



**XVIII ENANPUR**  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

## **A OUCPM NOVE ANOS DEPOIS: Por onde sopram os ventos?**

### **Autores:**

Thiago Araujo do Pinho - IPPUR/UFRJ - ta.pinho@hotmail.com

Paula Cardoso Moreira - IPPUR/UFRJ - cmoreira.paula@gmail.com

### **Resumo:**

A área portuária do Município Rio de Janeiro tem sido palco de grandes transformações nos últimos anos que já alteram de maneira significativa a paisagem urbana do lugar. Essas transformações são apenas uma das faces de um processo complexo de interação entre a acumulação capitalista e a construção do espaço urbano. O presente trabalho tem como objetivo central examinar o estado atual da OUCPM, identificar, mapear e qualificar alguns dos principais agentes atuantes na região e avaliar a evolução de sua dinâmica imobiliária. Sendo assim, a primeira seção faz apontamentos sobre o aparato político-institucional e econômico-financeiro adotado e na segunda sobre os diferentes agentes envolvidos. Na terceira discutimos a dinâmica imobiliária da região, buscando refletir a partir de distintas fontes de dados sobre a evolução dos preços praticados e a evolução dos preços dos imóveis. Na quarta seção propomos uma reflexão sobre as distintas espacialidades, onde apresentamos uma tipologia. Por fim, são feitas as considerações finais quem desafios a pesquisa futura e questões sobre o momento de interstício atual da operação urbana.

# A OUCPM NOVE ANOS DEPOIS

Por onde sopram os ventos?

## INTRODUÇÃO

A área portuária do Município Rio de Janeiro tem sido palco de grandes transformações nos últimos anos que já alteram de maneira significativa a paisagem urbana do lugar. Grandes torres de alto padrão, com suas fachadas de aço e vidro reluzentes, começam a fazer parte do cenário da região. Praças “requalificadas”, antigos galpões reformados e novos edifícios de uma arquitetura exuberante, com destaque para o Museu do Amanhã adentrando ao mar sobre o píer Mauá, são aspectos dessa transformação notados ao longe. Há, contudo, muitos outros aspectos desta realidade que não são revelados à primeira vista e que se escamoteiam por detrás dessa paisagem.

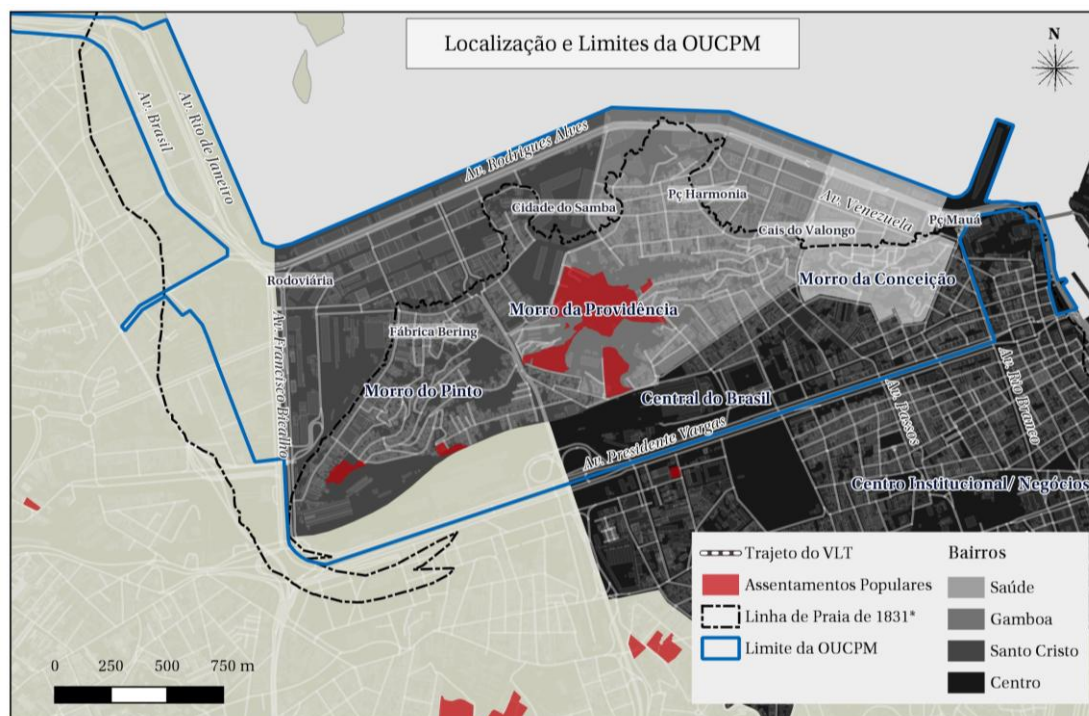
Essas transformações são apenas uma das faces de um processo complexo de interação entre a acumulação capitalista e a construção do espaço urbano, que pode ser apreendida sob múltiplas perspectivas. Por isso mesmo, a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha (OUCPM)<sup>1</sup> tem sido objeto de muitos de artigos, dissertações e teses desde a sua promulgação, com variados objetivos de pesquisa e referências teóricas.

O presente trabalho tem como objetivo central examinar o estado atual da OUCPM, identificar, mapear e qualificar alguns dos principais agentes atuantes na região e avaliar a evolução de sua dinâmica imobiliária.

Para isso, foram analisados dados referentes aos preços e transações dos imóveis na região, bem como realizadas entrevistas e trabalho de coleta dados em campo. Utilizamos também da cartografia não só para representação dos dados, mas como ferramenta de análise e compreensão das relações de poder e disputas envolvidas na produção desse espaço. Nesse sentido, é fundamental mapear os principais agentes e suas espacialidades.

---

<sup>1</sup> A Lei Complementar nº 101 de 23 de novembro de 2009, que cria essa OUC a denomina de Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio. Porém, fizemos a opção de nos referir a ela como Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha (OUCPM), ou apenas Porto Maravilha, dando ênfase ao codinome pelo qual o projeto ficou popularmente conhecido.



Fonte: Elaboração própria, com dados de campo e base do Instituto Pereira Passos.

O levantamento de bibliografia especificamente produzida para a região portuária revela que o projeto de reestruturação dessa área não é novo e que a OUCPM carrega em seu desenho algumas dessas marcas de planejamentos pretéritos como indica Werneck (2017). Outrossim, se utilizando da contextualização histórica da produção do espaço, o trabalho de Broudehoux (2017) indica que a efetividade da revalorização fundiária é intimamente ligada a estigmatização e criminalização da população de baixa renda, assim como uma ressignificação simbólica (como ocorre na Praça Mauá) com vias a uma futura substituição da população. Ressaltando o papel da cultura no processo histórico de expulsão, catalisado pela operação urbana, Santos et al. (2018) destaca que o branqueamento do Porto não só provoca uma devida reação da população, mas também é relativo a afirmação da cultura local, no que chamam de r-existência. Junior et al. (2017) mostra existência de uma quantidade significativa e heterogênea de pessoas que buscam nos cortiços da região portuária o atendimento de suas demandas por viver na área central.

Martins (2015) parte da gentrificação e usa do referencial teórico do rent gap (SMITH, 1996) para investigar a valorização fundiária, os capitais ali investidos e a renda potencial surgida em decorrência da reestruturação urbana promovida pelo projeto. Sem, aprofundar o longo e complexo debate sobre os processos de gentrificação, que já foi tratado anteriormente por Pereira (2014), o essencial aqui é trata-lo como um processo de substituição de moradores e frequentadores em determinado espaço por outros estratos sociais de maior renda, não por uma simples mudança nas preferencias desses estratos, mas por uma ação coordenada de frações do capital e do Estado, invertidos na reestruturação urbana deste espaço.

Em comum, várias dessas análises apontam que a reestruturação urbana promovida pela OUCPM, com a entrada de novos agentes imobiliários e a atuação do poder público, está orientada por uma lógica excludente fundada na apropriação privada do fundo público.

Entendemos que a perspectiva que trata da vigência do Regime de Acumulação sob Dominância Financeira (ou Regime de Acumulação Financeirizado) e da emergência de um novo padrão de planejamento urbano (empreendedorismo urbano, planejamento estratégico ou urbanismo corporativo) alicerçado sobre uma lógica empresarial e de competitividade urbana globalizada pode contribuir para o estudo do caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. E no sentido contrário, a OUCPM pode contribuir para a “financeirização efetivamente existente”, ou a “financeirização truncada” como Klink e Souza (2018, p. 385) classificam esse processo no Brasil.

Sendo assim, a primeira seção faz apontamentos sobre os antecedentes mais recentes e reflete sobre o aparato institucional e financeiro adotado. A segunda seção, busca identificar e mapear os principais agentes, públicos e privados, presentes na OUCPM com foco na produção imobiliária. Na terceira seção discutimos a dinâmica imobiliária da região, buscando refletir a partir de distintas fontes de dados sobre a evolução dos preços praticados a partir e de acordo com as limitações das bases de dados disponíveis.

Na quarta seção propomos uma reflexão sobre as distintas racionalidades que permeiam o território aqui estudado e apresentamos a proposta de uma tipologia, georeferenciada, que congrega os temas debatidos nesse artigo em um exercício cartográfico. Tal tipologia aponta para a existência de três espacialidades distintas, ainda que com sobreposições: a) Espaço do Grande Capital Imobiliário; b) Espaço dos Pequenos Proprietários, e c) Espaço Popular. Por fim, são feitas as considerações finais quem desafios a pesquisa futura e questões sobre o momento de interstício atual da operação urbana.

## 1. ANTECEDENTES E O ARRANJO O INSTITUCIONAL E FINANCEIRO DA OUCPM

A ideia de se implementar um plano de “revitalização” da área portuária do Rio de Janeiro existe ao menos desde os anos 1980 e começa a tomar forma enquanto uma intervenção estatal estruturada na década seguinte. A partir do primeiro mandato de Cesar Maia como prefeito (1993-1996), planos e projetos neste sentido passam a ocupar papel central na agenda de governo e dão os contornos do que começou a ser colocado em prática ainda nos primeiros meses da gestão de Eduardo Paes, eleito em 2008.

A gestão Cesar Maia inaugura uma nova coalizão no poder local carioca – que se manterá, grosso modo, ao menos até os dois mandatos de Paes – responsável por uma nova concepção do planejamento urbano, próxima do que ao que a literatura tem chamado de empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005), planejamento estratégico ou empresariamento urbano (VAINER, 2000) ou urbanismo corporativo (FERNANDES, 2013). Como símbolo dessa coalização, está o primeiro Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro (PECRJ) de 1993 e a

articulação para sua promoção entre Associação Comercial (ACRJ), Federação das Indústrias (FIRJAN) e Prefeitura, sendo esse o período em se “implanta de forma contínua, um novo relacionamento, mais explícito” entre o poder público local e o “empresariado com interesses econômicos no Rio de Janeiro” (OLIVEIRA, 2003, p. 83). É também na gestão de Maia que se propõe o projeto “Porto do Rio: plano de recuperação e revitalização da região portuária do Rio de Janeiro”, já em 2001, que tinha na construção de uma filial do Museu Guggenheim, onde hoje está o Museu do Amanhã, seu projeto âncora (PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, 2011). Impedido de seguir com o projeto pela justiça, posteriormente Maia chega a assinar um “Acordo de Cooperação Técnica” com o recém criado Ministério das Cidades, fruto de um grupo de trabalho que tinha por objetivo “avaliar as propostas da prefeitura do Rio de Janeiro para a reabilitação da área portuária” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005, p. 30). Contudo, desconsiderando os esforços empreendidos pelo Ministério, o Prefeito promulga o decreto 26.852/2006 que cria a “Área de Especial Interesse Urbanístico da Região Portuária do Rio de Janeiro” (AEIU Portuária) e convoca empresas privadas a apresentarem “estudos de modelagem” de um projeto “para revitalização” da região<sup>2</sup>.

O consórcio “Mar e Vila”, formado pelas empresas Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A., Construtora OAS Ltda. e Carioca Christiani-Nielsen Engenharia S.A., foi o único a apresentar um projeto. Essas são as mesmas empresas que futuramente viriam a ganhar a licitação para as obras do Porto Maravilha, que se baseou, em vários aspectos, no estudo proposto.

Eduardo Paes coloca a área portuária entre as prioridades de seu governo e, mesmo antes de tomar posse, retoma a articulação política para superar os “obstáculos para a revitalização da Zona Portuária”<sup>3</sup> enfrentados pelas gestões anteriores. Ainda nos primeiros meses de mandato, o prefeito encaminha à câmara de vereadores os projetos de lei que formam a base da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, todos aprovados em 2009. A lei que cria OUCPM, altera também o Plano Diretor vigente, já que não havia previsão do instrumento urbanístico.

A aprovação OUCPM foi beneficiada pelas circunstâncias do período em que foi lançada. O alinhamento político entre os três entes federativos foi de grande relevância para a viabilidade do projeto. Além disso, os megaeventos que seriam sediados pelo Rio de Janeiro (a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016), o bom momento macroeconômico do país e o aquecimento do mercado imobiliário nas grandes cidades do país (em especial, no Rio de Janeiro), formavam uma conjuntura de grandes expectativas positivas ainda não vivenciada.

---

<sup>2</sup> O decreto também pressupunha que os projetos deveriam propor “uma concessão ou parceria público-privada no intuito de implementar a intervenção requerida para a área” e já nas justificativas considerava que “as intervenções, revitalizações e renovações urbanas bem sucedidas nas áreas portuárias deram-se sempre mediante parceria público-privada precedida da articulação entre o Município e a Autoridade Portuária”.

<sup>3</sup> Disponível em: <http://g1.globo.com/Noticias/Rio/0,,MUL847652-5606,00REVITALIZACAO+DA+ZONA+PORTUARIA+VAI+COMECAR+PELO+PIER+MAUA+DIZ+PAES.html>

Muitas vezes os gestores envolvidos e agentes interessados na OUCPM têm apresentado o arranjo institucional e financeiro criado para o projeto como uma inovação importante e um legado para as políticas urbanas e projetos similares dentro e fora do Brasil. Por outro lado, os estudos críticos ao projeto têm apontado que tal arranjo combina formas de apropriação do fundo público e mecanismos de “acumulação por espoliação”, uma “megaoperação de extração de renda sobre um patrimônio fundiário público” (ROLNIK, 2015, p. 360). O projeto se constitui, basicamente, de dois grandes pilares: o contrato de parceria público-privado (PPP), que tem por objeto as obras e serviços “visando à revitalização, operação e manutenção da AEIU Portuária” (CDURP, 2010, p.15); e o leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), o título financeiro-imobiliário que financiaria, supostamente sozinho, o contrato de PPP.

Para gerenciar a OUCPM foi criada a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), uma sociedade por ações de economia mista, com personalidade jurídica de direito privado, a ser controlada pelo município. A lei estabelece a possibilidade de que participem de seu capital social a União e o Estado do Rio de Janeiro e suas entidades de administração direta ou indireta, ou mesmo investidores privados. A CDURP pode ainda assumir a forma de companhia aberta e ter até mesmo suas ações negociadas na bolsa de valores, desde que o controle acionário seja do município, que é hoje seu único cotista.

As obras do projeto Porto Maravilha contaram com uma etapa primeira, em uma pequena parte da AEIU portuária nas proximidades da praça Mauá. As obras foram realizadas mediante licitação da Secretaria Municipal de Obras, vencida por consórcio novamente formado pela Odebrecht e OAS, além da EIT- Empresa Industrial Técnica S/A, com ao tesouro municipal, o que contraria o discurso de que a OUCPM seria paga exclusivamente com os recursos arrecadados no leilão de CEPAC.

Pra as obras e serviços previstos no contrato de PPP mencionado acima CDURP lançou um edital de licitação, no valor de R\$ 7.609.000.000,00 (valor corrente, em 2011), a ser pago ao longo de 15 anos de duração do contrato. O consórcio Porto Novo S.A, mais uma vez formado pela Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia, foi o vencedor do certame. No entanto, este arranjo estava condicionado ao processo de leilão dos CEPACs, que garantiria os recursos necessários para o cumprimento do contrato. Para realizar o leilão e as transações financeiras dele decorrentes, a CDURP criou o Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto (FIIRP).

Como o CEPAC é um título financeiro de emissão exclusiva do município que realiza a OUC, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro emitiu e aportou esses títulos no patrimônio da CDURP, que por sua vez os transferiu ao capital social do FIIRP. É este fundo a figura jurídica que de fato realizou o leilão. Os 6.436.722 CEPACs foram leiloados em 2011, em lote único, sendo o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM) o vencedor e único proponente. Este fundo tem como único cotista o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e é administrado pela administrado pela Caixa Econômica Federal.

Embora o preço total dos CEPACs fosse de R\$ 3,5 bilhões, estava previsto que o vencedor do leilão se obrigava ao pagamento do custo total da OUCPM de R\$ 8 bilhões

(valores de 2011) ao longo da duração da OUCPM, que somava outros custos, além dos R\$ 7,6 bilhões do contrato de PPP já citado.

Em contrapartida, além da totalidade dos CEPACs, o FIIPM adquiriu também o “direito de opção de compra” de uma série de terrenos originalmente públicos que deveriam ser integralizados no FIIRP pela CDURP. Ao envolver os terrenos nesse arranjo, dava-se solução a um dos mais importantes entraves para a aplicação desse instrumento urbanístico nessa região. Cerca de 75% área composta por terrenos públicos, e entre estes terrenos aproximadamente 63% de propriedade da União, 6% do Estado e 6% do Município.

De posse dos CEPACs e dos terrenos em que exercesse o direito de compra, o FIIPM deveria negocia-los junto ao mercado imobiliário para o desenvolvimento de novos empreendimentos de forma a valorizar seu patrimônio, gerando ganhos que remuneraria o capital investido pelo seu cotista, o FGTS, e os recursos destinados ao pagamento de suas obrigações assumidas no edital do leilão. Desta forma, os repasses devidos pelo FIIPM ao FIIRP custeariam as despesas das obras e serviços da OUCPM, devidas pela CDURP ao Consórcio Porto Novo, fechando assim a “engenharia financeira e institucional” que sustenta o projeto.

Entendemos que o caso OUCPM deve ser compreendido a partir de uma perspectiva que contemple múltiplas escalas, como sugerem KLINK e SOUZA (2018, p. 397), considerando que a maneira como estes instrumentos urbanísticos “são desenhados e implementados é reflexo das disputas multiescalares dos agentes públicos e privados sobre a organização e atuação territorial do Estado por meio de projetos e estratégias de financiamento e de regulação”.

Sendo assim, é importante considerar a reestruturação do capitalismo e a vigência de um Regime de Acumulação sob Dominância Financeira, bem como a emergência de um padrão de planejamento urbano alicerçado sobre uma lógica empresarial e de competitividade urbana globalizada. O projeto aqui debatido traz também certas características próprias ao mercado financeiro. Não apenas os agentes do mercado imobiliário, mas também os entes estatais lançam mão de instrumentos e estratégias próprias à esfera financeira. Ou seja, as mudanças na política urbana não são somente o resultado, ou produto, do regime de acumulação financeirizado, são, na verdade, fatores constitutivos deste regime de acumulação (Pereira, 2015, p. 24). A estrutura institucional adotada, utilizando de Fundos de Investimento Imobiliário, a natureza jurídica dada à CDURP e a comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), bem como a utilização de outros títulos financeiros imobiliários (como os Certificados de Recebíveis Imobiliários) por grandes empresas que passam a atuar na área e também a estrutura e estratégias de atuação destas empresas podem ser citados nesse sentido.

A reestruturação regulatória e ampliação do crédito, sobretudo no segundo mandato do governo Lula, impactam as estratégias das grandes empresas e possibilitam a entrada do capital estrangeiro no setor (FIX, 2011, p. 136), “num contexto em que a financeirização dá o tom do processo de acumulação” (PAULANI, 2012, p.18-9). Algumas dessas grandes empresas

abrem seu capital na bolsa de valores<sup>4</sup> e passam a sofrer constantes pressões para se adequarem à lógica e à temporalidade dos mercados financeiros. Por isso, partindo da noção de capital financeiro de Hilferding (1985, p. 219) e das considerações de Paiva (2007, p.140) sobre o capital financeiro imobiliário, sugerimos ser possível afirmar a presença dessa última fração do capital contemporaneamente no Brasil, sendo caracterizada pela imbricação entre o capital financeiro e o imobiliário tendo aquelas inovações seu amálgama.

Não obstante o discurso de que essa aproximação ao mercado de capitais ampliaria os canais de crédito privado ao setor, é o fundo público<sup>5</sup> que permanece como a principal sustentação do setor, tendo no FGTS e no Sistema Brasileiro de Poupança e empréstimo (SBPE) seus alicerces. (ROYER, 2009). O que é uma característica do próprio desenvolvimento capitalista brasileiro.

É preciso observar que apesar do discurso de não oneração dos cofres públicos, as análises das experiências recentes mostram que as OUCs têm sido viabilizadas pelo fundo público e promovido sua apropriação privada, o que coloca em questão o suposto potencial redistributivo do instrumento urbanístico. Neste aspecto, a crucial participação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), através da aquisição da totalidade dos CEPAC, mostra a importância de investigar o caso e a necessidade de maior controle social sobre a destinação dada ao fundo público.

Por fim, cabe salientar que ao tentar compreender as distintas lógicas de reprodução e atuação das diversas frações do capital, do poder público e da população residente e usuária na área portuária do Rio de Janeiro, é preciso também que se atente para os conflitos preexistentes e aqueles surgidos no contexto da implementação da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha.

## 2. AGENTES DO CIRCUITO IMOBILIÁRIO E AGENTES CONTRA HEGEMÔNICOS: NOVOS VENTOS?

Como destacado anteriormente, se por um lado o processo de financeirização observado no mercado imobiliário brasileiro não explica sozinho a OUCPM, por outro lado acreditamos que observar os agentes do grande capital imobiliário, suas estratégias e

---

<sup>4</sup> Há hoje um número significativo de empresas com capital aberto relacionadas ao circuito imobiliário: 16 classificadas no segmento “Exploração de Imóveis”, 2 em “Intermediação Imobiliária”, 19 em “Edificações” e 151 em “Fundos de Investimento Imobiliário”. Disponível em: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/acoes/classificacao-setorial/](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/acoes/classificacao-setorial/). Acesso em: 29/05/2018.

<sup>5</sup> Adotamos aqui uma noção ampla de fundo público. Consideramos não apenas as receitas fiscais e tributárias do Estado, mas também receitas e poupanças geradas socialmente com destinação pública. O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é um exemplo importante e pode ser considerado um fundo paraestatal. O FGTS é constituído pela poupança compulsória dos trabalhadores formais do país.

instrumentos utilizados no intento de valorizar seus capitais investidos no âmbito da OUCPM ajudam a compreender o processo de “financeirização realmente existente no Brasil”.

### O grande capital imobiliário

Entre os agentes do grande capital imobiliário estão aqueles que desenvolveram empreendimento para os quais são necessários a aquisição de CEPAC. Em sua grande maioria, esses empreendimentos foram desenvolvidos em parceria com o FIIPM, por meio de permutas envolvendo os aqueles títulos financeiros e terrenos, nos casos em que o Fundo exerceu o direito de compra junto à CDURP.

Destacamos aqui a Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia, que participam de todas as fases da Operação, desde os estudos apresentados em 2006 ao contrato de PPP para obras e serviços da OUCPM propriamente dita, além de possuírem vários empreendimentos na região. Seus interesses e estratégias vão muito além da simples captação passiva da valorização fundiária em seus empreendimentos, ou da especulação pela compra (antes da valorização) e venda (depois da valorização) de terrenos e empreendimentos. Essas empresas influenciam as decisões do poder público e atuam ativamente na busca por criar situações para promover a valorização de seus ativos na região, aplicando massivas quantidades de capital na área. Por isso, certamente podem ser qualificadas como “especuladores estruturais” nos termos de Logan e Moloche (1987, p. 30).

A Odebrecht tem participação em quatro grandes empreendimentos que já consumiram CEPAC, todos no bairro Santo Cristo. Em todos eles o FIIPM tem participação, adquirindo parte do empreendimento em contrapartida à cessão de CEPAC e terreno, ou apenas dos títulos.

Ainda que Grupo Odebrecht esteja fortemente vinculado a investimentos produtivos, é possível afirmar que está integrado ao processo de globalização financeira. Seu capital é de origem nacional e familiar, mas trata-se de uma grande multinacional presente em 27 países. A empresa atua também através de fundos de investimentos não só no Brasil (Fundo Odebrecht Brasil, Odebrecht Africa Fund e Odebrecht Latin Fund). Seu braço de investimentos imobiliários, a Odebrecht Realizações Imobiliárias, tem 14,5% de seu capital pertencente ao fundo de investimento Gávea Investimentos, o que também acontece com subsidiárias de outras áreas. Além disso, foi possível identificar uso de títulos financeiro de base imobiliária lastreados em seus empreendimentos localizados na OUCPM.

Outro agente identificado nesse grupo é a Tishman Speyer. Além de um especulador estrutural, atuação da Tishman parece qualifica-la com um agente do capital financeiro imobiliário. A empresa nova-iorquina atua em vários países do mundo e está presente no Brasil desde 1995. A estratégia de atuação da empresa está ancorada na captação de recursos por meio de fundos de investimento imobiliários e parece seguir uma mesma receita em seus empreendimentos: a construção de grandes torres comerciais modernas e de alto padrão projetadas por escritórios de arquitetos renomados; a associação a outros capitais financeiros, sejam fundos de investimento ou fundos de pensão nacionais e internacionais; e, por fim, a pulverização posterior da propriedade do empreendimento no mercado de capitais. A Tishman Speyer vem se configurando como uma das principais incorporadoras na OUCPM e

seus empreendimentos também contam com a participação do FIIPM através de permutas por terrenos e CEPAC (até o momento seus empreendimentos são os que consumiram a maior quantidade de CEPAC).

Seguindo este mesmo padrão, as empresas GTIS Partners e Autonomy Investimentos & Affiliates desenvolveram em parceria o Edifício Vista Guanabara. GTIS Partners é um fundo de investimentos fechado criado em 2005 voltado para ativos imobiliários, que administra aproximadamente 3,2 bilhões de dólares em ativos. O fundo está sediado em Nova York. A atuação do fundo no Brasil se dá de maneira semelhante à desenvolvida pela Tishman Speyer, com a captação de recursos no mercado financeiro estadunidense através da constituição de fundos de investimento. “Seu modelo de negócio é baseado no desenvolvimento de produtos imobiliários de alta rentabilidade e na venda dos recebíveis a serem gerados pelos empreendimentos para fundos de private equity” (PEREIRA, 2015, p. 244). Já a Autonomy é o braço imobiliário no Brasil do fundo britânico de mesmo nome. O fundo brasileiro foi fundado em 2006, em associação com um ex-diretor da Tishman Speyer no Brasil.

O Banco Fibra S.A também está presente na OUCPM com um empreendimento de menor porte que ainda não se realizou. Trata-se de conglomerado de capitais de origem brasileira pertencente ao Grupo Vicunha, vinculado à família Steinbruch.

Outras grandes empresas imobiliárias já integradas ao circuito financeiro e que seriam qualificadas como especuladores estruturais chegaram a anunciar empreendimentos no âmbito da OUCPM, mas restam dúvidas se tais empreendimentos se concretizarão. É o caso da Even Construtora e Incorporadora S.A., que participaria da construção das Trump Towers em associação a outros fundos de investimento internacionais, e da Cyrela Brazil Realty S.A, que em chegou a anunciar um acordo junto ao FIIPM para um grande empreendimento. Ambas são empresas de capital aberto.

Há ainda outros agentes fortemente ligados ao mercado financeiro, que buscam se colocar “no caminho do desenvolvimento” e antecipar os movimentos do mercado, sendo assim “empresários ativos” (Logan e Moloch, 1987, p. 30). É o caso da Global Equity, que também atua financiando a atividade de incorporação de empreendimentos por meio de fundos de investimento, para venda posterior de sua participação, com a valorização acionária, estratégia típica dos já mencionados fundos de private equity.

São também “empresários ativos” a STX Desenvolvimento Imobiliário, de propriedade do empresário Marcelo Conde, cuja atuação tem se focado no desenvolvimento dos chamados condo-hotéis. Nesta modalidade, a incorporadora realiza o empreendimento a ser operado por uma marca hoteleira e suas unidades autônomas podem ser negociadas junto a investidores. E, por fim, a incorporadora JPL, do empresário José Portinari Leão, que se associou à multinacional L’Oréal para a construção de uma nova sede da empresa.

### Pequenos proprietários

Foi possível identificar ainda, a partir de trabalhos em campo e entrevistas, um grupo de pequenos proprietários na área portuária que possuem estratégias e estruturas distintas das empresas debatidas acima. Estes se dividem em dois grupos.

O primeiro seria de pequenos especuladores e empresários. Em entrevista aos autores, o diretor comercial da imobiliária Sérgio Castro Imóveis afirmou ter intermediado a venda “de terceiros para terceiros” de cerca de 140 sobrados na região desde 2008, comprados por “pessoas normais, investimentos de família”. Questionado se houve mudança de uso nesses imóveis, afirmou que cerca de 70% foi negociada com investidores que “compraram para guardar” ou que “estão segurando os imóveis fechados para poder alugar quando as coisas tiverem melhores”. Ainda segundo o entrevistado, outra parte desses imóveis foram negociados junto a pequenos empresários que passaram a desenvolver suas atividades na região (“temos também casos de galeria de arte, BNB e pousada”). Em algumas regiões há também grande presença de pequenas manufaturas, oficinas, distribuidoras e gráficas, bem como de pequenos comércios de varejo.

No segundo grupo estão os “empresários acidentais” (Logan e Moloch, 1987, p. 29), que se tornam rentistas passivamente por motivos fortuitos a sua vontade, como aqueles que recebem imóveis por herança, por exemplo. Segundo o mesmo entrevistado, dentre negócios realizados havia “quantidade enorme de imóveis em inventário, herança de família”. Este também foi o caso de alguns dos proprietários contatados a partir dos imóveis anunciados para venda coletados diretamente em campo.

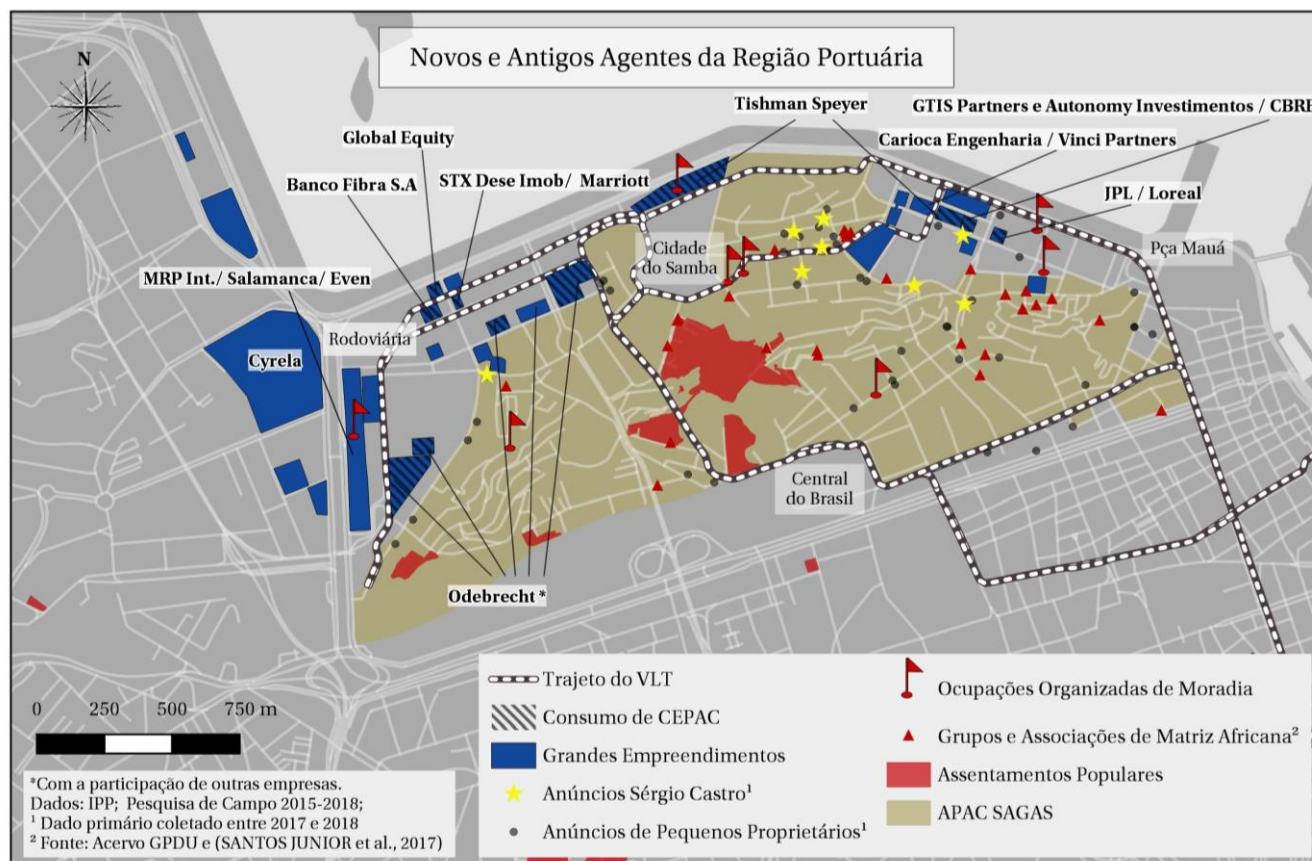
#### Os Agentes da sociedade civil, grupos culturais e de r-existência

O discurso que afirma a necessidade de “revitalização” da área portuária parte do pressuposto que a área estaria “morta”, negligenciando a presença de uma série de outros agentes que não aqueles tratados acima, que possuem outras formas de construção e apropriação desse espaço. O período tratado nesse trabalho é marcado por um processo contínuo de segregação socioespacial do qual resistem inúmeros grupos culturais, movimentos sociais, ocupações organizadas de moradia, associações, sindicatos e tantos outros grupos singulares da região. Segundo Santos et al. (2017), trata-se de um processo de longa temporalidade de “branqueamento do território”, tendo no Porto Maravilha apenas seu evento mais recente. Neste sentido, lutas simbólicas pela atribuição de significados marcam a região portuária desde os primórdios de sua ocupação até hoje. Estes agentes buscam formas “r-existências”, como “reinvenções de sua forma de ser e existir no tecido social” (SANTOS, et al., 2017), no conflito com as forças hegemônicas. Grande parte da população residente e usuária já disputavam esse lugar (disputa que se intensifica com a OUCPM) pelo direito de preservar sua memória e habitar na região. Nesse sentido, destacamos aqui os grupos culturais de matriz africana e as ocupações de moradia.

Situações de conflito emergem pela contraposição entre as distintas formas de apropriação do espaço urbano entre os diversos agentes tratado aqui. As remoções ocorridas na área portuária são exemplos dessas situações e se fazem necessárias quando o grande capital imobiliário passa a ter na região portuária uma nova fronteira extração de renda e busca impor sua racionalidade a esse espaço.

São vários os registros de remoções de ocupações organizadas de moradia encontrados por essa pesquisa. As primeiras se iniciaram nos espaços mais próximo à praça Mauá, com as ocupações Casarão Azul (2009) e Zumbi dos palmares (2010). Além delas, também sofreram com o despejo as ocupações Flor do asfalto, Guerreiros do 510, Guerreiros

do 234, Quilombo as Guerreiras e Machado de Assis. E tantas outras existentes na região do centro do Rio de Janeiro que foram ameaçadas de remoção, como as ocupações 17 de Maio, Carlos Mariguella, Chiquina Gonzada, Regente Feijó e Vitto Guianotti e Mariana Crioula.



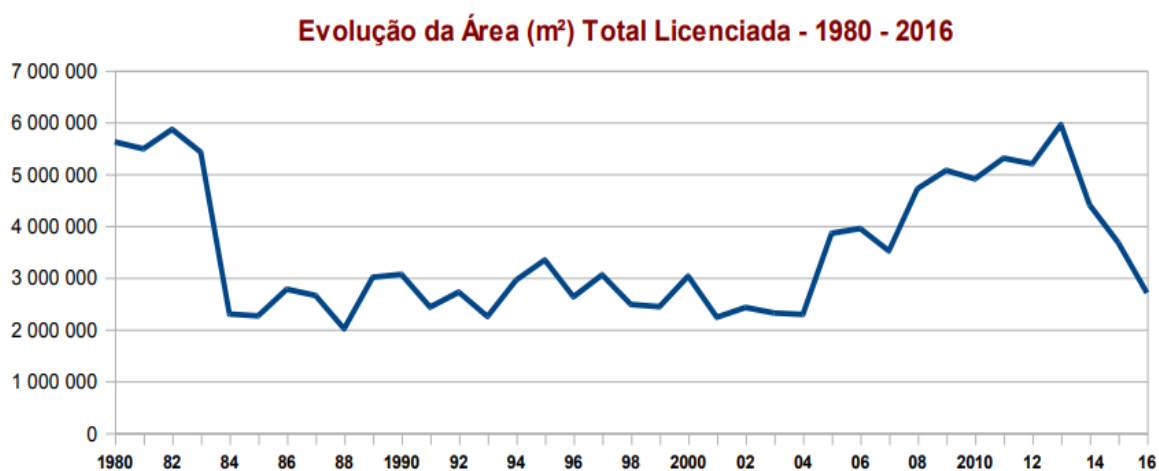
Fonte: Elaboração própria, com dados de campo e base do Instituto Pereira Passos.

Assim, o mapa anterior foi elaborado de forma a espacializar os agentes e conflitos deflagrados pela operação, assim como pré-existências que produzem um quadro atual. Com esse exercício é possível notar algumas espacialidades distintas. A localização dos empreendimentos (em azul), ligados ao grande capital imobiliário, se dá na área aterrada, onde se encontra o estoque de terras originalmente públicas envolvidos no arranjo financeiro da OUCPM. Não por acaso, é também onde se localizavam as ocupações removidas.

Na área de ocupação mais antiga, identificada pela Área de Preservação do Ambiente Cultural (APAC), estão localizados os imóveis anunciados para veda e locação coletados em pesquisa de campo, identificando o grupo de pequenos proprietários e também os assentamentos populares, onde reside a maior parte da população, principalmente nos morros Pinto e da Providência.

### 3. DINÂMICA IMOBILIÁRIA: DA PROMESSA DE VENTO EM POPA À CALMARIÁ IMOBILIÁRIA

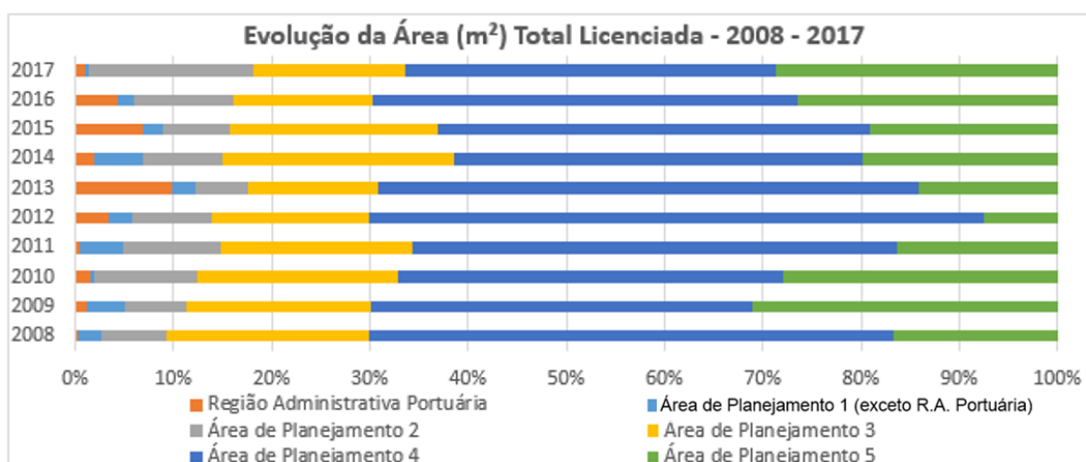
Quando o projeto da OUCPM é anunciado pelo poder público municipal o mercado imobiliário carioca vivia o início de um período de grande crescimento. Tomando a área total licenciada na cidade como indicativo de sua dinâmica imobiliária, é possível afirmar que este cenário não era observado, em tal magnitude, desde o fim dos anos 1970. Contudo, este cenário é revertido, sobretudo, a partir de 2015, como parece demonstrar também os demais dados analisados adiante.



Fonte: SMU (Evolução da ocupação e uso do solo 2014 – 2015 – 2016, p. 5)

Nesse contexto, ainda tendo por base as licenças concedidas, a Região Administrativa Portuária não só reflete a queda nas expectativas do mercado como também passa a perder importância relativa frente as demais áreas da cidade nos últimos anos. Além disso, enquanto a proporção entre a área concedida e os “habite-se” entre 2008 e 2016 é muito inferior na R. A. Portuária se comparada ao total do Rio (19% e 66% respectivamente). Corroborando com essa afirmação, segundo o levantamento produzido pelo Observatório das Metrópoles publicado pela Agência Pública<sup>6</sup>, entre os 77 empreendimentos privados licenciados na região entre 2009 e 2017, 35 eram referentes a novas construções e destes apenas 7 estavam concluídos e em funcionamento em fevereiro de 2018.

<sup>6</sup> <http://observatoriodasmetrolopes.net.br/wp/estagnacao-imobiliaria-e-crise-do-porto-maravilha/>



Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da SMU

A quantidade de CEPAC já negociadas pelo FIIPM também indicam um movimento similar. Segundos as demonstrações financeiras do Fundo, foram negociados apenas 14,3% dos títulos entre 2011 e dezembro de 2017 (919.712 do total de 6.436.722 CEPACs). Ocorre que grande parte desses títulos (340.676) foram negociados junto à CDURP em 2017, como forma de superar o empasse entre a continuidade do contrato de PPP e a situação de iliquidez declarada pelo FIIPM, ou seja o Fundo declarava não ter recursos para cumprir com as obrigações por ele assumidas quando venceu o leilão de CEPAC. Mais uma vez, os recursos municipais arcam com custos do projeto. Em maio de 2018 o FIIPM declarou iliquidez pela terceira vez.

A análise da dinâmica imobiliária buscou munir-se de distintas fontes de dados disponíveis. Assim, utilizamos dados do portal “Zap Imóveis” e os “índices FIPEZAP”<sup>7</sup>; dados referentes ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos (ITBI) fornecidos pelo Instituto Pereira Passos (IPP); e dados coletados diretamente em campo<sup>8</sup>.

Os dados do Zap Imóveis são formados pelos preços que constam nos anúncios, o que não nos permite afirmar que sejam estes os preços de efetivamente praticados. Já base de dados fornecida pelo IPP trata dos preços de fato realizados, ou ao menos declarados. As informações estão agregadas por logradouro, sem identificar os imóveis individualmente, para os bairros Centro, Gamboa, Saúde e Santo Cristo, classificadas pelo ano de lançamento do imposto, no período entre 2011 e 2018 (até o mês de julho)<sup>9</sup>. A base de dados foi ainda trabalhada para que fosse possível diferenciar quais os logradouros do bairro Centro se

<sup>7</sup> Os dados para os bairros foram coletados diretamente no site de anúncios (<https://www.zapimoveis.com.br>), que dispõe de um gráfico com o valor do m<sup>2</sup> e o tamanho da amostra. Já os do município foram obtidos no site da FIPE (<http://www.fipec.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>) onde estão disponíveis apenas os preços.

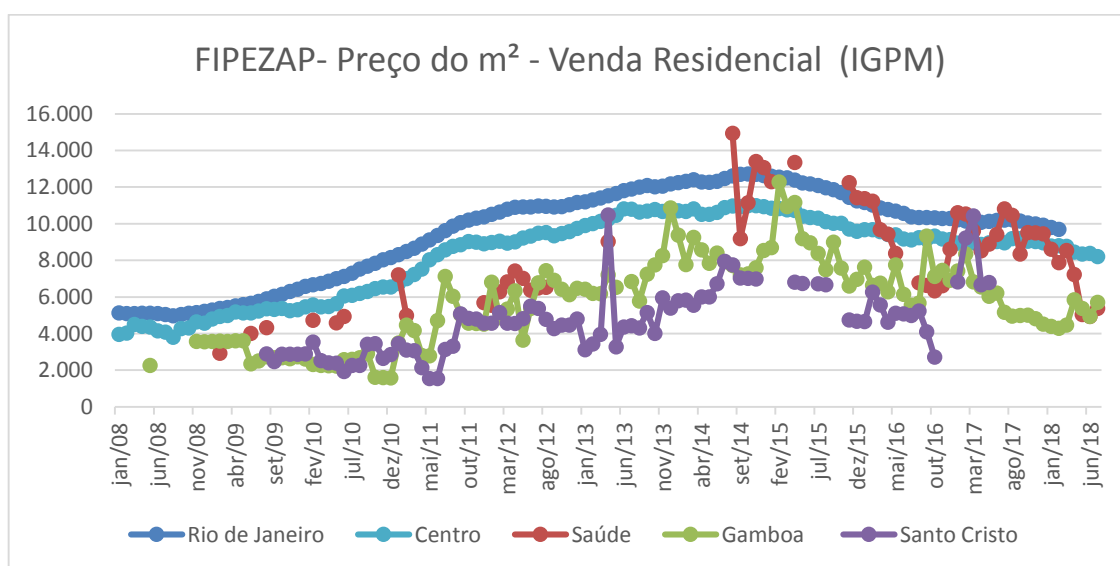
<sup>8</sup> O trabalho de campo se concentrou entre outubro de 2017 e maio de 2018. Posteriormente foram realizadas novas visitas a algumas das localidades. Não foram coletados dados interior do Morro da Providência (Gamboa) nem do Morro do Pinto (Santo Cristo).

<sup>9</sup> As informações estão agregadas para cada logradouro e trazem o ano, o número de transações, o valor médio das transações e o total da área construída transacionado. Dessa maneira, para se chegar ao preço médio do metro quadrado das transações, primeiro foi calculado a área média transacionada (área total dividida pelo número de transações) e então feita a razão do valor médio das transações sobre a área média transacionada. Após estas operações foi calculada a média anual.

localizam dentro ou fora da área da OUC. Para a análise das séries históricas, os preços foram atualizados pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), para que seja captada a variação real dos preços.

No trabalho de campo foram coletadas informações sobre imóveis com anúncios para venda e locação (nos bairros Saúde, Gamboa, Santo Cristo e no trecho do Centro inserido nos limites da OUCPM), formando uma base de dados que denominamos “ofertas imobiliárias”. Posteriormente foram realizados os contatos via telefone com os anunciantes para coleta de informações como preço, metragem, tempo vacância, se o anunciante era o proprietário ou um intermediário e outras informações declaradas pelo “entrevistado”. Partindo do total de 147 contatos coletados foi possível se chegar ao preço do metro quadrado para 88 imóveis.

O gráfico a baixo mostra, mensalmente, o preço do metro quadrado dos imóveis residenciais anunciados. A série disponibilizada até o momento compreende o período entre janeiro de 2008 e julho de 2018 (exceto para o Santo Cristo, cujos dados vão até maio de 2017).



Fonte: Zap Imóveis. Elaboração própria.

Os três bairros contidos dentro da área da OUC seguem, em alguma medida, a variação observada no Rio de Janeiro, mas se mantêm sem crescimento significativo por um período maior, até o final de 2010, quando média da cidade já se mostravam em alta e as obras da OUCPM já se iniciavam. Crescem até meados de 2015 e passam então a cair de maneira mais acentuada que a média do Rio, embora a valorização percentual em todo período nos bairros da OUCPM seja bastante superior.

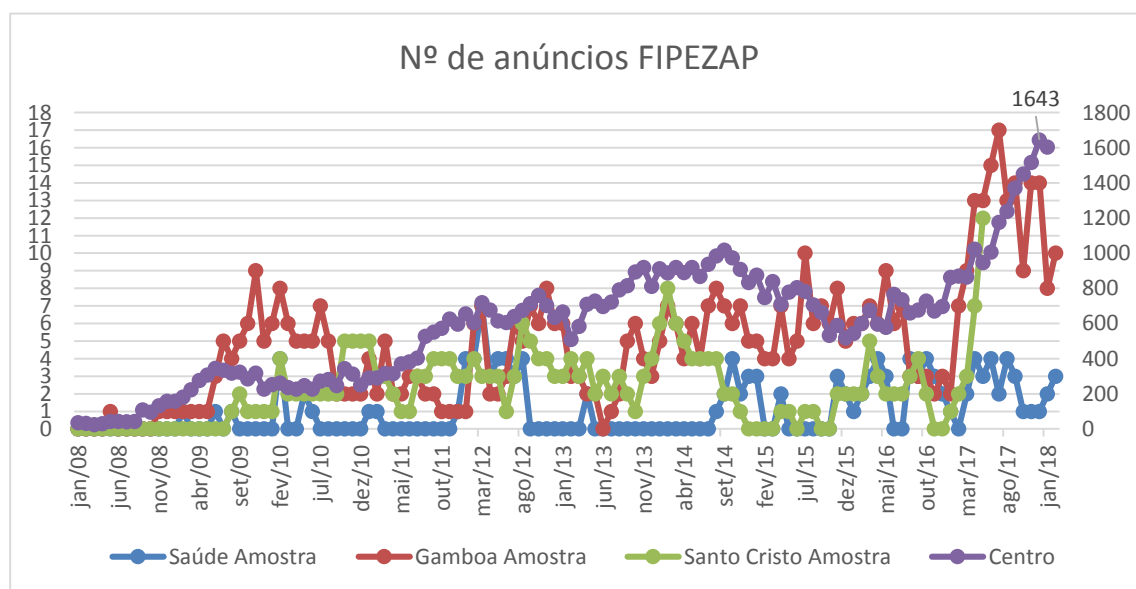
## Preço do m<sup>2</sup> (média anual) e variação real – Residencial

Preço do m<sup>2</sup> (média anual) e variação real – Residencial

Ano	Rio de Janeiro ZAP	Centro-ZAP	Saúde-ZAP	Gamboa-ZAP	S. Cristo-ZAP	Centro (Total) ITBI	Centro (OUC) ITBI	Saúde-ITBI	Gamboa-ITBI	S. Cristo-ITBI
2008	R\$ 5.103	R\$ 4.264	-	R\$ 3.142	-	-	-	-	-	-
2009	R\$ 5.790	R\$ 5.176	R\$ 3.765	R\$ 3.028	R\$ 2.806	-	-	-	-	-
2010	R\$ 7.298	R\$ 5.989	R\$ 4.762	R\$ 2.275	R\$ 2.721	-	-	-	-	-
2011	R\$ 9.445	R\$ 8.169	R\$ 5.972	R\$ 4.528	R\$ 3.389	R\$ 4.330	R\$ 2.970	R\$ 708	R\$ 1.439	R\$ 1.214
2012	R\$ 10.893	R\$ 9.311	R\$ 6.571	R\$ 6.051	R\$ 4.784	R\$ 8.004	R\$ 5.237	R\$ 758	R\$ 1.431	R\$ 1.484
2013	R\$ 11.767	R\$ 10.486	R\$ 9.037	R\$ 7.212	R\$ 4.831	R\$ 11.366	R\$ 5.582	R\$ 1.143	R\$ 1.616	R\$ 1.446
2014	R\$ 12.476	R\$ 10.803	R\$ 12.353	R\$ 8.130	R\$ 6.612	R\$ 10.448	R\$ 6.849	R\$ 983	R\$ 2.163	R\$ 1.612
2015	R\$ 12.067	R\$ 10.314	R\$ 12.333	R\$ 8.944	R\$ 6.068	R\$ 11.228	R\$ 5.551	R\$ 1.007	R\$ 2.399	R\$ 1.399
2016	R\$ 10.594	R\$ 9.343	R\$ 8.512	R\$ 6.944	R\$ 4.841	R\$ 10.137	R\$ 5.889	R\$ 707	R\$ 2.022	R\$ 982
2017	R\$ 10.120	R\$ 9.022	R\$ 9.646	R\$ 5.908	R\$ 7.992	R\$ 7.045	R\$ 4.212	R\$ 2.338	R\$ 2.264	R\$ 1.975
2018	R\$ 9.746	R\$ 8.482	R\$ 7.091	R\$ 4.920	-	R\$ 6.453	R\$ 3.326	R\$ 1.247	R\$ 2.955	R\$ 1.265
Δ 2009-2017	74,8%	74,3%	156,2%	95,1%	184,8%	-	-	-	-	-
Δ 2011-2017	7,1%	10,4%	61,5%	30,5%	135,8%	62,7%	41,8%	230,2%	57,3%	62,7%

Fonte: Zap Imóveis; ITBI (IPP). Elaboração própria.

Além disso, as interrupções nas linhas do gráfico se devem a meses em que não há sequer uma observação (conforme o gráfico a seguir<sup>10</sup>).



Fonte: Zap Imóveis. Elaboração própria.

Entre os principais bairros da área da OUCPM, a Saúde é o que apresenta os maiores preços por metro quadrado e um grande crescimento percentual nos anos já consolidados

<sup>10</sup> O número de anúncios do bairro Centro segue o eixo secundário (à direita) por ser muito maior que os demais.

(156,2%, entre 2009 e 2017). Este bairro possui um número significativamente menor de domicílios e também apresenta o menor número de anúncios. Na grande maioria dos meses não há anúncios registrados na base de dados, mas ao final de 2015 cresce o número de anúncios e o tamanho da amostra passa a variar entre 1 e 4 anúncios.

Os preços médios no bairro Gamboa ficam, em regra, entre os da Saúde e do Santo Cristo, mas sua variação real é a menor entre os três bairros, e ainda muito superior as do Centro e ao Rio. O bairro registra uma variação negativa de quase 30% entre 2008 e 2010, mas tem um crescimento vertiginoso entre 2010 e 2015. Por isso, mesmo que em queda em todos anos seguintes, sua variação real fica em 95% entre 2009 e 2017. Na média dos meses de 2018, apresenta um preço pouco maior que o ano de 2011. A Gamboa é o bairro que registra as maiores amostras entre os bairros contidos na OUCPM.

Já o Santo Cristo apresenta, em geral, o menor valor do metro quadrado entre os três bairros, ao contrário de seu crescimento percentual, o maior considerando o período entre 2009 e 2017. Os primeiros registros são de agosto de 2009 e os preços na média anual têm uma ligeira queda em 2010. A partir desse último ano os preços seguem uma tendência de crescimento, mesmo com que uma queda significativa em 2016. O tamanho da amostra também é pequeno e permanece até a setembro de 2010 variando praticamente entre 1 e 2 observações, mas os valores finais da série parecem sugerir um aumento no tamanho da amostra, que atinge seu maior valor, 12 anúncios, no último mês para qual se tem os dados.

#### ITBI Residencial – IPP

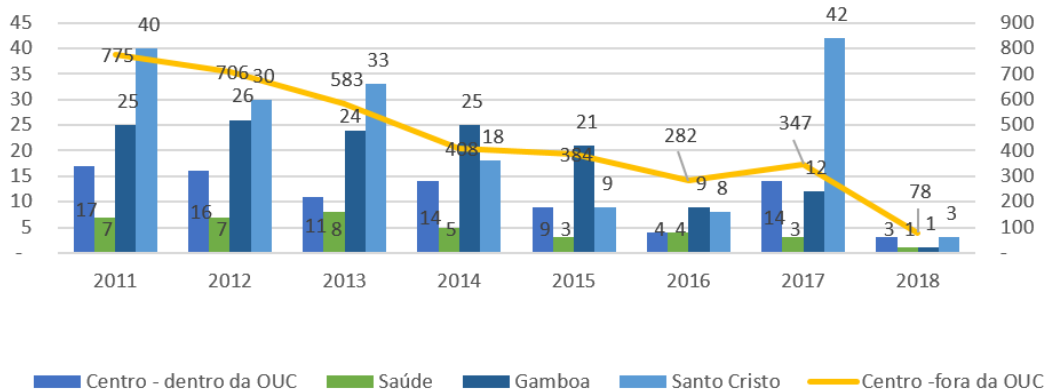
Passando à análise dos dados do ITBI para os imóveis residenciais observamos que o Centro segue uma tendência mais clara ao longo dos anos: um crescimento entre 2011 e 2015 com queda nos anos seguintes. Essa tendência é similar àquela apresentada pelos preços do Zap Imóveis e os valores das duas bases de dados são relativamente próximos, o que não acontece nos demais bairros.

No entanto, todas as séries apresentam uma tendência de queda no número de transações ao longo do período (gráfico a seguir<sup>11</sup>), ainda que com um crescimento em 2017, ao contrário do número de anúncios registrados pelo Zap Imóveis.

---

<sup>11</sup> Não é possível comparar número de transações de 2018 com outros anos, pois os dados do ano corrente captam apenas as transações até o mês de julho. Ainda assim, optamos por mostrar esses dados, pois parecem sugerir uma queda no número de transações (considerando proporcionalmente o tempo transcorrido e o número de transações), o que só poderá ser confirmado posteriormente.

### ITBI - Número de transações - Residencial



Fonte: IPP. Elaboração própria.

### Preço do m<sup>2</sup> (média anual) e Variação real – Comercial

Ano	Rio de Janeiro ZAP	Centro-ZAP	Saúde-ZAP	Gamboa-ZAP	Centro (Total) ITBI	Centro (OUC) ITBI	Saúde-ITBI	Gamboa-ITBI	S. Cristo-ITBI
2008	-	R\$ 3.987	R\$ 1.939	R\$ 2.696	-	-	-	-	-
2009	-	R\$ 4.440	R\$ 2.364	R\$ 3.016	-	-	-	-	-
2010	-	R\$ 4.889	R\$ 2.824	R\$ 3.261	-	-	-	-	-
2011	-	R\$ 5.707	R\$ 2.520	R\$ 4.604	R\$ 3.415	R\$ 2.970	R\$ 1.467	R\$ 1.821	R\$ 592
2012	R\$ 13.125,39	R\$ 7.566	R\$ 8.733	R\$ 2.911	R\$ 7.590	R\$ 5.237	R\$ 1.944	R\$ 1.450	R\$ 1.387
2013	R\$ 15.132,52	R\$ 9.104	R\$ 8.456	R\$ 3.951	R\$ 7.848	R\$ 5.582	R\$ 2.544	R\$ 1.752	R\$ 1.094
2014	R\$ 15.202,32	R\$ 9.480	R\$ 7.521	R\$ 4.907	R\$ 8.022	R\$ 6.849	R\$ 2.835	R\$ 1.295	R\$ 1.176
2015	R\$ 14.521,08	R\$ 9.573	R\$ 5.988	R\$ 4.943	R\$ 8.208	R\$ 5.551	R\$ 2.965	R\$ 1.783	R\$ 1.533
2016	R\$ 12.474,37	R\$ 8.223	R\$ 4.952	R\$ 4.733	R\$ 7.835	R\$ 5.889	R\$ 1.787	R\$ 2.143	R\$ 7.072
2017	R\$ 10.984,54	-	-	-	R\$ 6.198	R\$ 4.212	R\$ 2.257	R\$ 1.052	R\$ 7.693
2018	R\$ 10.560,78	-	-	-	R\$ 6.093	R\$ 3.326	R\$ 964	R\$ 2.327	R\$ 14.700
Δ 2009-2016	-	85,2%	109,5%	56,9%	-	-	-	-	-
Δ 2011-2017	-	-	-	-	81,5%	41,8%	53,9%	-42,2%	1199,7%

Os preços do m<sup>2</sup> encontrados no bairro Saúde são bem menores se comparados aos observados nos outros dois bairros, com a exceção do ano de 2017. O valor de 2017 é bastante superior ao padrão observado nos outros anos, e por isso seu crescimento (230%) é tão superior a todos os bairros, considerando o período dos dados já consolidados (2011-2017). O número de transações tem patamares significativamente inferiores aos demais e a tendência é de queda.

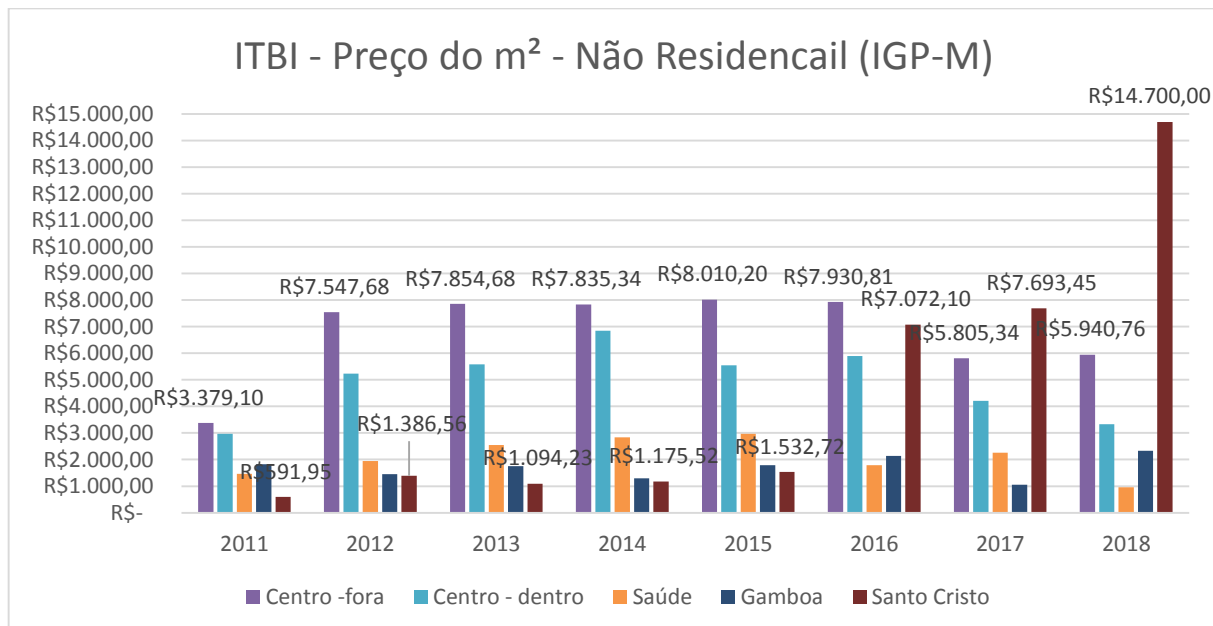
Com a exceção dos anos de 2012 e 2017, os maiores preços médios do metro quadrado para imóveis residências são observados na Gamboa. Este bairro apresenta uma tendência mais regular de crescimento dos preços ao longo da série, com uma variação de 50,3% entre 2011 e 2017. O número de transações na Gamboa também apresenta uma tendência de queda, oscilando perto do seu valor inicial até o ano de 2015 e caem bruscamente em 2016.

Mesmo com o pequeno crescimento em 2017 (12 transações), é importante observar que este valor não representa sequer a metade no valor inicial.

O Santo Cristo não apresenta uma tendência muito clara quanto ao movimento dos preços, embora a variação entre o ano de 2011 e 2017 registre um crescimento de 62,7%. Após um crescimento entre 2011 e 2014, os valores tem uma queda bastante significativa em 2015 e 2016 e atingem seu maior valor em 2017. Este é o bairro que apresenta, em regra, o maior número de transações entre os bairros compreendidos na área da OUC e o único em que as transações em 2017 superam as do início da série. Ainda assim, é possível afirmar que há uma tendência de queda nessa variável.

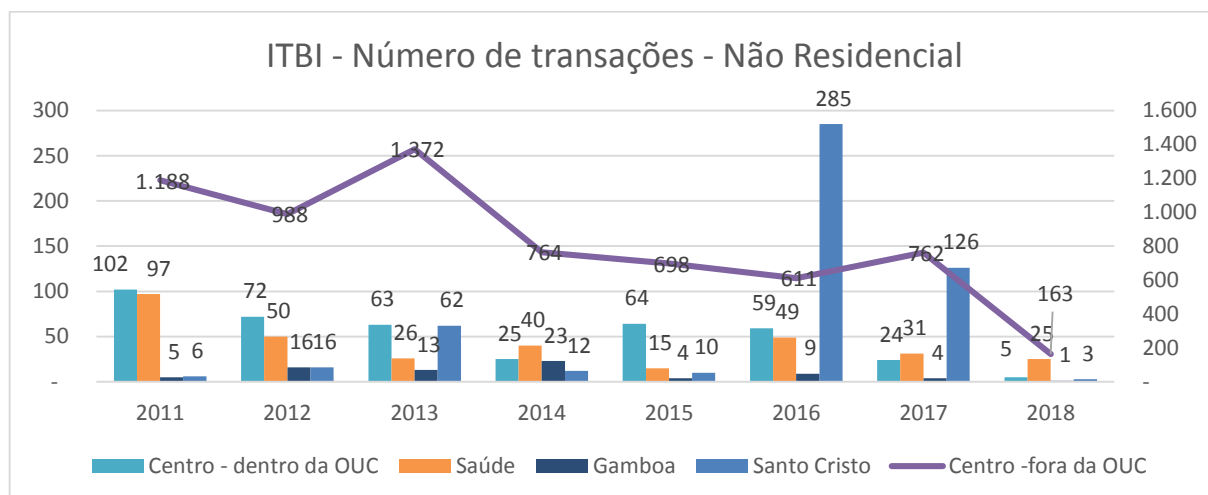
Encontramos maior dificuldade para análise dos dados do Zap Imóveis para os imóveis comerciais. Não foram encontrados dados para o Santo Cristo e para os demais bairros analisados estão disponíveis apenas para período entre janeiro de 2008 e novembro de 2016, enquanto para a cidade como um todo a abrangência vai de janeiro de 2012 a julho de 2018<sup>12</sup>. Por isso, nos concentraremos na análise dos dados do ITBI para os imóveis comerciais.

A análise dos dados do ITBI não-residencial mostra tendências similares ao do residencial com uma exceção clara e importante: o movimento das variáveis referentes ao bairro Santo Cristo a partir de 2016.



<sup>12</sup> Não foi possível obter os dados para os imóveis comerciais dos bairros da OUC da mesma forma utilizada para os residenciais. Não estão disponíveis os gráficos por bairro que mostram tanto o preço quanto a amostra quando se faz a busca por imóveis comerciais no site ([www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)). Estes dados foram encontrados em uma extensão desse site (<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>) aparentemente desatualizada, onde estão disponíveis dados somente até a data mencionada. Para a cidade, os índices da FIPE só estão disponíveis a partir de 2012.

O bairro da Saúde apresenta uma tendência semelhante à do Centro, com crescimento entre 2011 e 2015, mas com queda apenas em 2016, voltando a crescer em 2017. Ao longo desse período a valorização foi de 53,9%. O número de transações, diferentemente do que acontece nos imóveis residenciais, é muito superior aos registrados tanto na Gamboa quanto no Santo Cristo (com exceção dos anos de 2016 e 2017). No entanto, há uma tendência de queda, interrompida apenas em 2015.



Fonte: IPP. Elaboração própria.

Na Gamboa não é possível observar uma tendência clara quanto aos preços e entre 2011 e 2017 os preços se desvalorizaram em 42,2%. O número de transações cresce significativamente entre 2011 e 2014, mas nos anos seguintes segue em queda, atingindo apenas 4 em 2017.

O Santo Cristo apresenta características peculiares. Entre 2011 e 2015 apresentou os menores preços médios quando comparado a Saúde e Gamboa. Ocorre que a partir de então o crescimento do preço é exponencial, acompanhado pelo número de transações, devido a vendas realizadas nos novos empreendimentos lançados, como comentado mais adiante.

Ainda que seja possível uma diferença entre o valor pago na venda de um imóvel e o escriturado para cobrança do ITBI, chama atenção a diferença entre os valores anunciados no Zap Imóveis e os registrados no ITBI para os bairros contidos na OUCPM, enquanto para o Centro esses valores são mais próximos, colocando em questão a utilização dos anúncios como *proxy* para medir a variação real dos preços em menores escalas espaciais.

É possível identificar uma concentração espacial das vendas ocorridas, que parece estar correlacionada às principais obras realizadas pela OUCPM, ao trajeto do VLT e os novos empreendimentos.

Para os imóveis residenciais na Saúde, embora não se observe uma concentração em um mesmo logradouro e mesmo ano, o que poderia indicar vendas em um mesmo

empreendimento, destacam-se o Morro da Conceição e seu entorno para os residenciais (rua do Jogo da Bola e Sacadura Cabral, ambas com 10 transações em todo período). Já para os comerciais, inferimos que a maior parte das transações estão concentradas em poucos empreendimentos próximos à Praça Mauá, notadamente nos logradouros: av. Venezuela (10 em 2011), av. Rodrigues Alves (64 em 2011; 14 em 2012; 17 em 2016; e 13 em 2017), travessa Coronel Julião (12 em 2011; 14 em 2012; 23 em 2014; 23 em 2016) e a av. Barão de Tefé (22 em 2018). À exceção da tv. Coronel Julião (possivelmente são referentes a um edifício garagem), os outros logradouros são aqueles onde estão localizados grandes empreendimentos que consumiram CEPAC e onde se concentram as obras da OUCPM.

Na Gamboa são as ruas das imediações da Praça da Harmonia e do trajeto do VLT próximo à praça que se destacam, tanto nos residenciais como nos comerciais. Poucas ruas concentram a maior parte das transações (ruas do Livramento, da Gamboa, do Propósito, Conselheiro Zacarias e Pedro Ernesto), mas não indicam um mesmo empreendimento.

Já os dados do Santo Cristo mostram a grande predominância de venda nos novos empreendimentos da Rua Equador em ambos os usos. Para os residenciais, as transações que vinham caindo acentuadamente ao longo da série, têm um expressivo crescimento em 2017. Das 42 vendas realizadas nesse ano, 32 são referentes a unidades na Rua Equador, com um valor médio do m<sup>2</sup> (R\$ 4.327,42) significativamente acima das outras 10 transações (R\$ 1.751,48), além de apresentarem uma área média (23m<sup>2</sup>) excepcionalmente inferior às demais. Tendo em vista essas características, deduzimos serem referentes aos novos empreendimentos lançados nesse logradouro que possuem hotéis e torres comerciais (AC Hotel e Porto Atlântico)<sup>13</sup> localizados neste logradouro, que possivelmente tiveram vendas de unidades do tipo *flat* classificadas como residenciais na base de dados do IPP. É interessante notar que entre 2011 e 2014 as transações estavam concentradas nos logradouros no morro do Pinto e seu entorno (ruas Dr. Piragibe, Nabuco de Freitas, Pedro Alves e Vidal de Negreiros). A mesma situação é observada para os imóveis comerciais. Das 285 transações de 2016, 282 são referentes à rua Equador, com o preço médio de R\$ 14.700,23 (o preço médio das demais é de R\$ 2.600,00). Em 2017 são 124 transações com valor R\$14.532,37 e apenas 2 transações não se referem a este logradouro, com o preço médio abaixo de mil reais. E por fim, as 3 transações ocorridas em 2018 também são referentes àqueles empreendimentos, o que elevou o preço médio a R\$ 14.700,00.

Entretanto, o destaque dado aos novos empreendimentos não parece refletir um exatamente um aquecimento desse mercado, já que permanecem praticamente todos vazios. Ainda que sejam noticiadas a ida de algumas empresas para esses empreendimentos suas taxas de vacância ainda são altíssimas – caíram de 87,5% para 75,1% entre 2017 e julho 2018<sup>14</sup>. Segundo, o diretor comercial já citado no “Santo Cristo não tem procura de ninguém, a única procura que eu tenho são centenas de pessoas que compraram salas no Porto Atlântico e

<sup>13</sup>Dois empreendimentos têm seus endereços registrados na rua Equador nos “Relatórios trimestrais” da CDURP referentes às licenças para construção: AC Hotel Porto Maravilha (“SPE STX”) e Porto Atlântico Business Square (“Arrakis Empreem. Imob”), este conta com dois hotéis (Ibis e Novotel). Disponível em: [http://www.portomaravilha.com.br/relatorios\\_trimestrais](http://www.portomaravilha.com.br/relatorios_trimestrais)

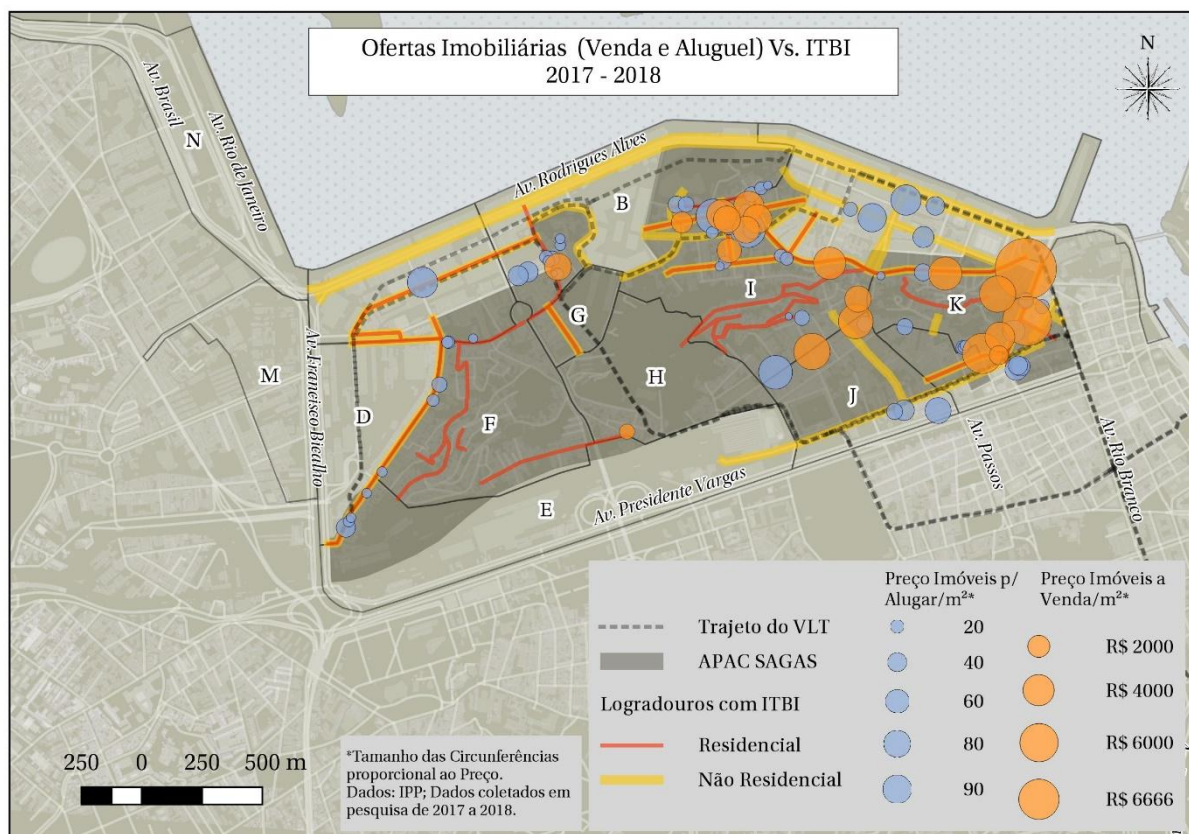
<sup>14</sup> Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/retomada-do-mercado-imobiliario-do-rio-enfrenta-dois-desafios-23032716>.

estão arrependidíssimas porque estão pagando condomínio” enquanto as salas permaneciam vazias.

A análise das “ofertas imobiliárias” coletadas em campo” indica uma concentração das ofertas no bairro da Saúde nas proximidades do centro de negócios da cidade e no bairro Gamboa, no entorno da Praça da Harmonia. Nessas localidades há também uma concentração das ofertas intermediada por imobiliárias, enquanto aquelas feitas pelo proprietário estão mais dispersas.

Nota-se um gradiente de preços que aumenta à medida que se aproxima do centro. O mapa a seguir mostra também as principais vias onde ocorrem transações segundo o ITBI, sendo possível observar uma convergência com as ocorrências de ofertas.

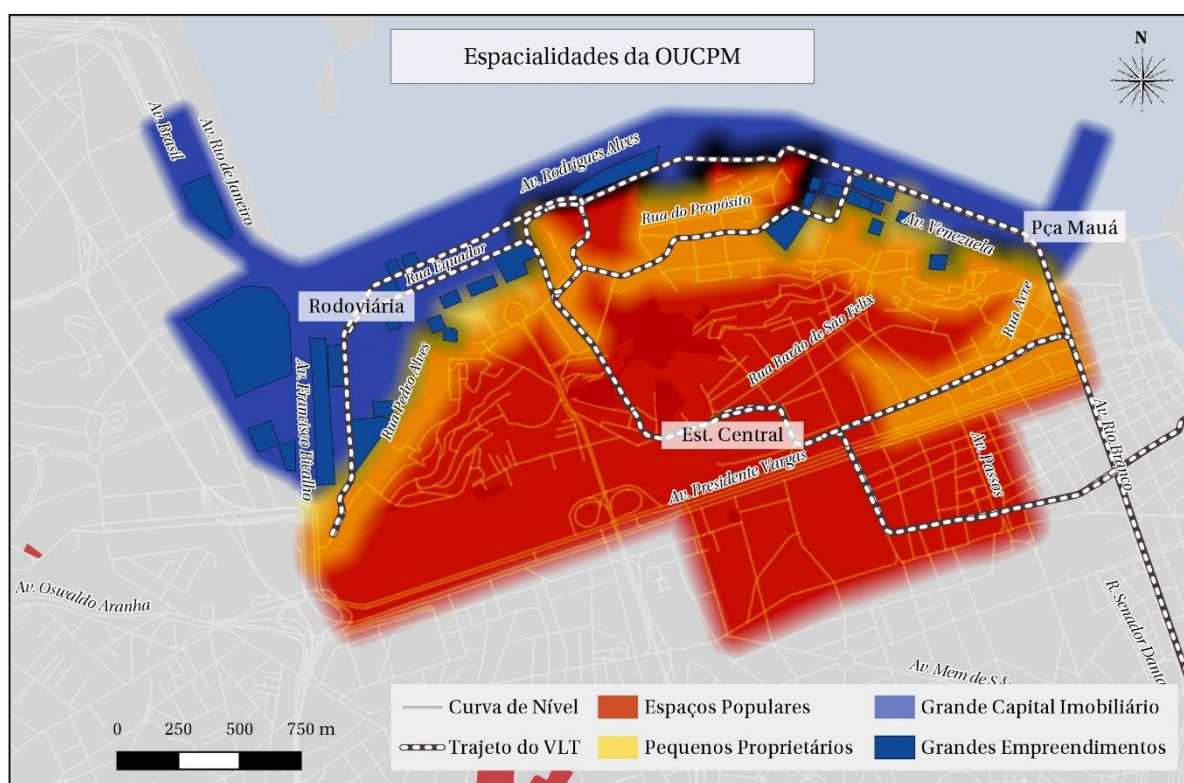
É importante destacar o tempo de vacância. Apenas 4 imóveis já haviam sido locados ou vendidos no momento da ligação e outros 4 estavam em uso, mas continuavam sendo ofertados. Eram muitos os relatos de que o imóvel estava há vários anos vazio (alguns a mais 3) e a grande maioria superava ao menos um ano de vacância, mesmo nas proximidades da Praça da Harmonia e das localidades próximas ao centro.



## 4. ESPACIALIDADES NO PORTO MARAVILHA

A partir das análises realizadas, passamos a sugerir que é possível indicar algumas espacialidades que se distinguem no interior da área da OUCPM, cuja as raízes estão própria formação histórica dessa área e parecem se reforçar com a Operação. O próprio projeto da Operação indica de alguma maneira essas distinções, quando prevê as áreas em que se permite o uso dos CEPAC, por exemplo.

Assim, apontamos existência de três espacialidades que aqui denominamos: do grande capital imobiliário, de pequenos proprietários e popular. Claro, não se tratam de espaços herméticos e a existência de “infiltrações” e sobreposições expõem o conflito e correlação de forças entre os diversos agentes que produzem e consomem estes espaços a partir de racionalidades e práticas muito distintas. Além disso, em todas elas se encontram uma miríade de agentes heterogêneos, mesmo dentro de uma mesma espacialidade, cuja simplificação exposta aqui tem objetivos meramente analíticos, mas que, por isso mesmo, acreditamos ser útil para a compreensão deste espaço e da própria Operação Urbana.



### a) espacialidade do grande capital imobiliário

Como se viu os agentes do grande capital imobiliário estão localizados na área aterrada, desde o píer Mauá ao trecho do bairro do Caju (“ponta do Caju”) inserido na OUCPM. O aterramento dessa área no início do século XX teve por objetivo a construção do “novo porto do Rio de Janeiro” (ABREU, 1987, p.63), e se caracterizou pela concentração das atividades portuárias e industriais, que passam a ser desativadas ao longo do tempo. Esse seu uso vai se tornando obsoleto a partir da década de 1970, deixando subutilizados os grandes

lotes, galpões e estabelecimentos fabris. É portanto nessa área que se concentram os grandes terrenos públicos envolvidos no arranjo financeiro da OUCPM, onde hoje se localizam alguns dos grandes empreendimentos já produzidos.

Essa é espacialidade dos agentes imobiliários que seguem a uma racionalidade mais próxima à lógica financeira, com estratégias, instrumentos e produtos típicos dessa racionalidade. Aqueles agentes que definimos como especuladores estruturais estão ali localizados e, não por acaso, são beneficiados pelas obras de reestruturação desse espaço, cujo trajeto do VLT parece ser um exemplo bem ilustrativo. Em que pese a heterogeneidade e suas influências na elaboração do projeto, é possível argumentar a OUCPM está orientada à extração de renda fundaria por esses agentes, ancorada no fundo público que de diversas maneiras custeia e assume a maior parte dos riscos do projeto. Os conflitos e as remoções das ocupações de moradia que estavam estabelecidas nessa área, também mostram essa intencionalidade.

Por se tratar de uma área predominantemente de uso não-residencial, característica que a OUCPM não conseguiu transformar até o momento, nela estão os principais logradouros onde ocorreram transações de imóveis desse uso.

#### b) espacialidade popular

De ocupação que remete ao período colonial, intensificada nos meados do século XX por uma população de trabalhadores, sobretudo ligados à atividade portuária, a área mais ao centro dos limites da OUC claramente se distingue da espacialidade comentada acima.

É nesta área que se concentra a população residente nos bairros da OUCPM, cujo maior adensamento demográfico está no interior dos bairros Gamboa e Santo Cristo, notadamente nos assentamentos populares (o Morro da Providência, a “primeira favela”, e o Morro do Pinto) e também no Morro da Conceição. Sendo assim, sua fisionomia urbanística e fundiária se caracteriza por lotes pequenos e de uso residencial, onde se concentram as transações exclusivamente desse uso, segundo os dados do ITBI.

A apropriação desse espaço se dá sobre outras lógicas que não as do grande capital imobiliário e se destina a habitação e reprodução das classes sociais que ali vivem e produzem essa espacialidade. Vários dos grupos culturais e associações de matriz africana, além de outras associações identificados nesse artigo estão nesse território.

Para além desses aspectos, que justificam a identificação dessa espacialidade como “popular”, este espaço é igualmente heterogêneo. A população residente na Saúde (sua maior parte no Morro da Conceição) possui um perfil de renda e cor ou raça que se diferencia dos outros dois bairros. Segundo o Censo de 2010<sup>15</sup>, na Gamboa e Santo Cristo, respectivamente, a população negra (pretos ou pardos) representava 58% e 54% dos habitantes e suas rendas

---

<sup>15</sup> Pessoas de 10 anos ou mais de idade e valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade

médias era de R\$ 543,50 e R\$ 633,61, enquanto na Saúde essas variáveis eram 49% e R\$ 757,90.

### c) espacialidade dos pequenos proprietários

A espacialidade dos pequenos proprietários estaria situada entre as duas já comentadas, ao longo da antiga linha mar. Optamos por assim denomina-la, já que é nesta faixa territorial que se localizam a maior parte dos anúncios de “ofertas imobiliárias”, sejam feitos diretamente pelos proprietários ou intermediados por uma imobiliária, bem como as propriedades dos “empresários acidentais”. Os antigos sobrados marcam a arquitetura desse espaço, “a mercadoria típica” da região portuária segundo o diretor da imobiliária citado anteriormente, e certamente estão localizados ai muitos dos 140 imóveis desse tipo que ele afirma ter negociado junto a pequenos investidores. Estes são os que usaram de “investimentos familiares” para comprar imóveis para especulação (“para guardar”!).

Entretanto, a heterogeneidade se sobressai especialmente nessa espacialidade. A disputa entre diferentes agentes, usos e formas de apropriação definem a natureza desse espaço. Talvez por essa característica de limiar, é também onde deflagram a maior parte dos conflitos. Além dos pequenos proprietários, influem nessa espacialidade alguns projetos de grandes empreendimentos, algumas ocupações, grupos de matriz africana e muitos daqueles que protagonizam o que Santos et al. (2017) chama de “disputas de lugar”.

Também nesse sentido, os dados do ITBI mostram que os logradouros sob essa espacialidade se destacam tanto entre na venda de imóveis residenciais quanto não-residenciais.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS: O QUE VEM VINDO NO VENTO?

Após a euforia dos anos iniciais do projeto, os dados parecem indicar um momento de calma. A tendência geral de crescimento dos anúncios em contrapartida à queda no número de transações registradas no ITBI é um dos indicativos do momento atual, confirmado pelos trabalhos em campo. Em muitas das áreas visitadas foi possível verificar que os imóveis anunciados permanecem sem ocupação.

Embora a dinâmica entre os bairros se diferencie, em regra, é possível afirmar que há sim uma valorização em relação aos preços praticados nos primeiros anos para quais temos os dados. Os baixos valores praticados inicialmente e a expectativa de crescimento da renda da terra potencial com a reestruturação urbana da região, ou seja, a formação um *rent gap* (SMITH, 1996) elevado, fazem da área portuária uma nova “fronteira” para a valorização do capital imobiliário. Acontece que essa renda potencial não parece ter sido realizada, ao menos não na magnitude e tempo esperados. Mesmo nos bairros e momentos de maior valorização o baixo número de transações, sobretudo residencial, parece indicar que a não realização da renda potencial acaba por refrear o processo de *gentrificação*.

Ao que parece, estamos ante a um momento de interstício. São evidentes as transformações na estrutura urbana em uma parcela desse território, que aqui identificamos como espacialidade do grande capital imobiliário, promovida por uma grande massa de recursos (e terras) oriundos do fundo público e também de capitais privados investidos na região, onde ocorreram as grandes obras e a remoção de grande parte das ocupações. Nessa espacialidade, se observamos a expulsão de uma parcela dos antigos moradores – talvez mais diretamente pelas remoções e menos via preços – ainda não parece haver a chega de uma de nova classe social de maior poder aquisitivo. Essa dinâmica parece estar mais ligada à população usuária desse espaço e aos eventos culturais ali realizados.

Maiores conclusões sobre a gentrificação nessa última espacialidade e também na espacialidade “popular” devem ser possíveis após a divulgação do Censo de 2020, quando poderemos melhor examinar os perfis socioeconômico dos habitantes antes e depois do OUCPM.

Para além de avaliar a dinâmica imobiliária, buscamos demonstrar nesse artigo a análise da OUCPM evidencia alguns aspectos da “financeirização realmente existente no Brasil”. O arranjo institucional e financeiro adotado, a presença de agentes do grande capital imobiliário cujas as estratégias e instrumentos estão mais próximos à racionalidade ajudam a compreender esse processo. Observamos também que a valorização desse capital, embora se utilize de instrumentos financeiros, está fundada na apropriação do fundo público. Esta é uma característica fundamental da OUCPM, já que é o fundo público, que assume a maior parte dos custos e dos riscos do projeto.

Por fim, ao confrontar todas as análises ao mapeamento da localização dos diferentes agentes presentes na área da OUCPM sugerimos ser possível identificar três espacialidades distintas, mas não herméticas, que ajudam a compreender a construção e as transformações ocorridas nesse espaço. Como agenda de pesquisa, cabe dizer que análises aqui realizadas devem ser aprofundadas, além de seguir acompanhado a dinâmica imobiliária e a atuação dos agentes presentes na OUCPM.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. "A regulação urbana e o regime urbano: a estrutura urbana, sua reprodutibilidade e o capital". Ensaios FEE, v. 16, n. 2, 1995.

ABREU, Maurício de. A evolução urbana do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPLANRIO; Zahar, 1987. 147 p.

BROUDEHOUX, A.M. A reinvenção da zona portuária do rio de janeiro: estigmatização territorial, ressignificação simbólica e repovoamento planejado no projeto porto maravilha. In: XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Anais. São Paulo, 2017.

CASTRO, Cláudio. Entrevista [Julho, 2018]. Entrevistador: XXXXXXXX. Rio de Janeiro, 2018. Arquivo Mp3. (125 min.)

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO (CDURP). Contrato de Parceria Público-Privada – PPP. 2010. Disponível em: <http://www.portomaravilha.com.br/contratos/#porto>. Acesso em: 31/08/2015.

FERNANDES, A. Decifra-me ou te Devoro: Urbanismo Corporativo, Cidade-fragmento e Dilemas da Prática do Urbanismo no Brasil. In: PAVIANI, A.; GONZALES, S. F. N.; FRANCISCONI, J. G. (Org.). Planejamento e Urbanismo na atualidade brasileira. Brasília: Livre Expressão, 2013

FIX, Mariana. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese de doutorado. Campinas: IE/UNICAMP, 2011.

HARVEY, David. A produção capitalista do espaço. Tradução Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005, 251 pp.

HILFERDING, R. O Capital financeiro. São Paulo: Nova Cultural, 1985.

JESSOP, B., BRENNER, N., & JONES, M. (set/dez de 2017). Teorizando as Relações Socioespaciais. Niterói: Universidade Federal Fluminense.

KLINK, J., & SOUZA, M. B. (2017). Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro (Vol. 19). São Paulo: Cad. Metropolitano. Fonte: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2236-99962017000200379&lng=pt&tlng=pt](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962017000200379&lng=pt&tlng=pt)

LOGAN, John R.; MOLOTCH, Harvey L. Urban Fortunes: The Political Economy of Place. Los Angeles: University of California Press, 1987.

MARTINS, Renato Domingues Fialho. O projeto Porto Maravilha e o rent gap de Neil Smith. In: Rev. Bras. Estud. Urbanos Reg., V.17, N.3, p.195-214, RECIFE, SET./DEZ. 2015 <http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/5027>

MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005. Reabilitação de centros urbanos. Brasília: 2005.

OLIVEIRA, Francisco de. Aproximações ao Enigma: que quer dizer desenvolvimento local?. IN: SPINK, Peter et alii (orgs.). Novos Contornos da Gestão Local: Conceitos em Construção. São Paulo: Polis; Programa Gestão Pública e Cidadania/FGV-EAESP, pp.11-31. 2002.

PAULANI, L. Acumulação e Rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. XVII Encontro Nacional de Economia Política. 2012. Disponível em: [http://www.sep.org.br/artigos/download?id=2014&title=Acumula%C3%A7%C3%A3o e Rentismo%3A resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contempor%C3%A2neo](http://www.sep.org.br/artigos/download?id=2014&title=Acumula%C3%A7%C3%A3o%20e%20Rentismo%3A%20resgatando%20a%20teoria%20da%20renda%20de%20Marx%20para%20pensar%20o%20capitalismo%20contempor%C3%A2neo). Acesso em: 29/07/2015.

PAIVA, Claudio Cesar. A Diáspora do capital imobiliário e sua dinâmica de valorização no capitalismo contemporâneo: a Irracionalidade em Processo. Tese de Doutorado. Campinas: Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, 2007.

PEREIRA, A.L.S. A gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. Cadernos Metrôpoles, São Paulo, v. 16, n. 32, pp. 307-328, nov 2014.

PINHO, T. A. D. Dissertação de Mestrado – O capital financeiro imobiliário no Brasil: O caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2016.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Urbanismo. Instituto Pereira Passos. Porto do Rio: plano de recuperação e revitalização da região portuária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2001.

ROLNIK, R. (2015). Guerra dos Lugares. São Paulo: Boitempo.

ROYER, Luciana de Oliveira. Financeirização Da Política Habitacional: Limites E Perspectivas. (2009). Tese (doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SANTOS, R. E.N. Disputas de lugar e a Pequena África no Centro do Rio de Janeiro: Reação ou ação? Resistência ou r-existência e protagonismo? In: Seminário Internacional Urbanismo Biopolítico: Urbanismo Neoliberal e Resistências Biopotentes. Anais. Belo Horizonte, UFMG, 2017.

SANTOS JR., O. A. S.; LACERDA, L. G.; WERNECK, M. G. S.; RIBEIRO, B.C. Invisibilidade, heterogeneidade e vulnerabilidade: os cortiços na área portuária do Rio de Janeiro. In: XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Anais. São Paulo, 2017.

SMITH, N.; WILLIAMS, P. (ed.), Gentrification of the City, London, Allen & Unwin, 1986.

SMU – SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Evolução da Ocupação e Uso do Solo 2014 – 2015 – 2016. Rio de Janeiro, 2017.

VAINER, Carlos B. (2000), "Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano", in Otília Arantes; Carlos Vainer & Ermínia Maricato, A cidade do pensamento único, Petrópolis, Vozes.

WERNECK, Mariana. Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2016.