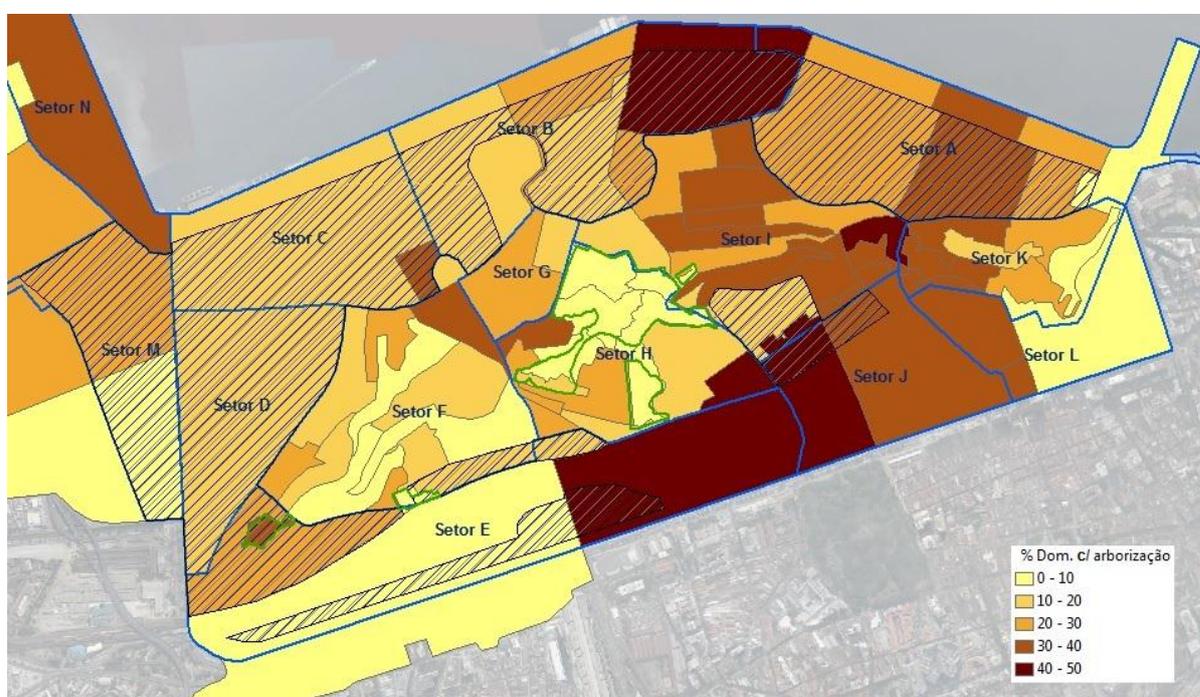


Figura 62 - Porcentagem de domicílios com arborização no logradouro em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Os dados que dizem respeito à existência de bueiro ou boca de lobo (Figura 62) referem-se ao sistema de drenagem urbana e podem indicar problemas como a possibilidade de acúmulo de água em situações de chuva. Os setores J, E, F e I apresentam as piores situações. Melhorias na drenagem também estava previsto no pacote de obras de infraestrutura urbana do Porto Maravilha. Acredita-se que esse resultado será diferente em um levantamento futuro. Porém, a expectativa de

<sup>56</sup> Há que se considerar que a própria morfologia urbana de grande parte desses setores dificulta a execução do plantio de árvores nas vias públicas devido à falta de espaço viável para à inserção de espécies arbóreas.

alteração é maior nos setores centrais da AEIU, principalmente os F, G, H e I que são as regiões onde não há possibilidade de utilização de certificados de potencial adicional de construção e, como veremos, à princípio não constam investimentos de projetos de grandes empreendimentos.

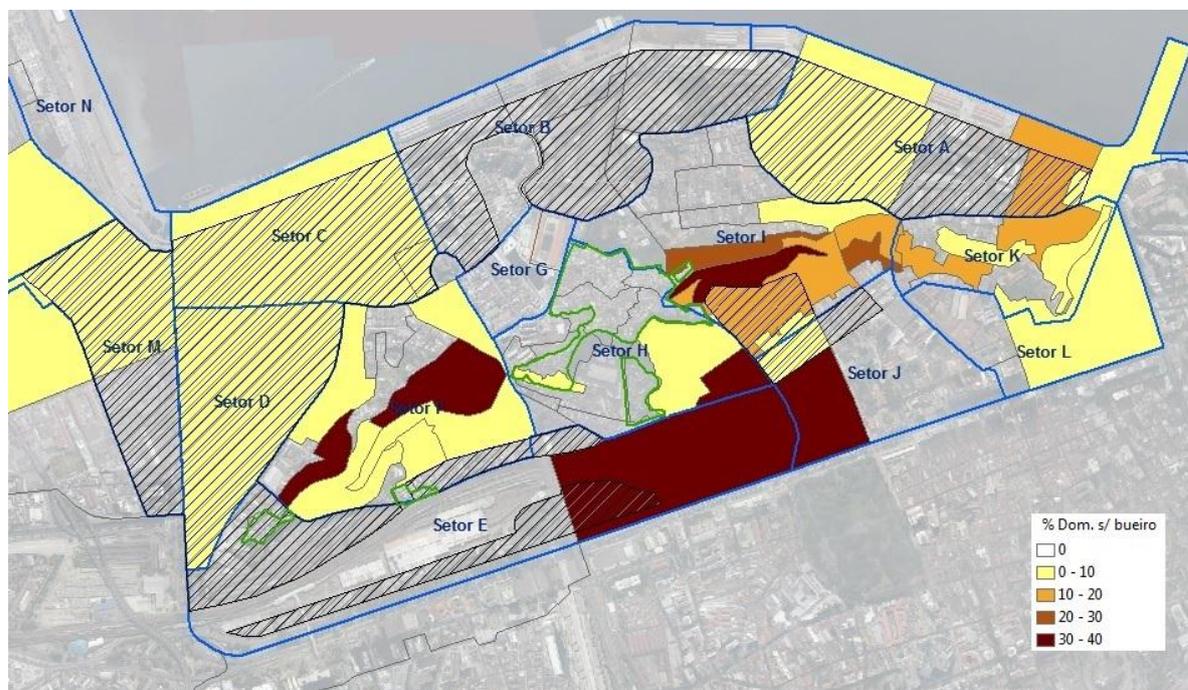


Figura 63 - Porcentagem de domicílios sem bueiro ou boca de lobo em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).



Figura 64 - Porcentagem de domicílios sem calçada para pedestres em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Os pontos onde os moradores declararam não existir calçada em frente às suas casas encontram-se nos setores A, K, I, H, E, F e C (Figura 63). Mais uma vez, dentre as obras de infraestrutura urbana do Porto Maravilha constam a reforma ou construção de calçadas e uma análise futura poderá apresentar a situação atual.

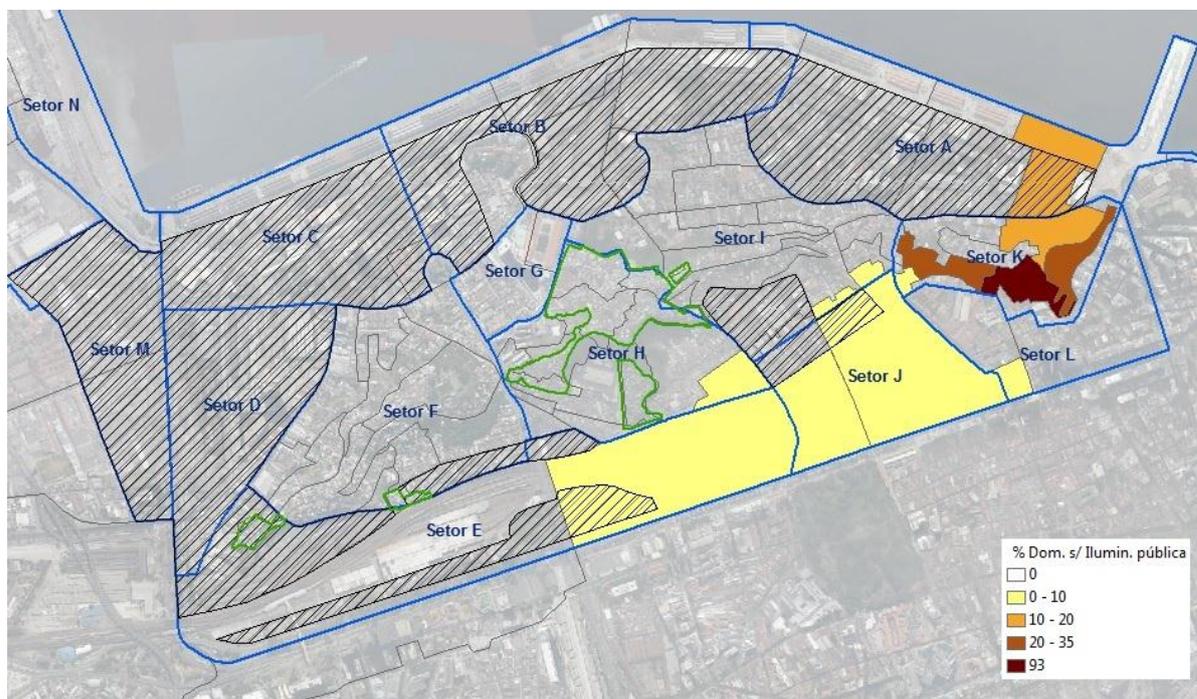


Figura 65 - Porcentagem de domicílios sem iluminação pública em 2010.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do IBGE (2011).

Moradores que declararam haver necessidade de iluminação pública (Figura 64) estão concentrados nos setores A, K, J e E. Muito possivelmente a realização de um levantamento atual apontaria um cenário diferente do identificado nesse mapa.

#### 5.4 A questão imobiliária no Porto Maravilha

Este tópico aborda questões do mercado imobiliário nos limites da Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto e traz informações sobre os projetos cadastrados na Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio, em que se destacam os grandes empreendimentos imobiliários esperados para o Porto Maravilha. Em seguida, também apresenta dados sobre 190 anúncios de aluguel e de venda localizados nos bairros componentes da OUC e que foram encontrados no site Zap Imóveis<sup>57</sup>.

<sup>57</sup> O Zap Imóveis é um site que apresenta anúncios de compra e venda de imóveis que se encontram georreferenciados sobre base do Google Maps. A pesquisa no site por ser feita de acordo com o uso

### 5.4.1 Projetos na CDURP

Visando identificar os agentes promotores dos grandes projetos e a sua distribuição no território, recorreremos ao cadastro georreferenciado do site da CDURP<sup>58</sup> onde estão disponíveis todos os projetos em processo de licenciamento ou em construção na AEIU do Porto. Esta frente de pesquisa também teve apoio no trabalho "Porto Maravilha e a alienação do trabalho em arquitetura e urbanismo", de Vitor Halfen Moreira (2014), cujo autor, além de realizar o levantamento georreferenciado dos empreendimentos cadastrados até então, sistematiza em uma tabela os dados levantados na CDURP juntamente com dados conseguidos através de busca sobre os empreendimentos em jornais e sites especializados. Na tabela elaborada por Moreira (2014), constam detalhes dos projetos como quem é o incorporador, tipo de uso (residencial, comercial, hotel, institucional, cultural e outros), área total edificada (ATE), se consumiu CEPAC ou não e breves detalhes sobre o programa.

Esses dados serão apresentados nas seguintes tabelas conforme os tipos de usos (Tabela 18 a Tabela 23) para que, em conjunto com o mapa, tenha o objetivo de identificar características do espaço que está sendo produzido na área da OUC. Dessa maneira, espera-se que o material subsidie análises que possam evidenciar relações além do que é oficialmente divulgado no Porto Maravilha, reforçando o entendimento de que há ali um projeto coordenado e encabeçado pelo capital imobiliário para transformar a área em um novo centro de negócios, lazer e consumo da cidade.

---

do imóvel (comercial, residencial etc), com a localização territorial ou por faixa de preço. Disponível em <https://www.zapimoveis.com.br/busca-mapa>

<sup>58</sup> A identificação e a localização dos projetos cadastrados no site da CDURP foi feita no dia 9 de dezembro de 2016. Disponível em [http://www.portomaravilha.com.br/mapa\\_empreendimentos](http://www.portomaravilha.com.br/mapa_empreendimentos)

Empreendimento registrado	Incorporador/Construtor	Nome comercial	Uso	ATE	CEPAC	Descrição	
<b>COMERCIAL</b>							
1	Pelicano Empreendimentos Imobiliários Ltda	João Forte Engenharia / MDL Realty	Porto 1Rio Corporate	Comercial	21.785,76	Sim	2 lojas; 32 salas comerciais; 394 vagas (comercial); 40 vagas (motocicleta); 100 vagas (bicicleta)
2	SPE STX 07 Desenvolvimento Imobiliário S/A	Tishman Speyer / STX Desenvolvimento Imobiliário	PORT Corporate Tower	Comercial	38.379,60	Sim	36 salas comerciais; 562 vagas (comercial)
3	CEG - Companhia Estadual de Gás	CEG	-	Comercial	7.090,70	Não	Reforma
4	COFABAM Indústria e Comércio Ltda	CONCAL Construtora Conde Caldas Ltda	Torre Carioca	Comercial	70.612,34	Sim	6 lojas; 26 lajes comerciais; 836 salas comerciais; 1286 vagas
5	Vigo Empreendimentos Imobiliários S/A		Torre Guanabara	Comercial	72.015,83	Sim	8 lojas; 101 salas comerciais; 1191 vagas
6	Landmark Properties Participações Ltda	MRP International / Even Construtora e Incorporadora S/A / Salamanca Group	Trump Towers	Comercial	128.579,11	Sim	23 lojas; 38 lajes comerciais; 1547 vaga (comercial); 95 vagas (bicicleta)
				Comercial	193.507,45	Sim	39 lojas; 57 lajes comerciais; 2341 vagas (comercial); 144 vagas (bicicleta)
7	Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda		Porto Maravilha Corporate	Comercial	80.215,60	Sim	10 lojas; 80 salas comerciais; 939 vagas
8	Uirapuru Participações Ltda	MDL Realty	Iconic Corporate	Comercial	28.817,49	Sim	6 lojas; 22 lajes comerciais; 368 vagas (comercial); 8 PNE; 16 vagas (bicicleta)
9	JPL - Porto Maravilha Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda	JPL Participações	Torre Olímpica	Comercial	32.675,96	Sim	8 lojas; 26 salas comerciais; 392 vagas
10	Partifib Projetos Imobiliários F55 Ltda	MDL Realty		Comercial	8.027,07	Sim	6 lojas; 158 salas comerciais; 148 vagas (comercial); 8 vagas (bicicleta)
11	Saíra Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda			Comercial	21.862,25	Sim	6 lojas; 14 salas comerciais
12	Askella Empreendimentos Imobiliários S/A	Performance Empreendimentos Imobiliários / Odebrecht Realizações Imobiliárias / Banco Bradesco (financiamento)	Porto Atlântico	Comercial	14.610,07	Sim	9 lojas; 22 salas comerciais; 242 vaga (comercial)
				Comercial	67.176,38	Sim	13 lojas; 76 salas comerciais; 1086 vagas (comercial)
	Arrakis Empreendimentos Imobiliários S/A			Comercial	58.959,30	Sim	50 loja; 54 lajes comerciais; 330 salas comerciais; 903 vagas (comercial); 20 vagas (PNE); 63 vagas (bicicleta)
			Hotel *	<i>(dados na sessão de uso de Hotel)</i>			
13	TS 19 Participações Ltda	Tishman Speyer	Pátio Marítima	Comercial	152.438,02	Sim	18 lojas; 42 lajes comerciais; 1871 vagas (comercial); 153 vagas (motocicleta); 100 vagas (bicicleta)
14	Porto 130 Empreendimento Imobiliário Ltda	Pylos Brasil / Brazilian Family Office	Porto 130	Comercial	6.836,38	Não	Retrofit
15	SBA Participações e Empreendimentos Ltda			Comercial	10.388,11	Não	120 vagas (carro); 12 vagas (bicicleta)

Tabela 18a - Projetos de empreendimentos comerciais registrados na CDURP.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em MOREIRA (2014).

16	VINCI Real Estate Gestora de Recursos Ltda	Vinci Partners / Carioca Engenharia	Complexo Multiuso Moinho Fluminense	Comercial	10.512,62	Sim	Reforma com acréscimo. 3 lojas; 10 salas comerciais
				Comercial	-	-	Reforma com acréscimo. 3 lojas; 6 salas comerciais (edificação tombada)
				Comercial	56.927,35	Sim	Reforma com acréscimo. 11 lojas; 52 salas comerciais; 402 vagas (edificação tombada)
				Comercial	15.241,20	Sim	Reforma com acréscimo. 23 lojas; 33 salas comerciais; 1176 vagas (edificação tombada)
17	SubSea 7	SubSea 7	Sede da SubSea 7	Comercial	19.189,99	Sim	1 sede; 13 vagas (comercial); 28 vagas (bicicleta)
18	Autonomy / GTIS Barão de Tefé Empreendimentos Imobiliários Ltda	Autonomy Investimentos / GTIS Partners / Hochief do Brasil	Edifício Barão de Tefé	Comercial	31.129,00	Sim	1 loja; 34 salas comerciais; 439 vagas (comercial); 25 PNE
19	Tradex Consultoria, Participações e Investimentos		Sede da Tradex	Comercial	4.845,33	Sim	6 salas comerciais; 74 vagas (comercial)
20	Organizações Farinha Pura Ltda			Comercial	23.971,09	Sim	7 lojas; 44 salas comerciais
21	JPL Comercial e Agrícola Ltda	JPL Participações Ltda / L'Oréal Brasil Comércio de Cosméticos Ltda	Sede da L'Oréal	Comercial	20.448,93	Sim	
22	The Week		The Week Rio	Comercial	-	Não	Reforma
23	Carlos E. da Rocha / The Week		The Week Rio	Comercial	-	Não	Reforma com acréscimo
24	Lojas Americanas S/A	B2W	Lojas Americanas	Comercial	-	Não	Reforma com acréscimo
25	B2W - Companhia Global de Varejo	B2W		Comercial	3.779,84	-	1 loja; 1 sede; 82 vagas
26	São Carlos Empreendimentos e Participações S/A	São Carlos Empreendimentos e Participações	Venezuela 43	Comercial	-	Não	Retrofit
27	Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário	Banco Opportunity		Comercial	-	Não	Reforma com acréscimo
28	BRPR Desenvolvimento Imobiliário Ltda	BR Propoerties / Banco BTG Pactual (Acionista)	Ed. Presidente Vargas	Comercial	-	Não	Retrofit
29	Performance Passos Empreendimentos Imobiliários Ltda		Passos Corporate	Comercial	-	Não	1 loja; 17 salas comerciais; 6 vagas
30	Maria Amélia Machado Guimarães			Comercial	-	-	Reforma com acréscimo
31	Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário	Banco Opportunity	Orbit Offices	Comercial	14.752,19	Não	6 lojas; 120 salas comerciais
32	AFV Imóveis e Participações Ltda			Comercial	-	-	Reforma com acréscimo
33	RioUrbe (Prefeitura do Rio de Janeiro)		Mercado Popular Leonel Brizola	Comercial	-	Não	

Tabela 18b - Projetos de empreendimentos comerciais registrados na CDURP.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em MOREIRA (2014).

Empreendimento registrado	Incorporador/construtor	Nome comercial	Uso	ATE	CEPAC	Descrição	
<b>RESIDENCIAL</b>							
34	IOTA Empreendimentos Imobiliários	Carioca Christian-Nielsen Engenharia S/A	Residencial Porto Vida	Residencial	130.662,16	Sim	1333 unidades residenciais; 33 lojas; 1367 vagas (34 comercial, 1333 residencial, 28 PNE)
35	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	100 unidades habitacionais
36	SMH - Fundação Bento Rubião	Minha Casa Minha Vida Entidades / Fundação Bento Rubião / UMP - União por Moradia Popular RJ / CMP - Central de Movimentos Populares	Quilombo da Gamboa	HIS	-	Não	116 unidades habitacionais
37	Movimento Nacional de Luta pela Moradia - MNLM	Movimento Nacional de Luta pela Moradia - MNLM	Ocupação Mariana Crioula	HIS	-	Não	
38	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 28 unidades residenciais
39	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 62 unidades residenciais
40	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 10 unidades residenciais; 1 unidade comercial
41	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 13 unidades residenciais; 1 unidade comercial
42	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 9 unidades residenciais; 1 unidade comercial
43	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 27 unidades residenciais; 2 unidades comerciais
44	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 4 unidades residenciais; 1 unidade comercial
45	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 10 unidades residenciais; 1 unidade comercial
46	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 46 unidades residenciais; 1 unidade comercial
47	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 7 unidades residenciais
48	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 5 unidades residenciais
49	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 8 unidades residenciais
50	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 14 unidades residenciais; 1 unidade comercial
51	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 15 unidades residenciais
52	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 8 unidades residenciais
53	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 7 unidades residenciais; 1 unidade comercial
54	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 22 unidades residenciais
55	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 6 unidades residenciais; 1 unidade comercial
56	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 7 unidades residenciais; 1 unidade comercial
57	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 10 unidades residenciais; 1 unidade comercial
58	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 2 unidades residenciais; 2 unidades comerciais

Tabela 19a - Projetos residenciais registrados na CDURP.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base em MOREIRA (2014).

59	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 5 unidades residenciais; 1 unidade comercial
60	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 18 unidades residenciais; 2 unidades comerciais
61	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 15 unidades residenciais; 2 unidades comerciais
62	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 13 unidades residenciais; 1 unidade comercial
63	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 5 unidades residenciais; 1 unidade comercial
64	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 6 unidades residenciais
65	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 9 unidades residenciais; 1 unidade comercial
66	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 14 unidades residenciais; 1 unidade comercial
67	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 12 unidades residenciais
68	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 10 unidades residenciais
69	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 8 unidades residenciais; 2 unidades comerciais
70	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 10 unidades residenciais; 1 unidade comercial
71	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 22 unidades residenciais; 1 unidade comercial
72	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 16 unidades residenciais
73	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	9 unidades residenciais
74	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 5 unidades residenciais; 1 unidade comercial
75	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 11 unidades residenciais; 1 unidade comercial
76	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 22 unidades residenciais; 1 unidade comercial
77	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 22 unidades residenciais; 2 unidades comerciais
78	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 10 unidades residenciais
79	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 13 unidades residenciais; 1 unidade comercial
80	Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro - ITERJ			HIS	3.480,06	Não	Retrofit: 50 unidades residenciais
81	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	Reforma: 27 unidades residenciais
82	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	49 unidades residenciais
83	Secretaria Municipal de Habitação			HIS	-	Não	118 unidades residenciais

Tabela 19b - Projetos residenciais registrados na CDURP.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base em MOREIRA (2014).

Empreendimento registrado	Incorporador/construtor	Nome	Uso	ATE	CEPAC	Descrição	
<b>HOTEL</b>							
84	IDTA Empreendimentos Imobiliários S/A	Odebrecht Realizações Imobiliárias / Banco Itaú (financiamento)	Hotel Holiday Inn	Hotel	14.755,14	Sim	594 unidades de hotel; 73 vagas
85	SPE STX 07 Desenvolvimento Imobiliário S/A	STX Desenvolvimento Imobiliário	Hotel Port Stay	Hotel	6.389,32	Sim	168 unidades de hotel; 5 lojas; 33 vagas
86	Arrakis Empreendimentos Imobiliários S/A	Performance Empreendimentos Imobiliários / Odebrecht Realizações Imobiliárias / Banco Bradesco (financiamento)	Porto Atlântico * (Novotel e Hotel Íbis)	Hotel	58.959,30	Sim	50 lojas; 54 lajes comerciais; 330 salas comerciais; 903 vagas (903 comercial, 20 PNE); 63 vagas bicicleta
87	Astri Ingrid Sweet			Hotel	1.610,53	Não	Albergue
88	PIB Desenvolvidimentos Imobiliários Ltda			Hotel	1.134,06	Não	Reforma com acréscimo; 74 unidades de hotel
89	Hotel Amazonas		Hotel Amazonas	Hotel	-	Não	Reforma
90	Jose Espanzandin Vilarino		Hotel San Diego	Hotel	3.496,11	-	Reforma com acréscimo
91	Supervia Concessionária de Transporte S/A			Hotel	5.778,90	Sim	240 unidades de hotel; 16 vagas

Tabela 20 - Projetos de empreendimentos do tipo hotel registrado na CDURP.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em MOREIRA (2014).

Empreendimento registrado	Incorporador/construtor	Nome comercial	Uso	ATE	CEPAC	Descrição	
<b>INSTITUCIONAL</b>							
32	Secretaria de Estado da Educação			Institucional	-	Não	Retrofit
33	Banco Central do Brasil		Banco Central do Brasil	Institucional	50.284,10	Sim	-
34	CDURP		Sede da CDURP	Institucional	3.196,55	Não	-
35	Instituto Estadual do Ambiente - INEA		INEA	Institucional	14.935,90	Não	83 vagas (comercial; 5 PNE); 14 vagas (motocicleta); 102 vagas (bicicleta)
36	Instituto Nacional de Tecnologia - INT		INT	Institucional	-	Não	Reforma
37	Superintendência da Polícia Federal do RJ		Polícia Federal	Institucional	19.796,27	Não	Reforma

Tabela 21 - Projetos de edifícios de uso institucional registrados na CDURP.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em MOREIRA (2014).

Empreendimento registrado	Incorporador/construtor	Nome comercial	Uso	ATE	CEPAC	Descrição	
<b>CULTURAL</b>							
98	CDURP		Galpões da Gamboa	Cultural	7.200,00	-	Reforma
99	CDURP		Centro Cultural José Bonifácio	Cultural	-	-	Reforma
100	CDURP		Filhos de Thalma	Cultural	-	-	Reconstrução
101	Ligia Veiga da Cunha / Cia. Mistérios e Novidades		Grande Cia. Brasileira de Mistérios e Novidades	Cultural	-	Não	Reforma
102	AquaRio - Instituto Museu Aquário	Coca-Cola	AquaRio	Cultural	22.000,00	Não	Reforma
103	Fundação Teatro Municipal do Rio de Janeiro	Fundação Teatro Municipal do Rio de Janeiro	Fábrica de Espetáculos	Cultural	20.005,45	Não	Reforma
104	Fundação Roberto Marinho / CDURP	Fundação Roberto Marinho	Museu de Arte do Rio	Cultural	11.240,00	Não	Reforma com decréscimo
105	Fundação Roberto Marinho / CDURP	Fundação Roberto Marinho	Museu do Amanhã	Cultural	10.516,01	Não	-

Tabela 22 - Projetos de edifícios de uso cultural registrados na CDURP.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em MOREIRA (2014).

Empreendimento registrado	Incorporador/construtor	Nome comercial	Uso	ATE	CEPAC	Descrição
<b>OUTROS USOS</b>						
106	Secretaria Municipal de Habitação	Centro de Trabalho, Emprego e Renda	Outros	-	Não	-
107	Secretaria Municipal de Habitação	EDI Machado de Assis	Outros	-	Não	Espaço de desenvolvimento infantil
108	Concessionária VLT Carioca	CIOM, VLT, Vila Olímpica	Outros	14.872,20	Não	-
109	Secretaria Municipal de Habitação	Estação de Teleférico	Outros	-	Não	-
110	Secretaria Municipal de Habitação	Estação de Teleférico	Outros	-	Não	-
111	Secretaria Municipal de Habitação		Outros	-	Não	-
112	Secretaria Municipal de Habitação	Estação de Teleférico	Outros	-	Não	-
113	CODeRTE - Cia. De Desenvolvimento Rodoviário e Terminais do Rio de Janeiro	Terminal Américo Fontenelle	Outros	-	Não	-
114	COMLURB	Centro de Triagem	Outros	-	Não	-
115	Supervia Concessionária de Transporte S/A	Estação Central do Brasil	Outros	4.747,92	Não	-

Tabela 23 - Projetos definidos como de 'outros usos' registrados na CDURP.

Fonte - MOREIRA (2014).

O mapa com os empreendimentos (Figura 66) traz uma numeração que permite relacionar a localização dos polígonos com os projetos listados na tabela. De antemão, evidencia-se a hegemonia de projetos de uso comercial (o que aumenta quando considerados aí os hotéis) em relação aos demais usos. As características desses empreendimentos revela que tratam-se de grandes torres com salas comerciais ou lajes corporativas, em que os pisos térreos são grandes lojas (restaurantes, cafeterias, livrarias etc) destinadas ao público que se espera circular por aquelas ruas (Figura 65).



Figura 66 - Imagem publicitária do Porto Atlântico Business: "Lojas, salas comerciais, lajes corporativas e suítes hoteleiras à venda no Porto Maravilha"

Fonte - <http://hiperofertasrio.com/lancamentos-imoveis-planta.php?bairro=Porto%20Maravilha>

Aliado aos empreendimentos comerciais estão os novos centros culturais do Porto Maravilha, que atuam como atrator turístico da região. Destacam-se aí o Museu de Arte do Rio, o Museu do Amanhã (ambos executados e mantidos em parceria com a Fundação Roberto Marinho) e o AquaRio, um grande aquário marinho patrocinado pela Coca-Cola. Esses três grandes empreendimentos são utilizados com frequência nas propagandas do Porto Maravilha, o que reforça o uso da cultura como "estratégia de gentrificação típica das intervenções urbanas das últimas décadas" (ARANTES, 2000 *apud* MOREIRA, 2014).

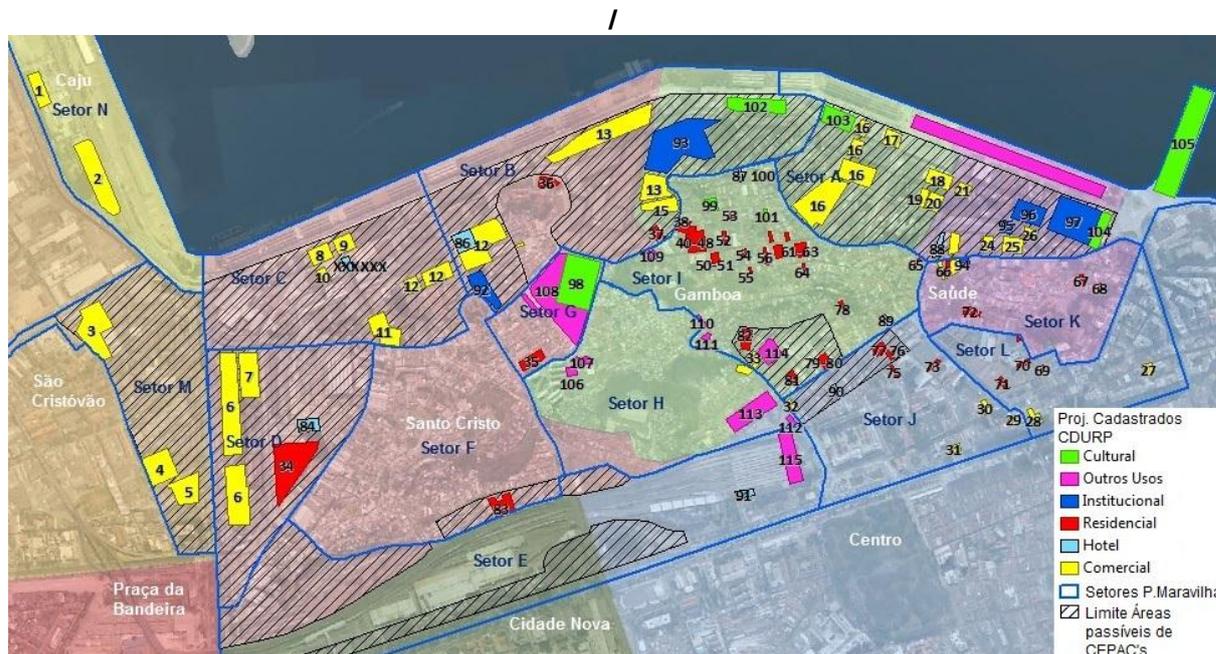


Figura 67 - Projetos cadastrados na CDURP.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em CDURP e em MOREIRA (2014).

Analisando a tabela e o mapa pode-se perceber o grande número de projetos residenciais, até mesmo em superioridade numérica em relação ao de projetos comerciais. Há que se avaliar mais cuidadosamente, porém, para se constatar a desproporção entre os dois usos. A quase totalidade dos projetos residenciais cadastrados na CDURP se referem à projetos de habitação em interesse social propostos pela Secretaria Municipal de Habitação (SMH) como parte do programa Novas Alternativas<sup>59</sup> ou então à projetos do programa Minha Casa

<sup>59</sup> "O Programa Novas Alternativas atua na reabilitação, recuperação e construção de imóveis em vazios urbanos infra-estruturados localizados no Centro do Rio. A área, dotada de redes de infraestrutura urbana e serviços, é o foco principal de atuação do Programa. Buscando desenvolver ações de desenvolvimento econômico e social, o Novas Alternativas promove principalmente a construção de moradias de uso misto, com prédios associados a comércio e serviços". Fonte: PCRJ ([http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/novas\\_alt.htm](http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/novas_alt.htm))

Minha Vida - Entidades. O único empreendimento residencial privado até o momento, e que não destina-se à moradia de interesse social, é o Residencial Porto Vida, cujas obras estão paralisadas<sup>60</sup> (Figura 67). Com o mapa também podemos inferir que o critério de localização dos usos está relacionado com o potencial de rentabilidade fundiária. Comparando a disposição geográfica dos projetos residenciais com os perímetros das áreas passíveis de utilização de CEPACs, pode-se concluir que os polígonos referentes ao uso residencial encontram-se quase que exclusivamente fora delas, enquanto os empreendimentos comerciais, de hotelaria, institucionais e culturais em geral se beneficiam da possibilidade de aumento construtivo. Os outros poucos projetos habitacionais localizados dentro da áreas de CEPACs não consomem certificados de potencial adicional de construção (MOREIRA, 2014).



Figura 68 - À esquerda, imagem publicitária do Residencial Porto Vida e à direita foto das obras paralisadas.

Fonte - UOL (<https://goo.gl/7zci12>)

Apesar de os projetos residenciais de interesse social cadastrados na CDURP não terem informações referentes à área total edificada (ATE), é possível acessar em sua descrição o número de unidades residenciais esperadas para cada um. Com esses dados, Moreira (2014) traçou um breve panorama dos projetos residenciais na OUC.

O único empreendimento residencial privado na região possui 1333 unidades. Por outro lado, se somarmos todos os outros 49 projetos de

---

<sup>60</sup> A finalização das obras estava prevista 2016, mas pelo menos desde o início de 2015 as obras estão paralisadas em aproximadamente 25% do seu total previsto para a conclusão. Fonte: <https://noticias.uol.com.br/cotidiano/ultimas-noticias/2015/02/11/unico-projeto-residencial-do-porto-maravilha-rj-tem-obra-parada-ha-um-ano.htm#fotoNav=3>

habitação de interesse social registrados, chegamos a um total de apenas 1020 unidades. Se fizermos uma média entre unidades residenciais e área edificada, utilizando como base a proporção do Residencial Porto Vida (98,02 metros quadrados por unidade), chegaríamos a uma estimativa total de 230.643,71 metros quadrados de área total edificada dos projetos residenciais, o que ainda é muito inferior aos mais de um milhão de metros quadrados de área comercial (MOREIRA, 2014).

O cálculo realizado traz apenas uma estimativa sem garantias de que precise números reais. A soma das ATE de uso residencial tende, pois, a ser inferior, já que a média da metragem quadrada de cada unidade de habitação de interesse social possivelmente seja inferior à do Residencial Porto Vida, de 98,02m<sup>2</sup>. As unidades dos projetos do Minha Casa Minha Vida, por sua vez, tem em média 42m<sup>2</sup> de área, sem considerar as circulações e áreas comuns (MOREIRA, 2014).

Se lembrarmos dos anúncios iniciais do Porto Maravilha, de que em 10 anos a população da região portuária do Rio de Janeiro se elevaria de 30 mil para 70 mil habitantes, vemos que, após pouco mais de 7 anos de lançamento da OUC, o cenário real está bem distante disso.

Os gráficos 7 e 8 abaixo apontam como o espaço produzido de forma fragmentada pela iniciativa privada tem majoritariamente o uso comercial.



Gráfico 7 - Área total edificada (ATE) em m<sup>2</sup> por tipo de uso no Porto Maravilha.  
Fonte - MOREIRA, 2014.



Gráfico 8 - Área total edificada (ATE) em m<sup>2</sup> de uso comercial x outros usos.  
Fonte - MOREIRA, 2014.

Ao analisar o tipo dos empreendimentos cadastrados na CDURP e ao perceber a localização dos usos comerciais nas áreas de CEPACs, podemos entender que no Porto Maravilha os empreendimentos com esse uso em geral não se referem a atividades comerciais locais como mercados, padarias, bares e outros

serviços, mas sim de salas comerciais e de grandes lojas que visam atrair um público específico e não local, que compõem o projeto planejado para a região.

A partir de agora iniciaremos uma sequência de análise da espacialização dos empreendimentos registrados na CDURP por meio do seu cruzamento com informações censitárias mais recentes do IBGE, que são do ano de 2010 (uma ano após o lançamento da OUC), para analisar um pouco melhor as características do território em que esses projetos se sobrepõem. Analisaremos os setores censitários no que se refere à população, à condição de ocupação dos domicílios, à sua tipologia e à renda dos responsáveis pelas moradias.

Em relação ao número de habitantes (Figura 68), podemos perceber como em geral as maiores concentrações populacionais, em geral localizadas mais centralmente na área, não coincidem com a localização da maioria dos empreendimentos. As principais exceções acontecem em [1] um grande setor censitário localizado no bairro do Santo Cristo (onde encontra-se, dentre outros, o empreendimento comercial Trump Towers e o único empreendimento imobiliário privado da OUC, o Residencial Porto Vida); em [2] um setor censitário inserido no bairro Gamboa, onde está situado o empreendimento Pátio Marítima (que consome CEPAC), além de alguns projetos de Habitação de Interesse Social ligados à Secretaria Municipal de Habitação; e [3] um grande setor censitário que abrange aproximadamente a metade do território do bairro Saúde, que dentre a maioria de empreendimentos comerciais, abriga um empreendimento hoteleiro, prédios institucionais e um projeto de HIS.

Além de identificarmos que os projetos em geral não ocupam os espaços mais populosos da área da OUC, vemos que majoritariamente estão inseridos em locais cujas rendas dos moradores são baixas. A figura 69 apresenta um mapa de cruzamento dos empreendimentos registrados na CDURP com dados sobre as rendas médias dos responsáveis pelos domicílios, de acordo com valores coletados no Censo IBGE 2010, mas que foram atualizadas segundo o índice IPCA<sup>61</sup>. Nesse cruzamento podemos rever as condições econômicas dos moradores da AEIU do Porto em contraste com os grandes e luxuosos empreendimentos projetos para a região, o que denota que os serviços e produtos ali oferecidos em geral não serão para consumo desses moradores.

---

<sup>61</sup> Para o cálculo foram utilizados valores monetários de outubro de 2010 que foram atualizados para outubro de 2016.

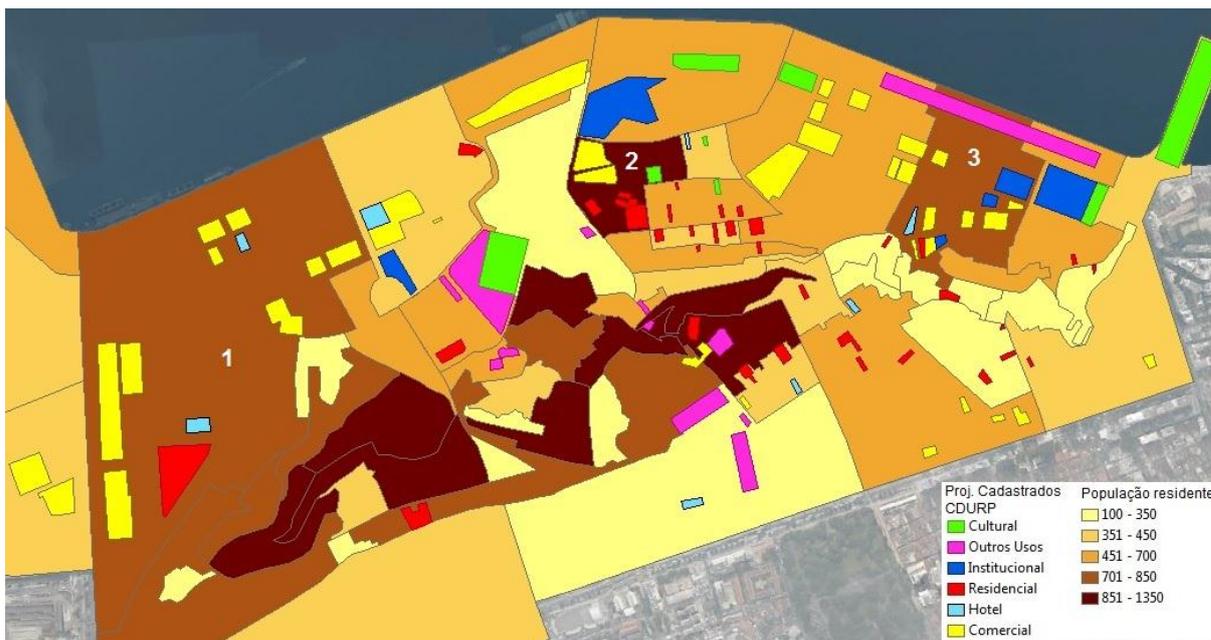


Figura 69 - Projetos cadastrados na CDURP x População residente de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

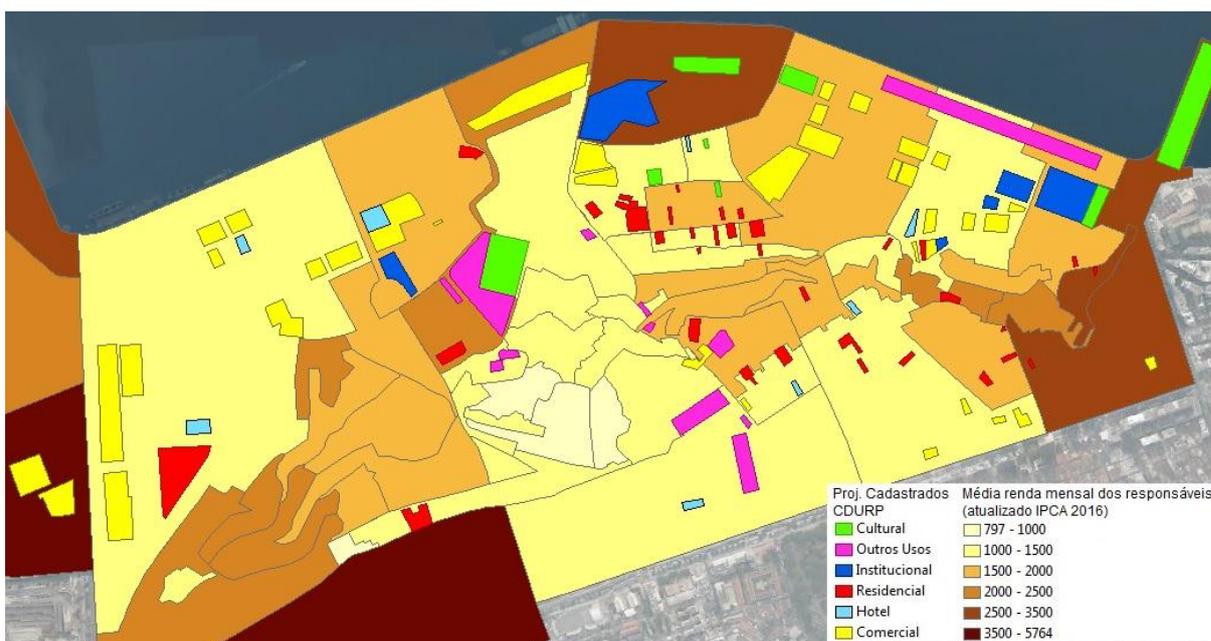


Figura 70 - Projetos cadastrados na CDURP x Média da renda mensal dos responsáveis pelos domicílios de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

Dois cruzamentos em relação às condições de ocupação das moradias serão feitos, o do mapa dos empreendimentos cadastrados na CDURP com o de moradias quitadas ou em quitação (Figura 70) e com o de moradias alugadas (Figura 71). Pretende-se com isso visualizar a situação da propriedade dos domicílios em consideração a possíveis impactos que a valorização da área possa trazer às suas moradias. Em tese, no que diz respeito à forma de ocupação dos

domicílios, moradores que vivem em residências alugadas encontram-se em situação de maior vulnerabilidade.

Pode-se perceber que a maior parte da área da região do Porto tem pelo menos entre 40% e 60% dos domicílios declarados próprios e quitados ou em quitação, inclusive nos setores censitários onde se encontram a maioria dos principais empreendimentos comerciais do Porto Maravilha até então.

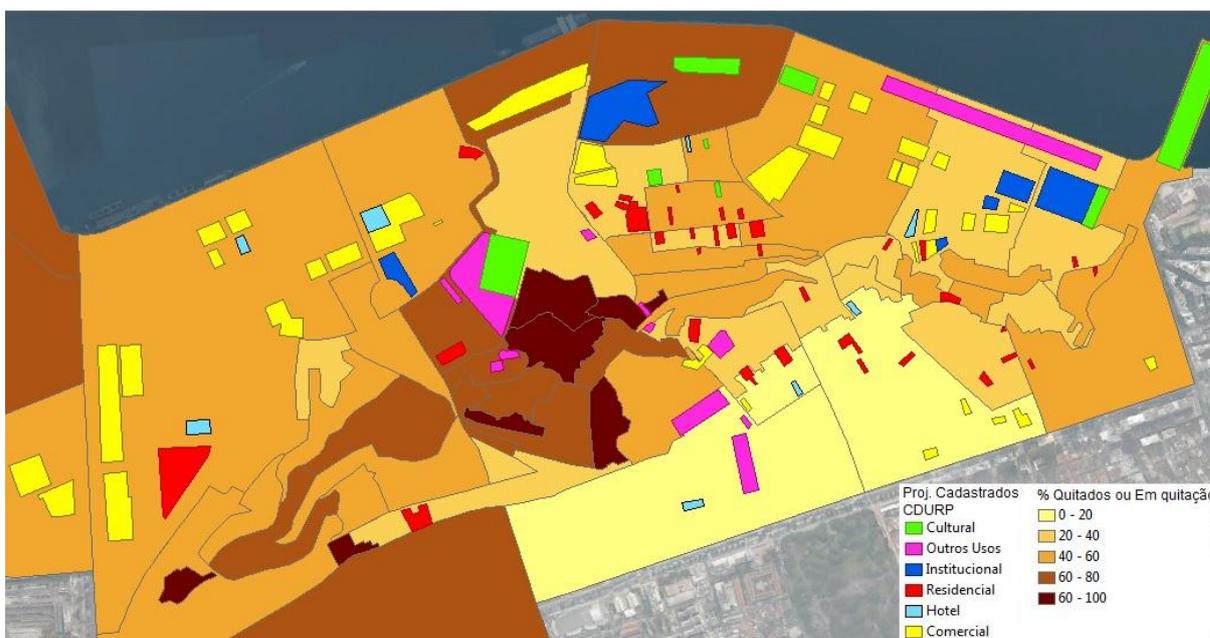


Figura 71 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios declarados próprios e quitados ou em quitação de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

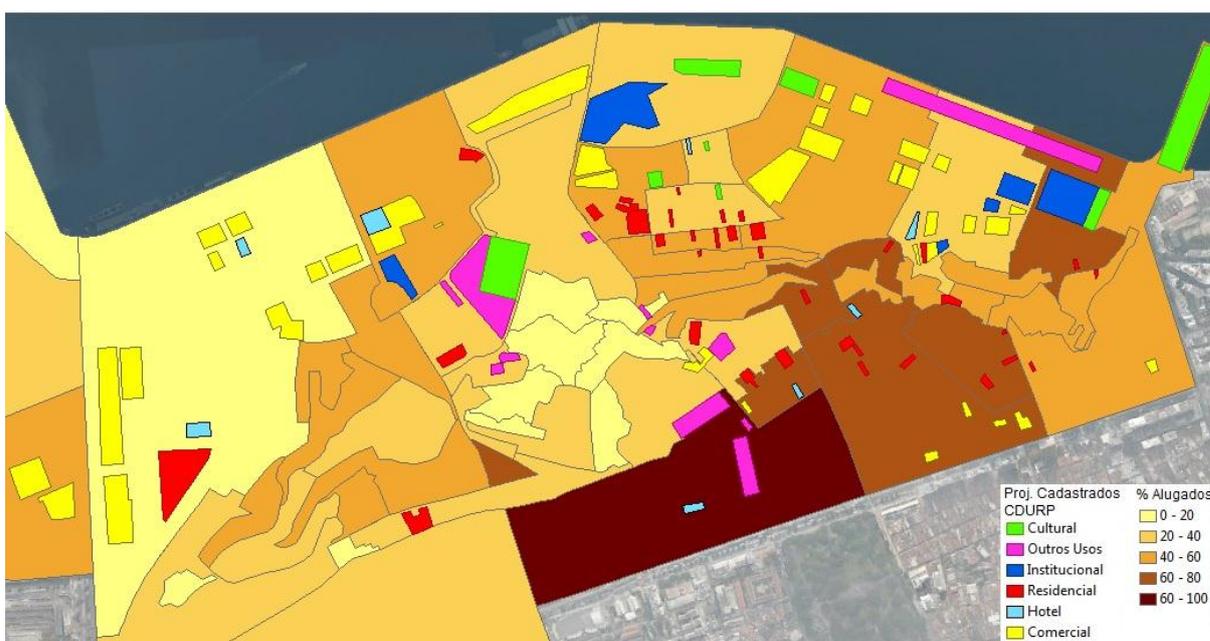


Figura 72 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios alugados de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

Outro cruzamento de mapa que será apresentado a seguir é o dos projetos cadastrados na CDURP com o de tipologia de casas (Figura 72), de apartamentos (Figura 73) e de vilas ou condomínios (Figura 74). Em tese, os lotes com apartamentos e os com vilas ou condomínios tendem a ser mais resistentes à incorporação, por demandarem a negociação com mais de um proprietário.

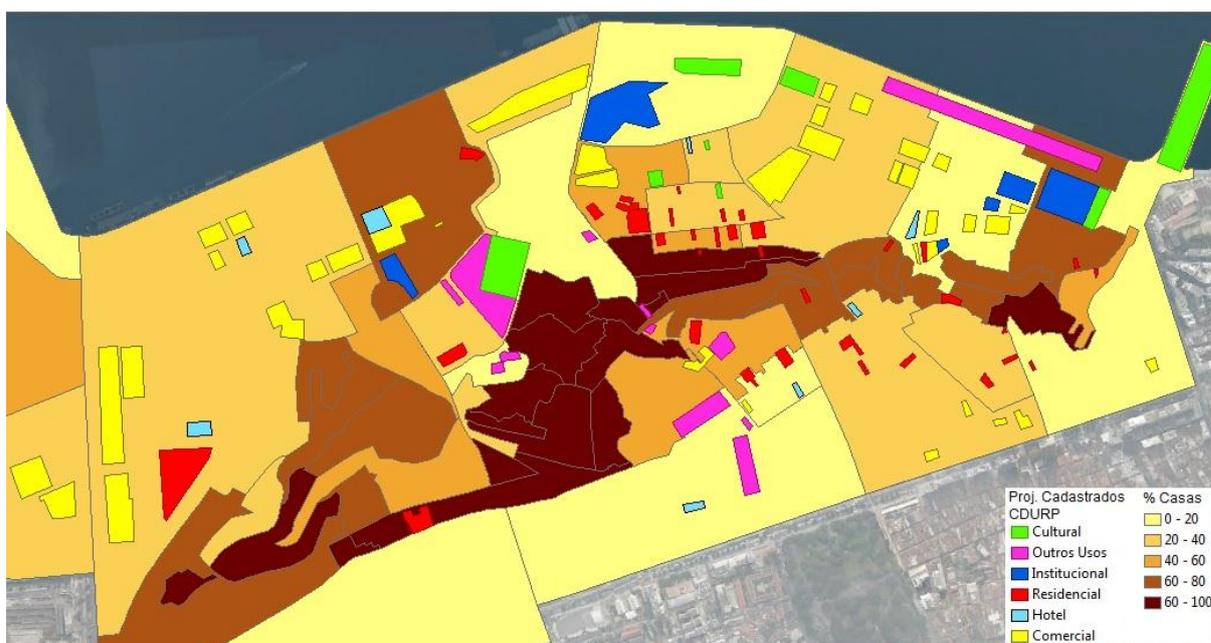


Figura 73 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios em tipologia de casa de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

As maiores concentrações de casas acontecem - com exceção de um setor censitário limítrofe à Baía de Guanabara no Bairro Santo Cristo - na porção central da AEIU, em regiões mais antigas, de topografia irregular e que em geral apresentam lotes pequenos.

Podemos dizer que, em geral, os locais onde estão localizados os principais empreendimentos comerciais do Porto Maravilha (em relação às edificações de uso residencial) têm predominância tipológica de domicílios em apartamentos e em vilas ou condomínios.



Figura 74 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios em tipologia de apartamentos de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

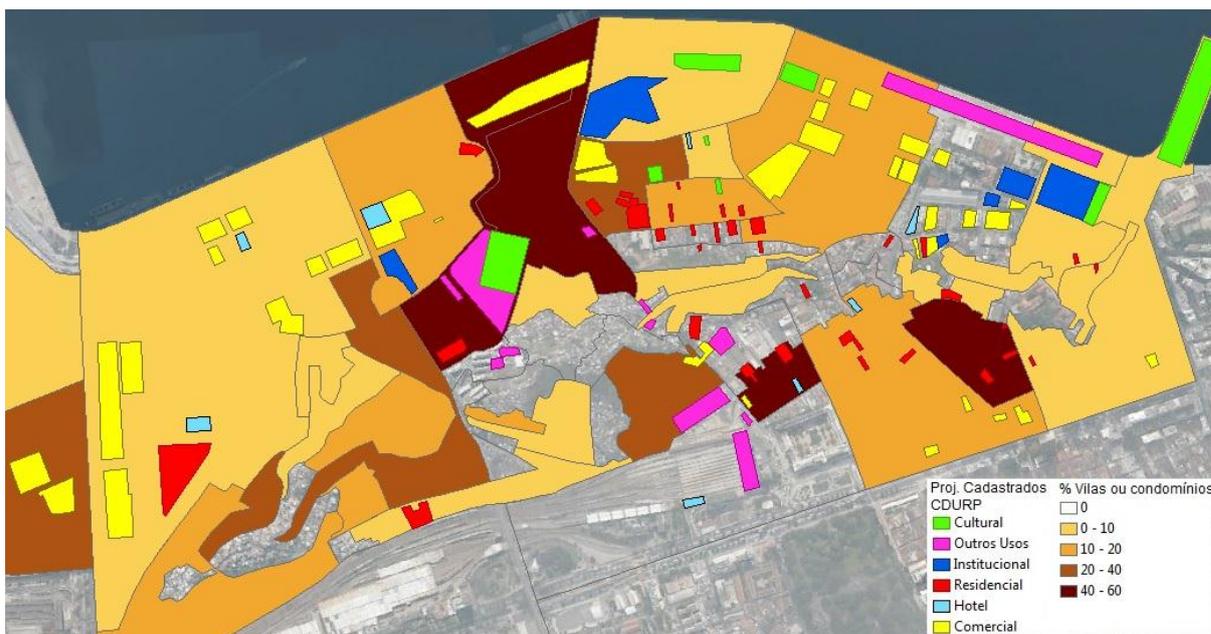


Figura 75 - Projetos cadastrados na CDURP x Porcentagem de domicílios em tipologia de vilas ou condomínios de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

Os mapas foram elaborados considerando a proporção do total de domicílios por setor censitário em relação à cada tema considerado. Sendo assim, visando ampliar a compreensão da situação da área, a figura 75 traz a sobreposição dos projetos cadastrados na CDURP com o número total de domicílios por setor censitário, o que nos mostra que após analisar as formas de ocupação e tipologia das moradias, podemos dizer que os locais onde localizam-se a maioria dos grandes

empreendimentos comerciais do Porto Maravilha não tem característica residencial muito marcante, já que, com poucas exceções, os setores censitários onde se encontram os projetos das imponentes torres comerciais possuem até 300 casas, o que pode ser considerado pouco devido ao tamanho desses setores censitários.



Figura 76 - Projetos cadastrados na CDURP x Número total de domicílios de acordo com o Censo IBGE 2010.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nas informações da CDURP (2016) e do IBGE (2011).

É importante frisar que os impactos da valorização fundiária em uma região acarretam não somente em incorporação de lotes para construção de novos empreendimentos, que geralmente são voltadas para um público de faixa de renda superior à dos habitantes anteriores. Antes desse processo, o acentuado aumento do preço das moradias afeta a vida dos moradores com o aumento do valor dos aluguéis e da venda dos imóveis, o que é um dos fatores que contribui para o processo de mudança no perfil socioeconômico dos habitantes e usuários da região.

As análises feitas aqui, portanto, não são precisas e completas para se avaliar a gentrificação na região do Porto do Rio de Janeiro. Diversos outros fatores não expostos neste tópico e ao longo do texto precisariam ser considerados para se chegar a uma conclusão mais aproximada do que seria a realidade. Esse dados, contudo, ilustram e não deixam de anunciar uma tendência que este trabalho defende que possa ocorrer, considerando o contraste entre os novos projetos e as condições dos domicílios e dos seus moradores que vivem na região antes dos anúncios de reestruturação da área do Porto do Rio de Janeiro.

#### 5.4.2 Anúncios do mercado imobiliário

A cidade do Rio de Janeiro vêm sofrendo acentuada valorização no preço dos imóveis nos últimos anos. Para se ter uma ideia, de julho de 2008 a julho de 2016, os bairros Estácio e Vidigal foram os que mais valorizaram, cada um com 429,30% e 424,90%, respectivamente. A média do preço do metro quadrado em 2016 atingiu 13.270 reais no Leblon (o mais caro da cidade e do país), 7.333 reais na Tijuca e 5.302 reais na Praça da Bandeira, por exemplo. Os principais fatores que contribuíram para essa expressiva valorização foram o bom momento econômico vivido no país entre os anos de 2008 e 2012, a escolha do Rio de Janeiro como uma das cidades-sede dos jogos da Copa do Mundo de 2014 e a realização dos Jogos Olímpicos Rio 2016. No âmbito da realização dos jogos olímpicos de 2016 a região portuária da cidade recebeu investimentos especiais com o Porto Maravilha, que teve as Olimpíadas como pretexto político para seu lançamento, que contribuiu para o processo de aumento no preço da terra da área.

Lucas Faulhaber em sua dissertação de mestrado "O Jogo Imobiliário Carioca" (2016), reuniu dados do índice FipeZap<sup>62</sup> e apresentou a variação do preço do metro quadrado dos bairros da cidade bem como suas valorizações (e desvalorizações, em alguns casos) sofridas entre o ano de 2008 e 2016<sup>63</sup>. Com base nesse levantamento, pode-se perceber na tabela 24 que dos bairros que compõem a AEIU do Porto, São Cristóvão, Cidade Nova, Gamboa e Saúde apresentam valorizações expressivas que estão entre as doze maiores da cidade<sup>64</sup>. Também foi identificada uma significativa valorização no Centro (a vigésima maior valorização), enquanto que o Santo Cristo valorizou quase 180% entre 2008 e 2016 (105ª posição na valorização dentre os bairros analisados na cidade).

No sentido de se aproximar de uma compreensão sobre os reflexos do Porto Maravilha (desde o lançamento do projeto até hoje, quando a maior parte dos grandes equipamentos culturais e das obras urbanas já foram entregues e os primeiros grandes empreendimentos privados já foram finalizados), este subtópico apresenta dados sobre 190 anúncios do mercado imobiliário formal<sup>65</sup> dos bairros que

---

<sup>62</sup> O índice FipeZap é resultado de uma parceria entre a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e o portal de anúncios de imóveis Zap.

<sup>63</sup> Os dados históricos foram registrados por Lucas Faulhaber no ano de 2015, o qual não mais se encontram disponíveis gratuitamente no site Zap Imóveis.

<sup>64</sup> Foram analisadas as variações de 144 da totalidade de 160 bairros da cidade do Rio de Janeiro.

<sup>65</sup> Devido a inexistência de uma fonte de dados unificada sobre o mercado imobiliário informal da região do Porto e de acordo com as limitações de tempo e recurso desta pesquisa, não serão

compõem a AEIU do Porto. O levantamento foi feito no site Zap Imóveis e considerou os usos (residencial, comercial, misto: comercial + residencial, vaga em edifício garagem, terreno vazio), a forma da oferta (venda ou aluguel) e o valor da metragem quadrada dos aluguéis e das vendas de cada um.

Bairro	Valorização	Preço (R\$) do m <sup>2</sup> - venda
São Cristóvão	398,30%	6.535
Cidade Nova	363,10%	6.839
Gamboa	350,60%	5.633
Saúde	344%	7.611
Centro	297%	8.398
Santo Cristo	179,30%	4.656

Tabela 24 - Valorização do preço dos imóveis e média do preço do metro quadrado para venda nos bairros que compõem a AEIU do Porto, no período entre 2008 e 2016.

Fonte - Lucas Faulhaber (2016) com base no site Zap Imóveis.

Os dados foram coletados entre os dias 02 e 06 de dezembro de 2016 e a espacialização dos imóveis foi feita a partir do mapa disponível no próprio site de anúncios em conjunto com o Google Maps e Google Street View. Como o Zap Imóveis não fornece os endereços completos (em geral apenas o nome da rua) e já que a localização dos anúncios no mapa do Zap Imóveis por vezes não demonstra precisão considerada adequada para este trabalho, o georreferenciamento foi finalizado com auxílio de análises das fotos das fachadas que o site apresenta (ou, quando a imagem da fachada não havia sido disponibilizada pelo anunciante, foram utilizadas fotos de detalhes dos imóveis como as janelas, portas e portões, a cor das paredes, a cobertura etc) em conjunto com as imagens das fachadas das edificações disponíveis no Google Street View<sup>66</sup>, que, como são vinculadas às fotos orbitais do Google Maps, permitia o georreferenciamento desejado para este estudo (Figura 76).

---

considerados aqui, pois, anúncios sobre esse tipo de oferta, que grosso modo ocorre em locais em que a terra não está regularizada e envolve uma população de baixa renda. Acredita-se que esse tipo de mercado de imóveis seja frequente na região portuária, em especial nas áreas de favela e em seu entorno imediato.

<sup>66</sup> A localização do imóvel pelo Google Street View pôde ser conseguida com o "caminhamento" pelas ruas onde os anúncios se encontravam e após análise interpretativa de comparação das fotos disponíveis nos arquivos do Zap Imóveis com as fotos do Google.

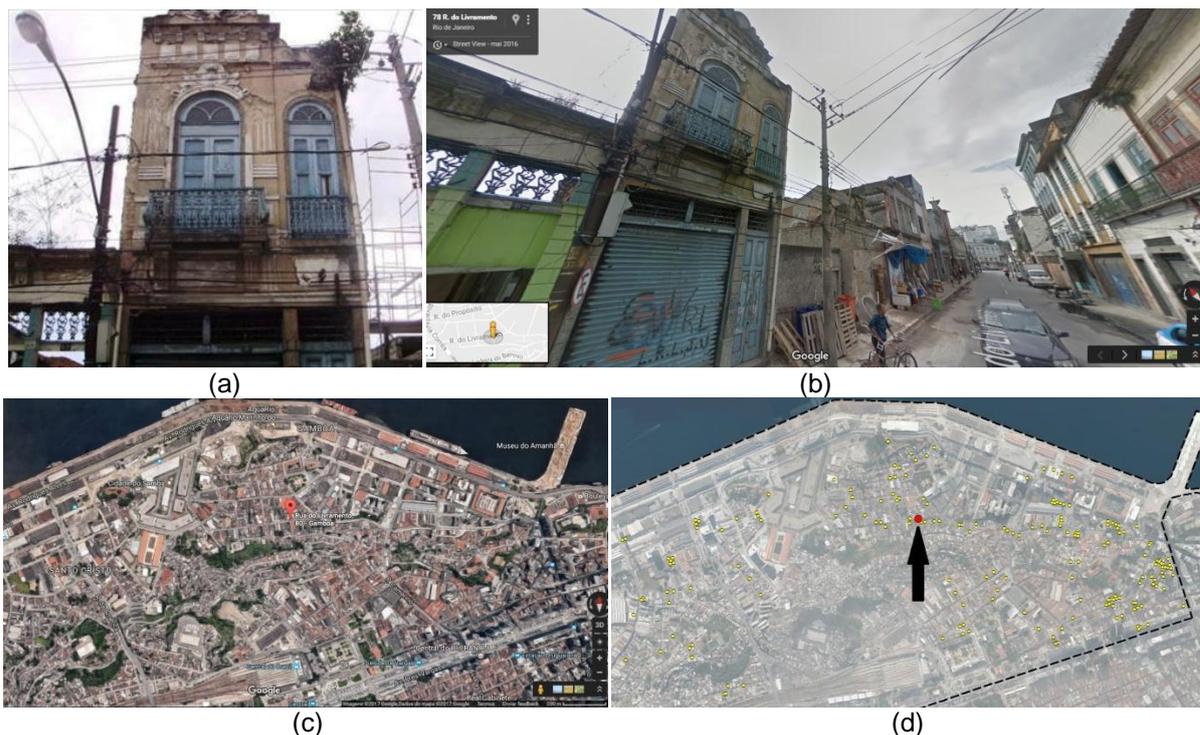


Figura 77 - Em (a) está uma foto da fachada do imóvel anunciado disponível no site Zap Imóveis; em (b) a foto da mesma fachada que consta nos arquivos do Google Street View; em (c) a localização espacial do anúncio no Google Maps que permitia (d) a definição do ponto no software de geoprocessamento ArcMap 10.4.1.  
Fonte - Elaborado pelo autor.

A figura 77 expõe o resultado do levantamento dos 190 anúncios e sua distribuição geográfica de acordo com os bairros que compõem a AEIU, com a setorização da OUC e com os limites das áreas onde se é permitido fazer uso de CEPAC. É possível notar fortes concentrações de anúncios nos setores A, I e K do Porto Maravilha, sobretudo nas proximidades da rua Sacadura Cabral (via que corta os três setores), também no Setor L, em especial nas redondezas da av. Rio Branco e da rua Acre, assim como um número significativo de ofertas no bairro Santo Cristo. Outra leitura que pode ser feita nesse mapa é que a maioria dos anúncios encontra-se fora das áreas passíveis de utilização de potencial adicional de construção (71%). O que faz sentido, já que a maior parte dos terrenos nos polígonos com permissão para potencial adicional de construção não é de propriedade privada, como podemos rever na figura 78. A imagem também nos permite inferir que, ainda que este trabalho não tenha tido acesso a anúncios de períodos anteriores que possibilitasse a realização de análises comparativas, a dinâmica das obras do Porto Maravilha e toda a especulação de crescimento para a área vêm movimentando o mercado imobiliário formal da AEIU (e possivelmente o informal também).

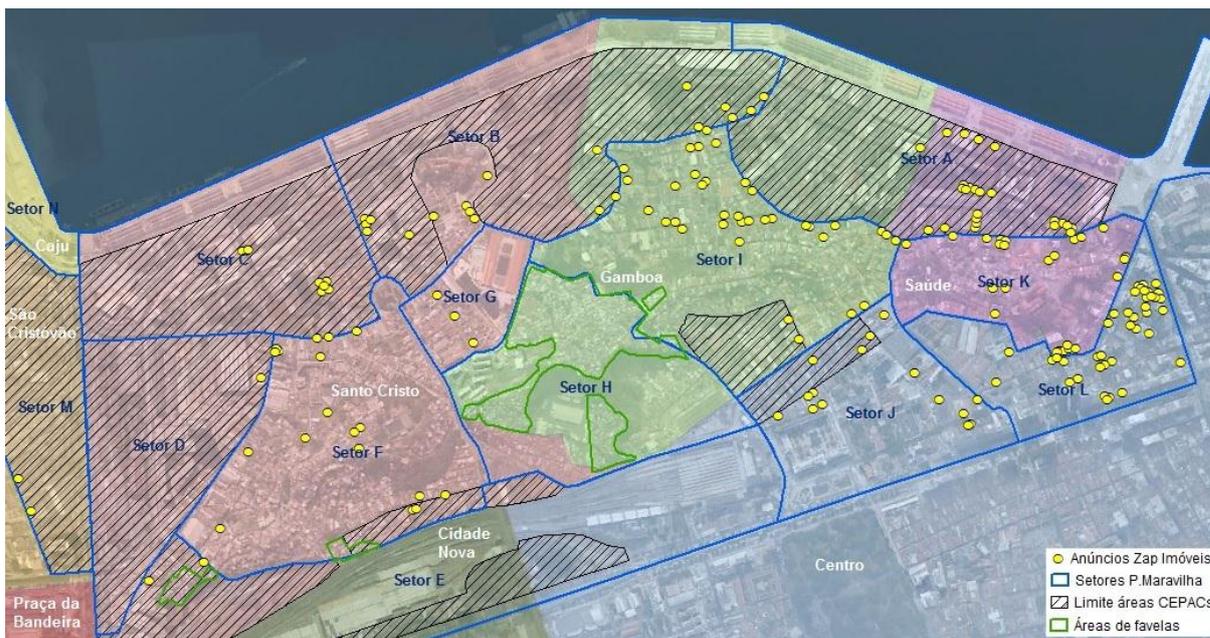


Figura 78 - Total dos anúncios imobiliários Zap Imóveis.  
 Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do Zap Imóveis (2016).

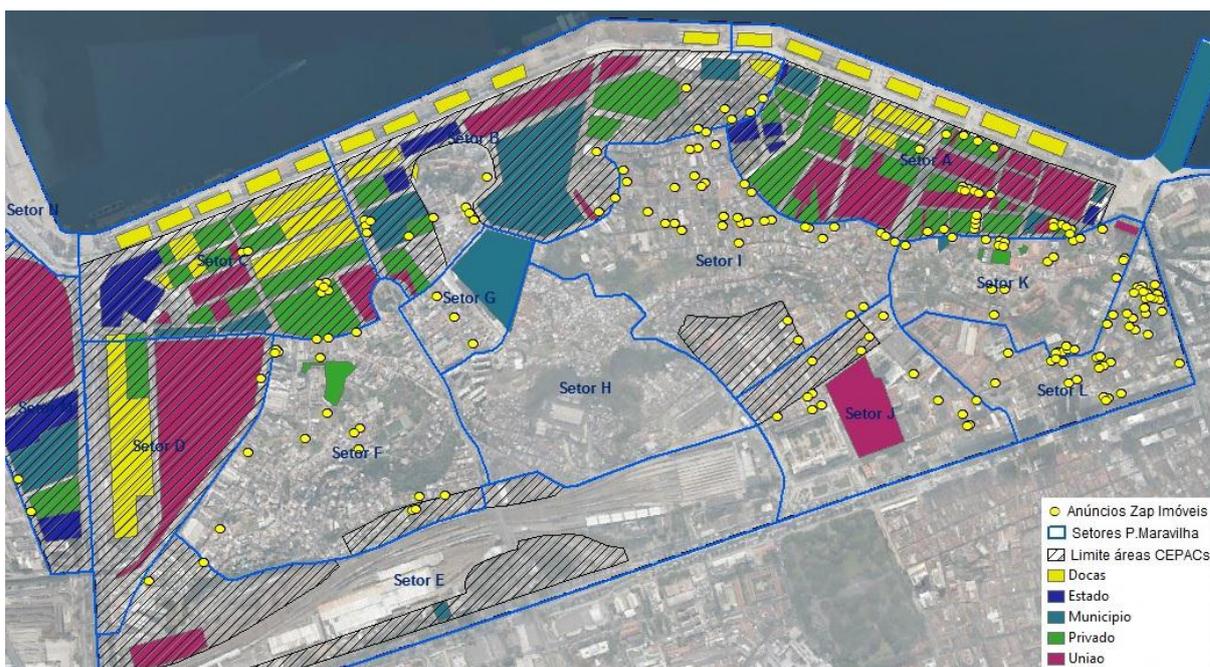


Figura 79 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis e a situação fundiária da área de aterro do Porto.  
 Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do Zap Imóveis (2016) e em *shapefiles* do Laboratório de Geoprocessamento do PEU.

77% dos anúncios encontrados são destinados ao uso comercial (146 anúncios), seguidos de 34 anúncios de uso residencial, 5 referentes à vagas em edifício garagem, 4 de uso misto (comercial + residencial) e 1 oferta que diz respeito a um grande lote vago no bairro Santo Cristo. Quase a metade dos anúncios residenciais (47%) estão localizados no Santo Cristo, onde foram identificadas 16 ofertas para aluguel ou venda de moradia. Em compensação, com exceção do Setor

M em São Cristóvão - que possui apenas 2 anúncios comerciais, no Santo Cristo está a mais baixa ocorrência de anúncios comerciais (apenas 15%, 22 ofertas) dentre os bairros da AEIU em que foram identificados algum imóvel para aluguel ou venda naquele período de dezembro. Desse número, somente 8 anúncios comerciais encontram-se fora dos limites de CEPACs no Santo Cristo.

Outro dado interessante que se pode tirar da figura 79 abaixo é que de todas as ofertas nos perímetros onde se é permitido utilizar potencial adicional de construção, apenas 5 são de uso residencial e 3 de uso misto<sup>67</sup>.

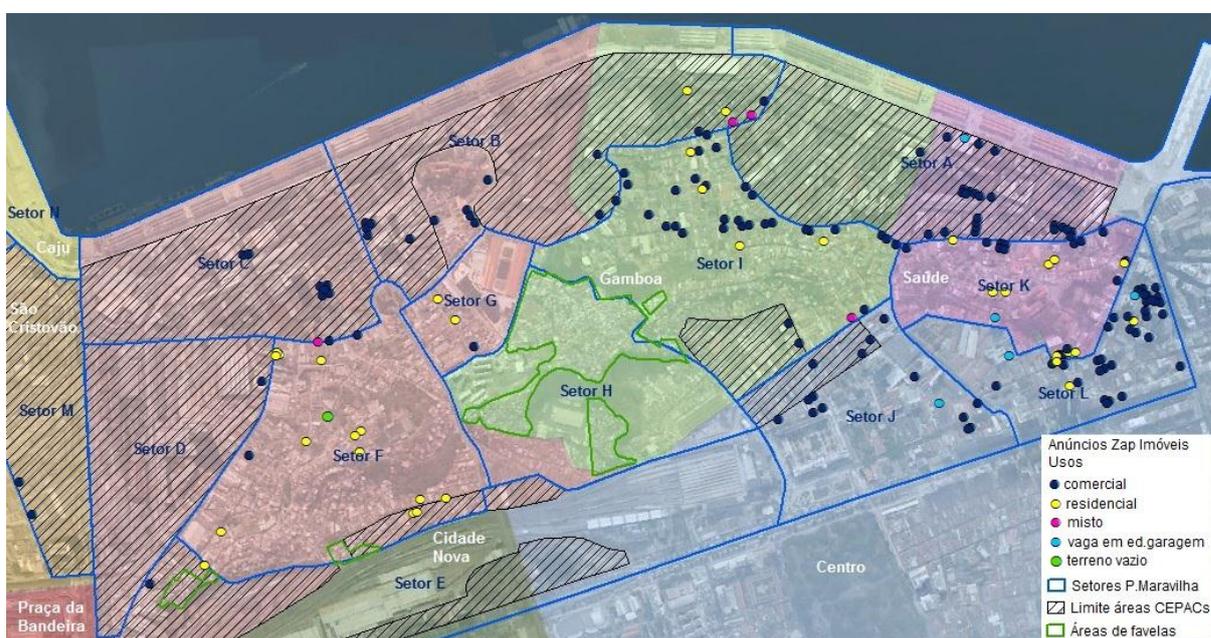


Figura 80 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com os usos residencial, comercial, misto (residencial + comercial), vaga em ed.garagem e terreno vazio.

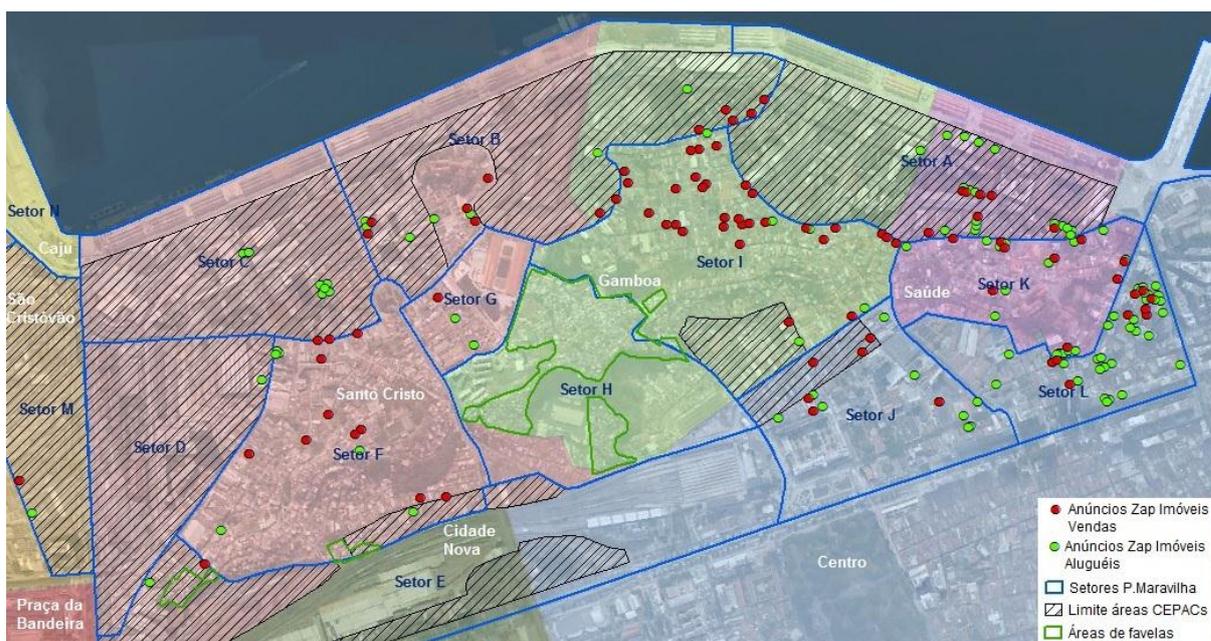
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do Zap Imóveis (2016).

O levantamento feito no Zap Imóveis identificou 77 ofertas de vendas e 113 de aluguéis<sup>68</sup>, cuja distribuição espacial pode ser vista na figura 80. Ao realizar uma contagem considerando os polígonos de utilização de CEPACs, verifica-se que as áreas com possibilidade de utilização de potencial adicional de construção abrigam 31% dos anúncios de venda (24 ocorrências) e 33% das ofertas de aluguéis (38 casos). O total de anúncios nas áreas de CEPACs foi de 56 (dentre vendas e aluguéis), o que corresponde a 29% das ofertas.

<sup>67</sup> As ocorrências identificadas como de uso misto basicamente referem-se a pequenos sobrados ou pequenos edifícios com loja no pavimento térreo e domicílios nos pavimentos superiores. Em geral são edificações antigas, com aparência de pelo menos 40 anos de existência.

<sup>68</sup> No entanto, dos 113 anúncios de aluguéis, 10 deles também possibilitavam a venda dos imóveis.

As ocorrências encontradas em relação à aluguéis estão significativamente concentradas no Setor L do Porto Maravilha, setor esse com características similares às do Centro da cidade no que se refere à tipologias construtivas, ofertas de serviços e dinâmica urbana e econômica. Nesses casos, a predominância dos anúncios está voltada para aluguel de salas em edifícios comerciais, principalmente nos eixos viários das avenidas Presidente Vargas e Rio Branco e da rua Acre.



O preço do metro quadrado das vendas e dos aluguéis foi calculado mediante a utilização dos números de área útil e dos valores de venda e de aluguel que o Zap Imóveis disponibiliza. Desse modo, chegou-se ao resultado exposto na figura 81, referente à venda, e na figura 83, referente à aluguel, que podem ser vistas na sequência.

Podemos observar que no Santo Cristo os anúncios em geral encontram-se dentro da faixa de preços médios levantados por Faulhaber (2016), que para este bairro é de 4.656 reais. As exceções acontecem em 5 casos que se encontram na faixa de até 2.500 reais o metro quadrado, abaixo da média do bairro, e em 3 casos onde o preço extrapola e muito a média do bairro. Desses, 2 estão localizados em áreas de CEPACs e referem-se à vendas no empreendimento Porto Atlântico Bussines (Figura 82), um apresentando um valor de metro quadrado de 30.500 reais e o outro de pouco mais de 23.000 reais, o que de certa forma anuncia a mudança no perfil de proprietários que a região terá. Em outra oferta que ultrapassa a média

de preços do bairro Santo Cristo consta o valor de 20.000 reais o metro quadrado e, apesar de se situar fora da área de CEPACs, o imóvel faz limite com ela e está muito próximo das obras de melhorias urbanas e dos serviços que a OUC proporcionou à região.

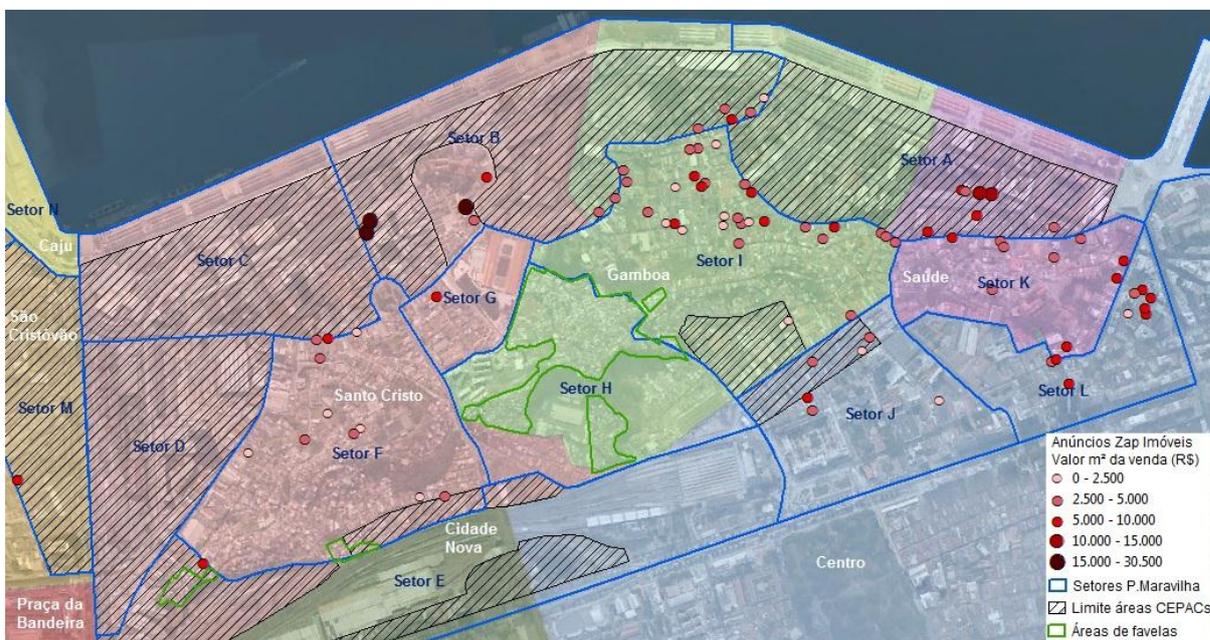


Figura 82 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis separados nas modalidades de venda.  
Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do Zap Imóveis (2016).

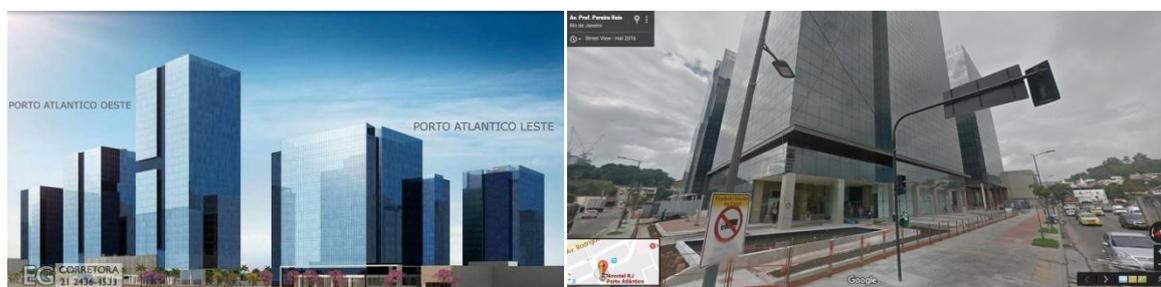


Figura 83 - À esquerda, imagem publicitária do Porto Atlântico Business e à direita imagens do empreendimento adquiridas pela Google Street View.  
Fonte - Google (<https://goo.gl/9P9DJo>)

No que diz respeito ao preço do metro quadrado para aluguéis podemos perceber que os maiores valores também estão em imóveis de empreendimentos novos do Porto Maravilha (nos setores A, B e C). No Setor K, na rua Sacadura Cabral e na rua Acre, apesar de os dois imóveis que aparecem no mapa com faixas de preço de metro quadrado para aluguel entre 100 e 330 reais não serem novas construções surgidas após o lançamento do Porto Maravilha, são edificações localizadas em uma área que sofreu muita valorização por se beneficiarem das

obras de urbanização da OUC e da boa localização em relação ao Centro, à praça Mauá e a novos grandes equipamentos culturais que foram construídos.



Figura 84 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis separados nas modalidades de aluguel.

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do Zap Imóveis (2016).

Com fins de aproximar os dados do levantamento imobiliário das informações demográficas da AEIU do Porto e assim dar maior sustentação ao trabalho, serão expostas à seguir uma sequência de mapas de cruzamento dos dados do Zap Imóveis com os do Censo IBGE 2010.

O censo IBGE coleta informações somente sobre domicílios e seus moradores, deixando de fora da pesquisa dados sobre os estabelecimentos não-residenciais e suas edificações. No entanto, podemos ver na figura 84 abaixo, a partir dos anúncios apresentados de acordo com os usos em cruzamento com número de domicílios, um panorama da região portuária em relação ao estoque de moradias e o que vem foi identificado disponível para comercialização em dezembro de 2016, situação que não deve fugir à regra do que vem acontecendo nos últimos tempos na área.

Dos setores censitários com as maiores concentrações de domicílios (entre 300 e 400 unidades), destacam-se dois deles no bairro Santo Cristo como os que formam a área com maior concentração de anúncios de uso residencial. O setor censitário (localizado no bairro Saúde, no Setor A do Porto Maravilha) que apresenta a segunda maior concentração de anúncios de uso comercial (22 ofertas), apesar de possuir entre 300 e 400 domicílios só oferece 1 anúncio de imóvel residencial.



Como exposto no tópico anterior, vimos que a renda dos moradores da AEIU do Porto em geral não é alta e ao longo do texto percebe-se que este trabalho procura constatar que uma das consequências do projeto Porto Maravilha é o aumento do custo de vida na região portuária do Rio de Janeiro. Sendo assim, os mapas abaixo irão comparar as realidades dos custos atuais dos imóveis com a renda dos moradores (no caso, referente ao Censo de 2010, porém com os valores atualizados para os dias de hoje segundo o índice IPCA).

Com a figura 86 podemos perceber como a média de renda dos responsáveis pelos domicílios é destoante do valor do metro quadrado para venda dos novos empreendimentos do Porto Maravilha no Setor B. O que nos ajuda a concluir como os proprietários desses imóveis terão serão de perfil social muito acima da população local tradicional.

Outro ponto que nos chama a atenção e que não diz respeito ao novos empreendimentos privados consumidores de CEPACs, propriamente, mas que está diretamente ligado à valorização que a área vem sofrendo, é o que acontece ao longo do eixo da rua Sacadura Cabral e também no interior de um grande setor censitário no bairro Saúde (Setor A do Porto Maravilha). Esses são locais em que os efeitos da gentrificação podem facilmente ser observados em uma visita à região. Nessa área a média da renda mensal dos responsáveis pelos domicílios vai de 1.000 a 2.000 reais, ao passo que o menor preço registrado do metro quadrado dos imóveis foi de 2.750 reais. Os outros casos ali estão todos acima de 3.500 reais, e o maior valor encontrado nesse trecho foi de 9.200 reais o metro quadrado. Conclui-se, mais uma vez, que o que vêm sendo comercializado ali em geral é para um público de fora da região.

No que se refere aos números encontrados sobre preço do metro quadrado para locação (Figura 87), o fenômeno que ocorre é o mesmo do processo de venda dos imóveis. Encontram-se os maiores valores nos novos empreendimentos privados comerciais do Porto Maravilha e na região do Bairro Saúde próximo à rua Sacadura Cabral, à praça Mauá e ao novo boulevard criado na av. Rodrigues Alves. Também assim como no mercado de venda de imóveis, o que acontece em um setor censitário do Setor L da OUC é específico da sua boa localização em relação ao centro e das suas características de possuir boa infraestrutura e ofertas de serviços, condição que confere uma certa valorização a este local mesmo antes das obras do Porto Maravilha.

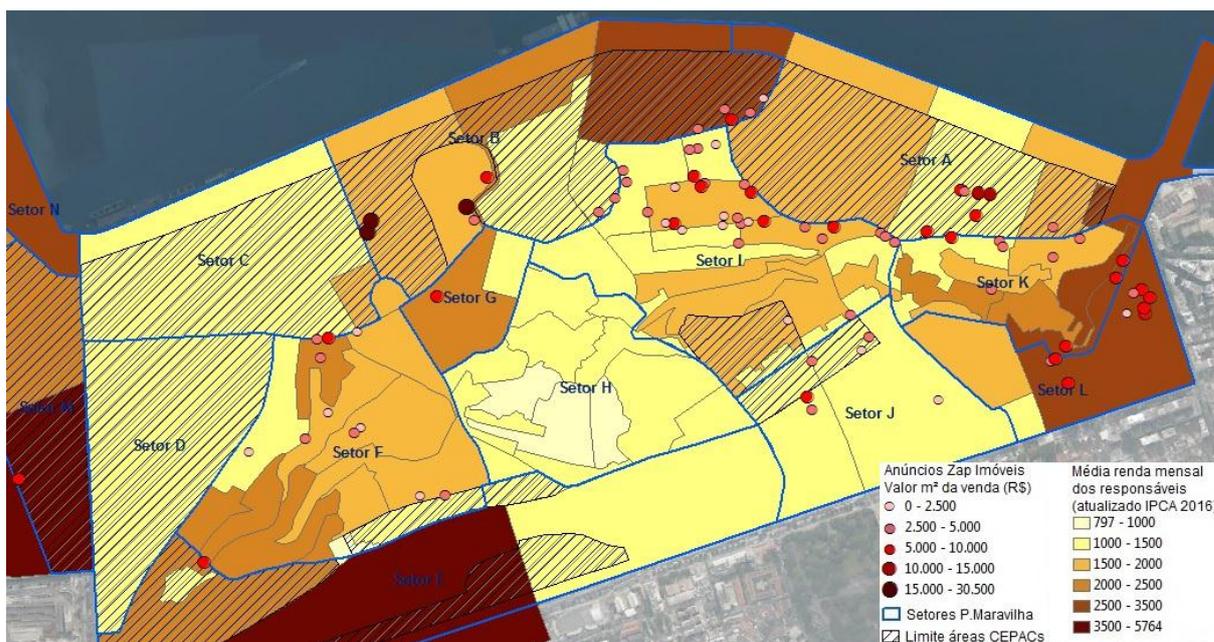


Figura 87 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com o valor do metro quadrado para venda e Setores censitários conforme a média da renda mensal dos responsáveis pelos domicílios (atualizada com IPCA-2016).

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do Zap Imóveis (2016) e IBGE (2011).

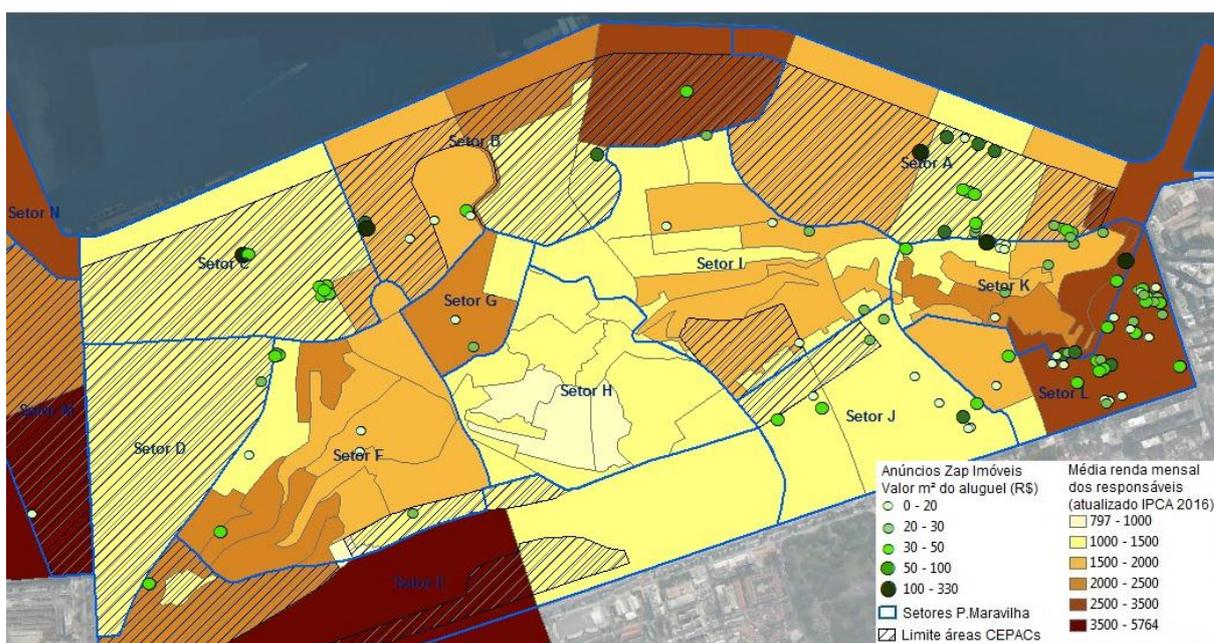


Figura 88 - Anúncios imobiliários Zap Imóveis de acordo com o valor do metro quadrado para aluguel e Setores censitários conforme a média da renda mensal dos responsáveis pelos domicílios (atualizada com IPCA-2016).

Fonte - Elaborado pelo autor com base nos dados do Zap Imóveis (2016) e IBGE (2011).

A análise dos mapas e das tabelas trazidas neste tópico nos permite inferir que há uma articulação elaborada a partir de uma lógica de valorização da terra que é intrínseca ao projeto Porto Maravilha e que norteia a ação fragmentada de cada empreendedor privado e determina que o novo espaço criado seja voltado aos interesses desta classe que chega à região portuária. Essas transformações

ocorrem nas áreas delimitadas para uso de potencial adicional de construção mas seus efeitos ressoam por outras porções da AEIU do Porto.

A figura 88 abaixo resgata o mapa dos empreendimentos cadastrados na CDURP em adição com os anúncios identificados no Zap Imóveis conforme os seus usos, e reforça a percepção de como a dinâmica imobiliária da região portuária do Rio de Janeiro está muito mais intensificada no âmbito não-residencial, o que não reflete o discurso da Prefeitura de produção de habitação na AEIU do Porto e que por sua vez não contribui para a diminuição do déficit habitacional da cidade.



Figura 89 - Projetos cadastrados na CDURP e os anúncios imobiliários levantados no Zap Imóveis de acordo com o uso.

Fonte - Elaborado pelo autor com base em CDURP e nos dados do Zap Imóveis (2016).

Os casos pontuais que foram verificados com valores do metro quadrado consideravelmente acima da média do que acontece nos bairros é muito significativo do fenômeno da valorização imobiliária específica da região do Porto do Rio de Janeiro. Ainda que tenham sido poucos os dados coletados, o resultado das análises sustenta a tese que este trabalho defende de que uma das consequências do Porto Maravilha é a mudança no perfil dos moradores, proprietários dos estabelecimentos e consequentemente dos usuários da área portuária. A longo prazo, com o prosseguimento da atual lógica de construção imobiliária e do espaço urbano na OUC, o aumento do preço dos imóveis tende a se acentuar e o processo de gentrificação a estender e intensificar.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa foi elaborada com vistas a trazer uma discussão acerca do desenrolar da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha desde o seu lançamento, em 2009, aos dias atuais. Se desenvolve com o pressuposto de que muitos moradores, trabalhadores, proprietários de estabelecimentos comerciais e usuários que ocupam a região portuária do Rio de Janeiro anteriormente à operação urbana serão afetados a ponto de deixarem de viver, trabalhar e frequentar os bairros portuários num processo de gentrificação da área.

No decorrer da história, o Porto do Rio de Janeiro passou por outros momentos em que as políticas municipais foram norteadas por interesses econômicos de uma classe social rica e dominante externa à região em detrimento das menos abastadas e pobres que lá viviam. Foi assim, por exemplo, no processo das remoções e desmantelamento de diversos trechos da área portuária, decorrentes da política higienista e também das intervenções urbanas voltadas voltadas ao rodoviarismo que proporcionaram maior mobilidade às classes privilegiadas. Hoje, mediante a espetacularização e especulação do Porto Maravilha a favor do capital e do mercado imobiliário, a população do lugar mais uma vez encontra-se vulnerável frente às transformações na região.

A forma como essas transformações vêm sendo conduzidas, de maneira que o espaço urbano fique submetido à lógica do mercado, gera inúmeros conflitos e tensões na cidade. Esses conflitos refletem o contraste de realidades e a disputa de interesses entre classes sociais, na qual as menos privilegiadas ficam em desvantagem.

Ao se confrontar a realidade do déficit habitacional do município do Rio de Janeiro com a possibilidade de geração de moradias no vasto estoque de edifícios com capacidade para serem convertidos em habitação de interesse social na região portuária, percebe-se uma ótima oportunidade que o Porto Maravilha poderia ter de contribuir para uma redução da desigualdade social e para estimular à economia local. No entanto, o trabalho apresentou dados que auxiliam no entendimento de que a OUC Porto Maravilha incentiva a produção imobiliária de alto padrão voltada para o uso não-residencial e para um público cujo perfil destoia do encontrado na região hoje - situação similar ao que ocorre nos demais casos de operações urbanas consorciadas realizadas no país.

O discurso anunciado pela Prefeitura era de que com a produção de habitação previa-se que a Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto aumentasse sua população de cerca de 30.000 para aproximadamente 70.000 residentes em 10 anos. Não se conseguiu informações acerca dos projetos de habitação de interesse social registrados na Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro, mas sabe-se que o único empreendimento residencial privado registrado até então no Porto Maravilha (voltado para moradores de classe média) encontra-se com as obras paralisadas.

Contudo, os resultados aquém do esperado não se restringem à questão habitacional no projeto. A baixa repercussão do Porto Maravilha, com um número de empreendimentos comerciais lançados menor do que a expectativa da Prefeitura e dos grandes investidores, acende o alerta sobre o futuro da OUC do Porto do Rio de Janeiro. Muitos podem ser os fatores que causam essa situação, como o momento de incerteza e tensão política nacional e a crise financeira no país, no estado e no município, que, somados, podem ter freado os investimentos na área.

Em última análise, essa inesperada incerteza sobre o "sucesso" do Porto Maravilha pode abrir espaço para que a sociedade possa participar da discussão sobre os rumos da zona portuária carioca e assim possibilitar que a reestruturação da área possa ser levada adiante de maneira mais socialmente inclusiva e menos formal e espacialmente fragmentada.

## **6.1 Sugestões para trabalhos futuros**

À medida que a pesquisa reunia informações e dados sobre a região portuária e sobre o Porto Maravilha muitas questões sobre a metodologia foram surgindo e podem ser aproveitadas em trabalhos futuros.

Muita coisa relativa as análises do texto foi embasada no processamento de informações geradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Uma importante questão observada acerca disso foi a incompatibilidade das datas do Censo IBGE mais recente com a interpretação do processo feita para os dias de hoje, seis anos após o censo. De todo modo, essa disparidade foi relativizada e interpretada como um indicativo do contexto atual. A metodologia das análises de mapas utilizadas aqui, no entanto, ficam como referência para trabalhos futuros que possam vir a analisar o prosseguimento do Porto Maravilha, principalmente quando

o próximo censo estiver disponível, em 2020 - 11 anos após o lançamento do Porto Maravilha.

No que tange ao mercado imobiliário, a pesquisa encontrou dificuldades na aquisição de informações. Um maior número de anúncios e de fontes distintas teria aproximado mais os dados da realidade local (no total foram registrados 190 anúncios de um mesmo site de oferta de imóveis). Outros pontos que enriqueceriam significativamente esta dissertação seria a realização de (i) uma análise temporal dos valores dos imóveis (o qual não mais se encontra disponível para acesso gratuito no site utilizado) e de (ii) uma pesquisa de campo destinada a adquirir dados sobre o mercado informal de imóveis, cuja ocorrência em geral envolve as famílias de baixa renda e residentes em áreas informais. Esses recursos contribuiriam para uma análise mais completa da dinâmica imobiliária e daquele perfil populacional que é o mais vulnerável na OUC do Porto.

Foi exposto no trabalho o quanto o uso do solo não-residencial é marcante na AEIU do Porto. A maior parte dos dados geoprocessados, no entanto, dizem respeito à demografia residencial adquirida com o IBGE. Uma pesquisa de campo atrelada a outras possíveis fontes das quais esta pesquisa não soube da existência poderia aproximar as análises da realidade das edificações não-residenciais e suas atividades. O levantamento realizado no Zap Imóveis pôde mostrar como a dinâmica imobiliária relativa ao uso não-residencial encontra-se mais marcante do que a que envolve as residências.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPP, 2008.

ALMEIDA, Cláudia Maria de. **O diálogo entre as dimensões real e virtual do urbano**. Geoinformação em Urbanismo: Cidade real x Cidade virtual. São Paulo: Oficina de Textos, 2007.

BRASIL. Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004. **Lei da Parceria Público-Privada**, Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos, Brasília, DF, 2004.

CARDOSO, Elizabeth Dezouzat; VAZ, Lilian Fessler; ALBERNAZ, Maria Paula; AIZEN, Mario; PECHMAN, Roberto Moses. **História dos Bairros Saúde, Gamboa, Santo Cristo**. Rio de Janeiro. João Fortes Engenharia Index, 1987.

EGLER, Tamara. **Depois da festa, a máscara cai**: jogos esportivos na cidade do Rio de Janeiro.” (In: Revista Bibliográfica de Geografia y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona ISSN: 1138-9796. Vol.XV, nº895 (19), 5 de noviembre de 2010).

FAULHABER, Lucas. **O Jogo Imobiliário Carioca**. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2016.

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

FERREIRA, Alvaro. **O Projeto “Porto Maravilha” no Rio de Janeiro**: inspiração em Barcelona e produção à serviço do capital? Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidade de Barcelona, Barcelona, 2010.

FERREIRA, Regina Fátima Cordeiro Fonseca. **Autogestão e habitação**: entre a utopia e o mercado. Tese (Doutorado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2014.

FIX, Mariana. **A “fórmula mágica” da parceria público-privada**: operações urbanas em São Paulo. Cadernos de Urbanismo, nº3, Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

\_\_\_\_\_. **Uma ponte para a especulação** - ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. In Caderno CRH, Salvador, v.22, n.55, p.41-64, 2009.

GALIZA, Helena Rosa dos Santos. **Reabilitação de áreas centrais sem gentrificação**. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2015.

GIANNELLA, Leticia de Carvalho. **Revirando o “Porto Maravilha”**: luta pelo espaço e contradições urbanas na zona portuária do Rio de Janeiro. Tese (Doutorado) -

Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2015.

GUIMARÃES, Ladjane Marques. **Uso de SIG para identificar áreas suscetíveis a deslizamentos e desmoronamentos: aplicação nas favelas da Serra de Santa Teresa.** Dissertação de Mestrado – Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2004.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Base de informações do Censo Demográfico 2010:** resultados do Universo por setor censitário. Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão, Centro de Documentação e Disseminação de Informações. Rio de Janeiro, 2011.

\_\_\_\_\_. **Censo Demográfico 2000:** agregado por setores censitários dos resultados do Universo. 2ª edição. Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão, Centro de Documentação e Disseminação de Informações. Rio de Janeiro, 2003.

INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais. **Manuais – tutorial de geoprocessamento.** Disponível em: [http://www.dpi.inpe.br/spring/portugues/tutorial/introducao\\_geo.html](http://www.dpi.inpe.br/spring/portugues/tutorial/introducao_geo.html) Acessado em: 05/03/2017

\_\_\_\_\_. **Manipulação de dados vetoriais.** Disponível em: <http://www.dpi.inpe.br/spring/teoria/aula7.pdf> Acessado em: 05/03/2017

IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas / Ministério das Cidades. **Mapeamento e Riscos em Encosta e Margem de Rios.** Celso Santos Carvalho, Eduardo Soares de Macedo e Agostinho Tadashi Ogra, organizadores. Ministério das Cidades; Instituto de Pesquisas Tecnológicas. Brasília, 2007.

LAMARÃO, Sérgio Tadeu de Niemeyer. **Dos trapiches ao porto:** um estudo sobre a área portuária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 2006.

LIMA JUNIOR, Pedro de Novais. **Uma estratégia chamada "planejamento estratégico":** deslocamentos espaciais e atribuições de sentido na teoria do planejamento urbano. Tese (Doutorado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2003.

LOPES, Sérgio. **Operação Urbana Porto Maravilha.** Apresentação de slide da CDURP. Rio de Janeiro, 2015.

MARCELINO, Emerson Vieira et al. **Geoinformação e Desastres Naturais em Áreas Urbanas: O caso do Furacão Catarina.** Geoinformação em Urbanismo: Cidade Real x Cidade Virtual. Cláudia Maria de Almeida, Gilberto Câmara, Antônio Miguel V. Monteiro (organizadores). Ed. Oficina de Textos. São Paulo, 2007.

MARICATO, Ermínia. **Reabilitação de Centros Urbanos e Habitação Social.** In: Brasil, Cidades: Alternativas para a crise urbana. 2. ed. Rio de Janeiro: Petrópolis Vozes, 2002.

MARICATO, Ermínia & FERREIRA, João Sette Whitaker. **Operação Urbana Consorciada:** diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da

desigualdade? In: "Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras", Letícia Marques Osório (Org.), Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/ São Paulo: 2002. Disponível em:[http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j\\_whitaker/operacoes.doc](http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j_whitaker/operacoes.doc)

MELLO, Fernando Fernandes de. **A Zona Portuária do Rio de Janeiro: antecedentes e perspectivas.** Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2003.

MINISTÉRIO DAS CIDADES, Secretaria Nacional de Programas Urbanos. **Reabilitação de Centros Urbanos.** Brasília: Ministério das Cidades, n. 3, dez. 2005

MOREIRA, Vitor Halfen. **Porto Maravilha e a alienação do trabalho em arquitetura e urbanismo.** Trabalho final de graduação - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2014.

PINHO, Thiago Araujo do. **O Capital financeiro imobiliário no Brasil: o caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha.** Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2016.

PINTO, Juliana Lopes. **O "Porto Maravilha": antigas repetições e novos desafios na "revitalização" da zona portuária do Rio de Janeiro.** Especialização em Engenharia Urbana (Monografia) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2012.

ROLNIK, Raquel. **Megaeventos: direito à moradia em cidades à venda.** In JENNINGS, Andrew et al. Brasil em jogo: o que fica da Copa e das Olimpíadas? São Paulo: Boitempo, Carta Maior, 2014.

\_\_\_\_\_. **Um novo lugar para o velho centro.** Vitruvius, Revista online. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/06.071/1945>>

SÁNCHEZ, Fernanda; BROUDEHOUX, Anne-Marie. **Mega-events and urban regeneration in Rio de Janeiro: planning in a state of emergency.** International Journal of Urban Sustainable Development. Vol.5, nº2, 132-153, <http://dx.doi.org/10.1080/19463138.2013.839450>, 2013.

SILVA, Maria Lais Pereira da; ANDRADE, Luciana da Silva; CANEDO, Juliana. **Múltiplas faces do Porto do Rio ou onde reside a maravilha: a riqueza socioespacial da moradia popular.** In: Centros Urbanos, transformações e permanências. Org.: Lilian F. Vaz, Vera F. Resende, Denise Pinheiro Machado. (p.135 a 160). Rio de Janeiro: Casa 8: PROURB, 2012.

SILVA, Mayara Rangel, e ORLANDI, Nana Vasconcelos. **Projeto "Porto Maravilha" e a transformação espacial da Zona Portuária do Rio de Janeiro.** Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2011.

SILVA, Vivian Santos da Silva. **O local e o global no projeto na operação urbanística "Porto Maravilha" - Rio de Janeiro.** Artigo Científico - Instituto de

Geociências, Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2011.

TARQUIS, Rafaël. **Lesrelations entre lavillet et sonport:** I ecas de Rio et du Project Porto Maravilha. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2012.

VAZ, Lilian F., e SILVEIRA, Carmen Beatriz. **Projetos urbanísticos para os vazios urbanos e as áreas centrais.** VII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Recife, 1998.

WERNECK, Mariana da Gama e Silva. **PORTO MARAVILHA:** agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2016.

XAVIER, Priscilla Oliveira. **Do porto ao Porto Maravilha:** considerações sobre os discursos que (re)criam a cidade. Dissertação (Mestrado - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2012.