



GT – 7: 7- Financeirização da produção do espaço urbano

O PROGRAMA REVIVER CENTRO E A FINANCEIRIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO:

Análise das Dinâmicas Imobiliárias e Impactos na Política Habitacional

Ariane Horta:
Universidade Federal do Rio de Janeiro:
arianehorta.geo@gmail.com:

RESUMO: O Programa Reviver Centro, aprovado no ano de 2021, foi implementado em conjunto com o Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro, visando transformar a área central da cidade, através do mercado habitacional. Este artigo busca analisar a articulação entre os conceitos de financeirização, produção do espaço urbano e habitação social à luz dos projetos de lei associados, que formalizam o Programa Reviver Centro. A pesquisa utilizou uma abordagem teórica-metodológica que incluiu revisão de literatura, análise de planos habitacionais municipais e projetos de lei. O objetivo é compreender como o Programa Reviver Centro se integra nas dinâmicas de financeirização e produção do espaço urbano, além de examinar suas implicações para a política habitacional do centro da cidade do Rio de Janeiro e seus moradores.

Palavras-chave: Reviver Centro; Financeirização; Política habitacional.

1. INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano e a cidade do Rio de Janeiro

A produção do espaço urbano é um dos grandes objetos de estudos da ciência geográfica, compreender quem produz e quem são os agentes que produzem esse espaço é objeto de investigações por todo o mundo. Corrêa (1993) aponta que o espaço urbano é espaço de lutas, de sociabilidades e de fragmentações. Fragmentações estas que definem o que é o espaço urbano e como ele poderá ser, através de seus modeladores. O espaço urbano só é como é porque existem diversas fragmentações e usos que se sobrepõem, assim:

O espaço urbano aparece no primeiro momento de sua apreensão, como um espaço fragmentado caracterizado pela justaposição de diferentes paisagens e usos da terra. Na grande cidade capitalista estas paisagens e usos originam um rico mosaico urbano constituído pelo núcleo central, a zona periférica do centro, áreas industriais, sub-centros, terciários, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo, como as favelas e os condomínios exclusivos, áreas de lazer e, entre outras, aquelas submetidas especulação visando a futura expansão (Corrêa, 1993, p.7).

A sobreposição de tempos históricos também ocorre na formação do espaço urbano, principalmente nas grandes cidades brasileiras, com seu passado colonial e escravista. O passado, o presente e o futuro estão presentes em um mesmo espaço geográfico, formado através do tempo, pelas relações sociais e de poder estabelecidas. Para Abreu (1998), a Geografia proporciona uma análise única sobre as cidades e sua memória e, em seu clássico texto “Sobre a memória das cidades”, o autor expõe que nos últimos anos, no Brasil, uma revalorização da memória das cidades tem crescido e deixa claro que “atestados de “memória urbana”, são, eles também, expressões de poder” (Abreu, 1998, p.86).

Ou seja, projetos de revalorização de áreas centrais das cidades brasileiras têm interesses e financiadores urbanos que privilegiam áreas onde essas expressões de poder podem ser lembradas e (re)validadas. O caso do centro da cidade do Rio de Janeiro é singular, tendo passado por uma grande reforma urbana no início do século XX e outra quase cem anos depois, com os megaeventos que ocorreram na cidade e o projeto Porto Maravilha.

O programa Reviver Centro desdobra-se como a continuação da Operação Consorciada Porto Maravilha, incorporando a habitação na zona portuária da cidade. Esse programa é um marco na habitação carioca, por tentar recuperar a especulação imobiliária no centro, algo que

não obteve sucesso com o programa anterior. Pensar a urbanização da cidade do Rio de Janeiro, mais especificamente do centro da cidade e a racionalidade da financeirização que atravessa a produção do espaço urbano e a produção de habitação social através do programa Reviver Centro é o objetivo deste ensaio¹, que é guiado pela investigação da contemporaneidade do processo de produção do espaço urbano financeirizado, em conjunto com seu desenvolvimento histórico.

O objetivo deste artigo é compreender a lógica da produção de habitação através de uma análise da política habitacional apresentada pela Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro e outros atores envolvidos com o programa. Um panorama histórico dos interesses urbanos e financeiros da zona portuária e do centro da cidade será apresentado, seguido do processo de financeirização nestes locais e o impacto nas políticas habitacionais municipais voltadas aos bairros relativos ao centro da cidade. Concluindo, uma análise preliminar do mercado imobiliário dos bairros pertencentes ao Reviver Centro I será apresentada, a fim de compreender inicialmente o valor de aluguéis e imóveis a venda, refletindo se as políticas públicas habitacionais apresentadas no projeto contemplam os moradores atuais da região, que habitam casas, vilas, cortiços, condomínios, além de favelas e comunidades urbanas (IBGE, 2022).

2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO CARIOCA E O PROCESSO DE FINANCEIRIZAÇÃO: UMA INTRODUÇÃO

O centro da cidade do Rio de Janeiro vive um cíclico interesse especulativo, que no século XXI teve seu ápice durante os megaeventos e, mais de uma década depois do início dos projetos, volta a receber empreendimentos de habitação e reestruturação urbana, como o projeto Reviver Centro. E o interesse direto pela área central da cidade não é recente, ocorre desde o século XIX.

¹ Que, como exemplo desta lógica: “Trata-se de um padrão sistêmico porque a financeirização está constituída por componentes fundamentais da organização capitalista, entrelaçados de maneira a estabelecer uma dinâmica estrutural segundo princípios de uma lógica financeira geral. Neste sentido, ela não decorre apenas da práxis de segmentos ou setores - o capital bancário, os rentistas tradicionais - mas, ao contrário, tem marcado as estratégias de todos os agentes privados relevantes, condicionado a operação das finanças e dispêndios públicos, modificado a dinâmica macroeconômica. Enfim, tem sido intrínseca ao sistema tal como ele está atualmente configurado” (Braga, 1997, p. 196).

Sérgio Lamarão (2006) aponta que o centro da cidade, ou mais especificamente a zona portuária da cidade do Rio de Janeiro tinha uma importante centralidade naquele momento e que sofreu impactos estruturais e sociais com a vinda da família real para o Brasil. O passado do porto da cidade também foi marcado pelo comércio de mercadorias pelo país, que foi intensificado com a chegada da família real portuguesa naquele momento. A chegada da família real impactou a formação socioespacial da cidade do Rio de Janeiro e, o grande impacto demográfico que a cidade sofreu alterou as dinâmicas políticas, urbanas, sociais e habitacionais.

Na segunda metade do século XIX com a abolição da escravidão, ocorreram mudanças no modo de produção capitalista no Brasil e, o aumento no fluxo de integração comercial do país com o comércio exterior, aumentou a importância dos portos comerciais. O porto do Rio de Janeiro teve papel expoente nessa época, quando o café teve seu auge e o Rio se tornou um ponto importante nesse trânsito de mercadorias. Mudanças deveriam ser feitas para que o porto conseguisse suportar todo esse novo fluxo de mercadorias e pessoas que começaram a aumentar² (Cardoso, 2010).

Ou seja, a especulação imobiliária está presente no centro da cidade e mais especificamente na zona portuária desde a época imperial. Lamarão (2006) aponta que houveram ao menos dois projetos de renovação do porto da cidade, que seriam o da doca da Alfandega e as docas de D. Pedro. Ambos os projetos mostram que havia uma preocupação com a renovação tanto da imagem do porto para quem desembarcava, quanto com a melhoria estrutural para o recebimento das mercadorias que por ali passavam ou partiam.

Após o término do tráfico negreiro, outras dinâmicas urbanas começaram a se consolidar na cidade do Rio de Janeiro. No fim do século XIX, a cidade era o maior núcleo urbano do Brasil e concentrava as principais atividades culturais, políticas e administrativas, além de ter uma grande importância na circulação de mercadorias por todo o país. O capital financeiro começa a se expandir e as grandes potências mundiais, passando pela chamada segunda revolução industrial, precisavam ainda mais de matéria prima para sua produção de

² Lamarão, citando Augusto Fausto de Souza diz que “ Em toda essa extensão de cerca de 1.500 m jaz uma riqueza colossal em edifícios públicos e particulares, mercadorias de todos os gêneros e em enormes quantidades, que alimentam as imensas relações comerciais do Rio de Janeiro com todos os portos e mercados do universo; e por esse motivo, as casas, armazéns e terrenos desse lado da cidade representam valores de tal sorte elevados, que uma propriedade, por pequena que seja, nesse local, constitui um patrimônio para quem a possui.” (Sousa, A.F. de, 1881, p. 140 APUD Lamarão, 2006, p. 56-57).

mercadorias. O Brasil participou ativamente dessa ampliação do mercado internacional e o Rio de Janeiro teve um papel importante nesse momento, pois o porto da cidade se mantinha como lugar chave para a circulação e exportação de mercadorias e matérias primas.

A abertura de estradas e ferrovias e a importância das lavouras de café trouxeram o desejo pela modernização da economia e da cidade brasileira pelas elites econômicas. Além do capital que exigia novas formas de produção e reprodução de capital na cidade, a elite exigia que o Brasil se modernizasse nos padrões europeus e essa pressão trouxe mudanças na produção do espaço urbano carioca (Benchimol, 1992). O paradoxo entre o novo e o velho, a antiga colônia e a atual república, a saúde e a doença, o moderno e o arcaico, foram argumentos usados para se justificar as reformas urbanas, definir os locais em que ela ocorreria e quem seria afetado negativamente com elas.

Essa exigência continuou durante o século XX com a Reforma Passos e século XXI, com as reformas urbanas para os Megaeventos que ocorreram na cidade. A transformação do espaço urbano através de grandes projetos, financiados pelas elites econômicas e pelo capital financeiro continuam e apontam a necessidade de compreender como elas ocorrem e o papel da financeirização nessas transformações espaciais (Diniz, 2014).

3. **FINANCEIRIZAÇÃO**

David Harvey em seu livro *Condição Pós-moderna* (2008) traz os motivos históricos e estruturais que fizeram o sistema produtivo sair do modelo fordista e chegar ao regime de acumulação flexível e financeirização. O autor aponta que momentos de crises no capitalismo são provocados pela abundância de produção e não pela falta dela, as crises acontecem quando há uma ruptura no processo de valorização do capital e assim, na circulação (Harvey, 2011). A crise de superprodução é um reflexo direto do aumento da capacidade produtiva e ao mesmo tempo, do desmantelamento do sistema produtivo, ou seja, a crise não é pontual, o capitalismo é crise. E, se outrora a expansão externa do capitalismo apareceu como uma solução para a superprodução, hoje não é mais uma alternativa. As crises no sistema capitalista não são resolvidas, fazem parte de seu processo de reprodução ampliada. O capitalismo desloca suas crises espacialmente e temporalmente, tentando assim reestabelecer o lucro perdido e elevá-los a níveis superiores.

Nesse contexto, a acumulação flexível ocorre como modelo de acumulação capitalista, que surge a partir da crise do fordismo. A acumulação flexível herda características fordistas, que não se desmantelam completamente, e incorpora novas, essenciais a esse modelo. No final do século XX, o modelo fordista de produção e do Estado de bem-estar social, que foi dominante nos países centrais, entra em declínio e dá lugar a uma forma flexível de acumulação (Harvey, 2009). A crise do sistema capitalista vem à tona e toma os debates político-econômicos e, assim, o neoliberalismo surge como um arranjo político em resposta a esse momento de crise (Harvey, 2008).

A financeirização da economia ganha espaço e a produção de novos arranjos espaciais que deem conta da reprodução de capital na cidade tomam forma. Como aponta Sassen, (1991, p. 04) “Cidades concentram o controle sobre vastos recursos enquanto serviços industriais financeirizado e especializados reestruturam a ordem econômica e social”. O neoliberalismo traz um novo padrão de governabilidade, através do empreendedorismo urbano, onde os privados têm participação mais direta nos interesses e decisões,

[...] a ênfase na criação de um ambiente favorável para os negócios acentuou a importância da localidade como lugar de regulação concernente à oferta de infraestrutura, às relações trabalhistas, aos controles ambientais e até à política tributária em face do capital internacional. (Harvey, 2005: 180).

David Harvey (2013) realizou um grande estudo sobre o pensamento econômico de Marx e apresentou uma sistematização sobre a teoria da crise, a crise estrutural do capitalismo e as saídas encontradas para esta, não como forma de solução (pois a crise é estrutural, sua contradição faz parte da engrenagem do sistema), mas de distanciamento de seu epicentro do processo de valorização.

A teoria da crise é dividida em três cortes para Harvey (2013), (corte não no sentido da ruptura, mas de estratificação) e estes fazem parte desta teoria sendo o primeiro corte a superacumulação, o segundo corte o sistema de crédito e o capital fixo e o desenvolvimento desigual como terceiro corte da teoria da crise. Aqui, tentaremos compreender, mesmo que superficialmente, como a crise estrutural acontece e como o ajuste espacial se oferece para driblar os efeitos dessa crise, continuando o processo de financeirização e expansão do capital nas cidades. O capitalismo é um sistema que exige acumulação, a necessidade da produção de valor transpassa qualquer barreira lógica que se apresenta, inclusive a da superacumulação de

mercadorias., que é a maior contradição lógica desse sistema, que produz mercadorias não pensando em seu uso ou finalidade social, mas na valorização do valor. (Harvey, 2013).

A produção de mais-valor³, sendo uma das bases da reprodução do capital, teve tecnologias incorporadas na produção, aprofundando a precarização do trabalho. O agravamento da situação dos trabalhadores é sentida através do aumento nas jornadas de trabalho, da uberização do trabalho⁴ e das constantes reduções salariais e de direitos, entre outros aspectos.

A crise de superacumulação e a necessidade da continuação da produção de valor e consequentemente de lucro para o desenvolvimento do capitalismo faz com que o capital transforme cada vez mais o espaço para buscar novas formas de acumulação, pois antes o capitalismo expandia espacialmente suas fronteiras para novos mercados como ocorreu até meados do século XX, hoje não é mais possível.

Quando não há como expandir externamente, o movimento que o capital faz é o de internalizar essa expansão, com novos ciclos de produção e investimento no espaço. Nunca esteve tão presente no capitalismo o movimento de (re)estruturação espacial para criar, recriar e produzir novos espaços de acumulação. A necessidade crescente de novos ajustes espaciais para afastar a crise e as contradições e perpetuar a expansão de novos ciclos de desenvolvimento, exige um constante investimento em capital fixo no ambiente construído das cidades (Botelho, 2013).

A crise do capitalismo persiste, pois é estrutural, e a possibilidade que o capital e as economias nacionais encontram para absorver o excedente de capital é o investimento em capital fixo nas cidades, o investimento no espaço urbano. É nesse movimento que projetos de reestruturação urbana e de gentrificação aparecem em cena, como uma estratégia urbana para a continuidade de reprodução do capital na cidade.

³ Pensar na crise estrutural do capitalismo é entender que ela acontece por que o sistema é contraditório desde o início. A chave da reprodução e da produção capitalista é a produção de mais-valor, fruto da exploração do trabalho. O capitalista encontra no trabalhador uma mercadoria única, a força de trabalho, que produz mercadorias com valores superiores a seu próprio valor. Essa diferença de valor na produção de mercadorias é chamada de mais-valor, o valor que o trabalhador produz, mas não recebe, o tempo perdido no trabalho, na produção de valor. Para Marx há na jornada do trabalho duas etapas indissociáveis, o trabalho necessário e o trabalho excedente. O trabalho necessário acontece enquanto o trabalhador está sendo pago pelo produz e o excedente é o que vem depois disso, durante a produção de mais-valor para o capitalista.

⁴ O conceito de uberização do trabalho que referenciamos neste artigo é o pensado por Ludmila Costek Abílio. Disponível em: ABÍLIO, L. C.. (2020). Uberização: a era do trabalhador just-in-time?1. Estudos Avançados, 34(98), 111–126. <https://doi.org/10.1590/s0103-4014.2020.3498.008>.

4. O PROGRAMA REVIVER CENTRO E HABITAÇÃO SOCIAL

O Projeto Reviver Centro teve início no ano de 2021, durante a gestão do Prefeito Eduardo Paes. Segundo a prefeitura, o projeto Reviver Centro,

é um plano de recuperação urbanística, cultural, social e econômica da região central do Rio. O maior objetivo do plano é atrair novos moradores, aproveitando as construções existentes e terrenos que estão vazios há décadas em uma região da cidade com infraestrutura e patrimônios culturais de sobra. A criação de novas áreas verdes, estímulo à mobilidade urbana limpa e ativação do espaço público através da arte também fazem parte do projeto.

(Reviver Centro, 2023)

O Programa surge como uma nova tentativa de incorporar a moradia de classes média e alta na zona portuária da cidade, algo que não aconteceu com sucesso em seu projeto anterior, a *Operação Consorciada Porto Maravilha*. A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, maior operação urbana executada no país até então, iniciou seus projetos em 2009 com uma estratégia de reestruturação urbana também sob a gestão do prefeito Eduardo Paes. O objetivo principal era transformar o porto da cidade em uma zona turística e comercial importante, retirando o estigma de porto comercial e de região decadente. Mais de seis milhões de CEPACS, Certificados de Potencial Adicional de Construção, foram vendidos para o financiamento da operação (Rosa, 2017).

A operação transformou a zona portuária da cidade, com a derrubada do viaduto da Perimetral, construção do Museu do Amanhã com o projeto do arquiteto de renome internacional, Santiago Calatrava, a incorporação do Veículo Leve Sob Trilhos (VLT) e a construção de prédios comerciais. A empreitada não teve o retorno esperado pelos incorporadores em seus primeiros anos, principalmente por não conseguir incorporar com sucesso a moradia de classe média na região.

Dentro do programa Reviver Centro, foi criado o *Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro*, a partir da publicação do Decreto nº 48.348, de 1º de janeiro de 2021, visando transformar o espaço urbano do centro, tornando-o mais atrativo para investimentos privados. Esta nova empreitada no espaço público tem o objetivo principal de requalificar o espaço do centro, “visando a recuperação, conservação e ordenamento do espaço público, trazendo melhorias que serão fundamentais para a atração de novos moradores a partir da produção de novas unidades residenciais” (Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, 2023).

Jane Jacobs (2011) aponta que a construção de conjuntos residenciais, projetos de habitação pensados para classes médias são conjuntos fragmentados, com uma lógica espacial

própria, que prioriza as transformações pensadas e geradas para eles. As sociabilidades outrora existentes, as ruas, praças e espaços de lazer e encontros, deixam de ter prioridade na lógica da reestruturação urbana e incorporação de conjuntos habitacionais através de uma lógica financeira especializada.

O Reviver Centro surge como um novo investimento, repetindo o modelo de PPP-parceria público-privada do projeto anterior, pensando especificamente na habitação, com o aproveitamento de prédios históricos através de *retrofit*, adequação de prédios preexistentes e construção de prédios e condomínios residenciais. Entre os anos de 2021 e 2022, o Reviver Centro garantiu o licenciamento de 1771 unidades habitacionais, número superior ao total de licenças concedidas nos dez anos anteriores, promovendo a incorporação de novos empreendimentos residenciais em áreas nas quais não havia lançamentos desde a década de 1940.

Essa nova rodada de investimentos trouxe a possibilidade de um ponto de inflexão da evolução urbana, com transformações significativas do ambiente construído da área central carioca – pela refuncionalização espacial e ocupação de vazios urbanos existentes – e sua reconfiguração socioespacial – pelo adensamento demográfico e mudança do perfil de renda da população residente. (Monteiro e Garcia, 2023)

Muitos incentivos fiscais foram destinados aos agentes do setor imobiliário que decidiram investir nessa recuperação de investimentos na área central através do Plano Urbano Reviver Centro, além da continuidade do projeto, através do Projeto de Lei Complementar n. 109/2023, encaminhado à Câmara Municipal do Rio de Janeiro, o chamado Reviver Centro 2.0, que abrange a área da Praça XV, Castelo e Cinelândia. O projeto agregou novas práticas financeiras envolvidas, como o retorno da Bolsa de Valores do Rio de Janeiro⁵.

As formas de se habitar o centro da cidade do Rio de Janeiro recebem novas roupagens e interesses, e o projeto de incorporar o consumo e a moradia de classe média na região central da cidade através de condomínios, voltou a receber investimentos e a ser vendido como promessa para incorporadoras, especuladores imobiliários e para a própria classe média que almeja um *retorno ao centro*.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2024) o déficit habitacional relativo da cidade do Rio de Janeiro é de 544.275 habitações ou 8,2%, tendo como componente principal o ônus excessivo com aluguel, que representa 58,8% da composição do déficit no total. O cálculo

⁵ Projeto de Lei 3276/2024.

realizado pela Fundação João Pinheiro (2024), com dados do IBGE, mostra que 20,3% do déficit existente na cidade do Rio de Janeiro é composto por habitações precárias e 21,0% por coabitação. Os dados apontam que o déficit habitacional é um dos principais fatores a ser pensado ao planejar políticas públicas na cidade, sejam elas de habitação ou não.

O projeto de lei complementar nº 11/2021 instituiu o programa Reviver Centro como parte da política habitacional do município do Rio de Janeiro. O programa, pensado para incorporar as residências de classe média e classe média baixa na área central da cidade, tem em seu texto de lei instrumentos para pensarmos como a habitação social é vista pelo município neste momento de incorporação e gestão. A justificativa principal do documento de lei, aprovado e em vigor, é que o programa Reviver Centro contribuiria com a diminuição da desigualdade socioespacial na cidade do Rio de Janeiro, pois, segundo o projeto de lei complementar nº 11/2021, alguns dos objetivos do programa são

X - realizar assistência técnica para melhoria de habitações individuais e coletivas em áreas carentes com ocupação consolidada;

XI - criar condições para a implementação de programa de locação social como alternativa para as famílias cuja fonte de renda e capacidade de pagamento não se enquadrem nas normas dos programas disponíveis, atingindo as camadas sociais mais frágeis e evitando o processo especulativo na região a partir de investimentos públicos;

XII - criar condições para a implementação de programa de moradia assistida, como forma de amparar temporariamente pessoas de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social, para reinserção comunitária;

A justificativa utilizada pelo poder público para justificar a incorporação de novos e grandes empreendimentos imobiliários pela região central da cidade através de parcerias público privadas, foi a de combater a desigualdade social e aumentar a oferta de habitação de interesse social, diminuindo assim o déficit habitacional carioca. A lei, de autoria do poder executivo e assinado pelo prefeito Eduardo Paes, estabelece a criação de novos estabelecimentos habitacionais pela região delimitada no documento, que incorporou inicialmente bairros do centro da cidade como o bairro de Santo Cristo, Gamboa, Saúde, Centro e Lapa. Com a expansão do Reviver Centro, através do Reviver Centro 2, alguns bairros foram incorporados, sendo eles a Praça XV, Castelo e Cinelândia, além dos bairros da Cruz Vermelha, Saara, Praça Tiradentes e Central do Brasil.

Mapa 1- Área de abrangência do programa Reviver Centro I



Fonte: Reviver Centro, 2021

A incorporação de programas sociais voltados à habitação social no centro aparece através do Programa de Moradia do Reviver Centro, que institui a locação de interesse social e os projetos de auxílio moradia⁶. Uma das explicações para a anexação deste programa ao Reviver Centro é o combate ao déficit habitacional da cidade do Rio de Janeiro, que compõe, como dito anteriormente, 8,2%. Segundo o Decreto Rio nº 51.134, de 12 de julho de 2022,

CONSIDERANDO que no Município do Rio de Janeiro, segundo estimativa baseada em metodologia da Fundação João Pinheiro, havia déficit habitacional de aproximadamente 221 mil domicílios e inadequação em 206 mil domicílios no ano de 2010;

CONSIDERANDO a responsabilidade da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro de promover políticas inclusivas e de combate à desigualdade que garantam os direitos dos cidadãos e criem condições para acesso à moradia adequada;

CONSIDERANDO o conjunto de programas criados pela Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021, voltados para a oferta de moradia na área central;

A lei apresenta frentes de atuação sendo a primeira o Serviço de Moradia Temporária - composto pelo Programa de Moradia Assistida, um programa de aluguel social que engloba a população em vulnerabilidade social, com renda per capita de até 1/2 salário mínimo e renda familiar mensal bruta entre 0 (zero) e 3 (três) salários mínimos. A segunda frente é o Serviço de Moradia Continuada, que segundo a lei nº51.134 é “composto pelos programas de Assistência Técnica e Melhorias Habitacionais, Locação Social e Autogestão que visa garantir a oferta de moradia adequada de forma contínua às famílias com renda familiar mensal bruta entre 01 (um) a 06 (seis) salários mínimos”. A atuação do poder público sobre estes dois

⁶ Não há consenso entre a nomenclatura deste programa habitacional, podendo ser chamado de auxílio aluguel, locação social ou auxílio moradia.

programas de auxílio aluguel é realizada através do Comitê Gestor do Programa Reviver Centro, composto por representantes de diversas secretarias⁷ envolvidas com o programa.

Entre os objetivos do programa, está o “enfrentamento à ociosidade imobiliária na área central” (Decreto Rio nº 51.134, 2022). Durante a pandemia de Covid-19, 45% dos imóveis no centro da cidade estavam vazios⁸ (Abadi, 2021), o que reforçou o esvaziamento imobiliário que historicamente ocorria nesta região. E, para combater esse esvaziamento, o Reviver Centro se projeta como um programa de requalificação do centro da cidade, incorporando formas de consumo voltadas à classe média, como restaurantes, cafés, eventos culturais, lojas, galerias de arte, entre outros além da estratégia de transformar prédios comerciais em prédios residenciais, como é o caso do *Edifício A Noite*, localizado na praça Mauá; além da incorporação de retrofit nas transformações arquitetônicas, marcando uma mudança no perfil habitacional e na imagem do centro⁹.

O objetivo de incorporação habitacional e mudança no perfil de consumo do centro também foi pautado no projeto da Operação Consorciada Porto Maravilha, onde os empreendimentos imobiliários eram parte essencial do projeto¹⁰. O Reviver Centro se apresenta também como continuação do planejamento estratégico de anexação do centro da cidade e da zona portuária à rota turística, imobiliária e especulativa da cidade.

A ideia de requalificar o centro da cidade está ligada a uma herança fortemente higienista, presente na história fundiária da cidade do Rio de Janeiro. O centro da cidade abrigou tanto a monarquia, quanto os prédios públicos da república e também conviveu com escravizados, pobres e trabalhadores informais. A habitação central é marcada pela herança

⁷A secretarias que constituem o Comitê Gestor do Programa Reviver Centro são: Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SMPU; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação -SMDEIS; Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento - SMFP; Secretaria Municipal de Habitação - SMH; Secretaria Municipal de Conservação - SECONSERVA; Secretaria Municipal de Transporte - SMTR; Secretaria Municipal de Ordem Pública - SEOP; Secretaria Municipal de Cultura - SMC; Instituto Rio Patrimônio da Humanidade - IRPH; Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP; Subprefeitura do Centro.

⁸ Disponível em: <<https://abadi.com.br/abadi-aponta-que-mais-de-40-dos-imoveis-foram-esvaziados-entre-marco-e-dezembro/>>. Acesso em 14/06/2024.

⁹ Edifício a noite terá 457 apartamentos, lojas, restaurante, bar e um mirante aberto ao público. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2023/07/25/edificio-a-noite-tera-457-apartamentos-lojas-restaurante-bar-e-um-mirante-aberto-ao-publico.ghtml>> . Acesso em 04/07/2024.

¹⁰ O documento de lei aqui apresentado está disponível em:

<<https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/10348033358c05b10325681f0062ca30/b39b005f9fdbe3d8032577220075c7d5?OpenDocument>>

africana, pela precariedade, pelos cortiços e favelas. Habitações essas que sobrevivem¹¹ com o passar dos séculos. Favelas e cortiços representam o afastamento da população pobre do mercado habitacional do centro da cidade, sendo muitas vezes a única opção financeiramente viável para morar na área central.

A abordagem higienista do estado se fortalece no final do século XIX e início do século XX, onde a doença é propagada como inimiga a ser combatida na cidade e nas moradias. A perseguição da população pobre nos centros é intensificada e marca o início das intervenções estatais oficiais na habitação. Em um momento onde todas as questões sociais eram vistas como casos de polícia, a saúde e a moradia também estavam em suas mãos. Bonduki (2014) aponta que a origem das intervenções do estado nas habitações foi limitada e que

O poder público, entretanto, não foi um espectador passivo das condições de moradia dos pobres, tanto assim que criou uma polícia para vigiá-los, examiná-los e inspecioná-los, e uma legislação para servir-lhes de padrão; porém, pouco fez para melhorar suas moradias, a não ser quando eram chocantes demais- demolindo-as. e esse modo de resolver o problema da habitação- característico do autoritarismo sanitário- nada mais é que sua própria recriação.

A habitação social se torna questão do estado a partir do momento que os interesses econômicos nas cidades se intensificam e, a solução que o estado utiliza para aumentar seu espaço de expansão financeira na cidade, é a repressão através da violência policial, desocupações remoções, com o contínuo afastamento da população pobre do centro. Bonduki (2014), discutindo o autoritarismo higienista do estado no centro de São Paulo, mostra que o discurso da saúde e do bem estar foi usado como subterfúgio para controlar a população pobre e composta por trabalhadores - a expulsão dos pobres é realizada pela violência e/ou pelo mercado habitacional, tornando-se impossível a continuidade no centro. E essa resposta oficial a problemas urbanos e habitacionais continua sendo utilizada em cidades de todo o país, marcando a formação socioespacial brasileira.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

¹¹O relatório “Os cortiços na área central do Rio de Janeiro: invisibilidade, heterogeneidade e vulnerabilidade” aponta que os cortiços ainda são importantes formas de moradia encontrados no centro da cidade do Rio de Janeiro, apesar das remoções e desapropriações. O relatório aponta a necessidade da regularização dos cortiços para a garantia de direitos como moradores da cidade, além de um aparato legal entre locatário e locador, que hoje acontece de forma informal. Também apontam que políticas públicas de habitação precisam ser pensadas para estes moradores, que vivem e pretendem continuar vivendo no centro. (Observatório das Metrôpoles – IPPUR/UFRJ, 2019).

Impactos do Reviver Centro e da política habitacional

A presença higienista no centro da cidade marcou a formação socioespacial, além das sociabilidades que reverberam até hoje no cotidiano da cidade do Rio de Janeiro. O discurso da saúde e da doença ainda hoje é utilizado para afastar a população mais pobre do centro, como uma das justificativas para remoções e desapropriações. Um exemplo é um dos argumentos para a incorporação do “Grupo de Trabalho de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro, abrangendo a I R.A. - Portuária e II R.A.”, presente no Decreto Rio nº 48.348, de 1º de janeiro de 2021¹², que

CONSIDERANDO a situação de numerosos imóveis vazios e/ou subutilizados na região central da cidade, que comprometem sobremaneira a salubridade, trazendo inclusive riscos relacionados à saúde pública;

Por imóveis subutilizados entendem-se cortiços, ocupações e outras formas de habitação não convencional, ou seja, ainda hoje atrela-se a essas moradias, riscos à saúde pública. Atualmente existem 59 ocupações no centro da cidade (Observatório das Metrôpoles, 2023) com uma população em vulnerabilidade social, que sofre com a violência policial e sem espaço para habitar no centro, a não ser pela ocupação. A localização dos imóveis ocupados é fator determinante para a decisão de habitar e ocupar pois, segundo o Observatório das Metrôpoles (2023),

A localização em área central, próxima a serviços, com oportunidades de trabalho e fora de territórios de conflito, aparece frequentemente como determinantes para habitarem o local. 39% dos moradores não gostaria de ser inserido em programa habitacional fora do centro da cidade, enquanto 12% aceitaria, a depender da infraestrutura e da localização. 98% não identificam os abrigos como alternativa.

Além da população que só consegue habitar o centro através de ocupações, o número de pessoas em situação de rua tem aumentado consideravelmente na cidade do Rio de Janeiro e foi intensificado com a pandemia de Covid-19, onde muitos perderam seus empregos e sua moradia, por não conseguirem arcar com o aluguel. O Censo de População de Rua (2022), da Prefeitura do Rio de Janeiro, identificou 7.865 pessoas em situação de rua na cidade. Essa população, que não tem moradia, não é incluída nas análises sobre déficit habitacional da Fundação João Pinheiro, por não existirem dados suficientes para a pesquisa.

¹² Documento disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rj/r/rio-de-janeiro/decreto/2021/4835/48348/decreto-n-48348-2021-cria-grupo-de-trabalho-de-requalificacao-do-centro-do-rio-de-janeiro-abrangendo-a-i-ra-portuaria-e-ii-ra-centro-na-forma-que-menciona>>; Acesso em 07/07/2024.

Tabela 1- Domicílios em déficit habitacional na Região de Planejamento 1.1- Centro da cidade do Rio de Janeiro, 2016

| Região Planejamento 1.1 | Domicílios existentes | Domicílios precários | Cortiços | Coabitação | Ônus excessivo com aluguel | Déficit habitacional |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Dados absolutos | 109.653 | 986 | 9.863 | 7.160 | 8.207 | 17.899 |
| Dados relativos | - | 0,90% | 3,52% | 6,53% | 7,48% | 16,32% |

**Fonte: PCRJ/SMU/CGPU/CMP, 2016.
Elaboração própria**

Os dados acima apresentados são referentes a Região de Planejamento (RP) 1.1 que contempla os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Caju, Centro, Catumbi, Rio Comprido Cidade Nova, Estácio, São Cristóvão, Mangueira, Benfica, Vasco da Gama, Paquetá e Santa Tereza, que compreendem o centro da cidade. Os dados apontam que os cortiços e as coabitações representam juntos 10,05% das habitações com um total de 17.023 habitantes¹³. Percentualmente é um dos maiores números da cidade, além do déficit habitacional regional que representa 16,32%. Uma constatação é que a RP 1.1 abrange bairros que tem uma composição populacional diversa, com condomínios residenciais de classe média, condomínios pertencentes ao programa Minha Casa, Minha Vida, casas de rua, vilas residenciais e prédios, e, praticamente todos, possuem favelas e comunidades urbanas¹⁴.

Tentando compreender alguns motivos para o ônus excessivo com o aluguel e o déficit habitacional estarem presentes no centro da cidade do Rio de Janeiro, foi realizada, no dia 18/07/2024, uma busca no site ImovelWeb sobre apartamentos disponíveis para aluguel e compra, construindo uma avaliação inicial sobre o mercado imobiliário pós anúncio e início de obras do programa Reviver Centro¹⁵. Os critérios definidos para as buscas foram: apartamento de 2 quartos, com um banheiro, localizados nos bairros do Centro, Lapa, Santo Cristo, Saúde,

¹³ Os dados apresentados no estudo acima tem como fonte o relatório sobre o Déficit Habitacional no Brasil, da Fundação João Pinheiro (2013). Ainda não há informações relativas à cidade do Rio de Janeiro, de acordo com o relatório mais atualizado da FJP (2024).

¹⁴ Nomenclatura adotada pelo IBGE em 2024.

¹⁵ Pretende-se realizar o acompanhamento dos preços praticados pelo mercado imobiliário no centro da cidade por um período de, no mínimo, 5 anos.

Gamboa e Cidade Nova¹⁶, sem distinção de preço ou existência de garagem. Foram selecionados respectivamente os primeiros 8 (oito) apartamentos que apareceram na busca¹⁷.

Tabela 2- Levantamento de preço de aluguel de imóveis nos bairros do Centro, Lapa e Cidade Nova, 2024.

| Bairro | Tipo | Metragem | Condomínio | Aluguel | Preço total |
|--------------------|-------------|----------|------------|---------|---------------------|
| Centro | Apartamento | 70 | 330 | 1.400 | 1.730 |
| Centro | Apartamento | 70 | 900 | 2.500 | 3.400 |
| Centro | Apartamento | 63 | 880 | 4.200 | 5.080 |
| Centro | Apartamento | 51 | 650 | 1.140 | 1.790 |
| Centro | Apartamento | 80 | 1.200 | 4.000 | 5.200 |
| Lapa | Apartamento | 78 | 120 | 3.000 | 3.120 |
| Lapa | Apartamento | 80 | 800 | 1.900 | 2.700 |
| Cidade Nova | Apartamento | 93 | 300 | 1.600 | 1.900 |
| Preço médio | | | | | R\$ 3.115,00 |

**Fonte: ImovelWeb
Elaboração própria**

O levantamento apontou que a média total entre aluguel e condomínio foi de R\$2.815,00¹⁸ ou seja, a média de preços dos aluguéis encontrados¹⁹ foi de praticamente dois salários mínimos vigentes, que no ano de 2024 é de R\$1.412,00. A tabela abaixo aponta que a média de preços para a compra de um apartamento (nos padrões estabelecidos) nos bairros escolhidos para a pesquisa, é de R\$375.00,00 e o preço do metro quadrado dos apartamentos pesquisados é de R\$6.589,78/m² ²⁰.

¹⁶ A escolha dos bairros pesquisados ocorreu com o critério de pertencerem ao programa Reviver Centro I.

¹⁷ Na data pesquisada não haviam apartamentos disponíveis no bairro da Gamboa, Saúde e de Santo Cristo e apareceram somente oito apartamentos na busca.

¹⁸ Não foram encontrados apartamentos no Bairro da Gamboa. O levantamento desconsiderou taxas de serviço do site, IPTU e taxas de incêndio.

¹⁹ A média de preços do mercado informal de habitação não foi analisada nesta pesquisa, porém como argumentado anteriormente, representa uma grande parcela dos aluguéis disponíveis, entre cortiços e habitações em favelas e será analisada em pesquisa posterior.

²⁰ Em 2023, o preço médio do metro quadrado na cidade do Rio de Janeiro foi de R\$ 9.994/m², segundo o Índice FipeZap (2023).

Tabela 3- Levantamento de preço de imóveis à venda nos bairros do Centro, Lapa e Cidade Nova, 2024.

| Bairro | Tipo | Metragem | Condomínio | Preço | Preço do m ² |
|--------------------|-------------|----------|------------|---------------------|-------------------------|
| Centro | Apartamento | 54 | 720 | 495.00,00 | 9.166,66 |
| Centro | Apartamento | 95 | 700 | 620.00,00 | 6.526,31 |
| Centro | Apartamento | 54 | 200 | 350.00,00 | 6.481,48 |
| Centro | Apartamento | 36 | 0 | 275.00,00 | 7.638,88 |
| Centro | Apartamento | 67 | 450 | 295.00,00 | 4.402,98 |
| Lapa | Apartamento | 46 | 605 | 320.00,00 | 6.956,52 |
| Lapa | Apartamento | 70 | 650 | 490.00,00 | 7.000,00 |
| Cidade Nova | Apartamento | 66 | 424 | 300.00,00 | 4.545,45 |
| Preço médio | | | | R\$375.00,00 | R\$6.589,78 |

**Fonte: ImovelWeb
Elaboração própria**

Os levantamentos apresentados apontam que atualmente o preço dos imóveis disponíveis para venda e aluguel em bairros do centro da cidade, é consideravelmente elevado. Os novos lançamentos habitacionais vinculados ao Reviver Centro apresentam valores inicialmente na média apresentada pela pesquisa. Como exemplo, o *Condomínio Sal Rio Residencial*, localizado na zona portuária, apresenta stúdios e apartamentos de um quarto, de 22 a 35 metros quadrados respectivamente, com valores entre R\$189 mil e R\$355 mil, sendo o primeiro lançamento residencial em retrofit (O Globo, 2024). O *Porto Maravilha Cury*, também localizado na zona portuária, oferece stúdios a partir de R\$286.000,00, e, para um financiamento de 90% do valor avaliado pela Caixa Econômica Federal (CAIXA), direcionado a famílias com renda acima de R\$8.000,00 através do SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo). Para o financiamento de famílias com renda inferior a R\$8.000,00, o financiamento de até 80% do valor do imóvel ocorre via Minha Casa Minha Vida (MCMV)²¹ (Porto Maravilha Cury, 2024).

Em um rápido cálculo, baseado nas informações presentes no site da incorporadora, o metro quadrado do empreendimento Sal Rio Residencial ficaria em torno de R\$8.590,00/m² a

²¹ A Cury também oferece financiamento próprio, que tem como especificações: “65% ou mais do valor total durante as obras; Montante final até 72 meses pós chaves com juros de 1% + IGPM. Permitido encaminhar à instituição financeira de preferência o montante pós chaves” (CURY, 2024)

R\$10.140,00/m², valores superiores a média encontrada na pesquisa sobre o preço do mercado habitacional do centro da cidade²².

Segundo a FJP (2021) o ônus excessivo com aluguel constitui atualmente o principal componente do déficit habitacional no Brasil, correspondendo a 51,7% desse déficit. No estado do Rio de Janeiro, o déficit habitacional é de 544.275 domicílios, sendo 409.640 domicílios pertencentes à região metropolitana. E, a pesquisa apontou que as políticas de habitação de interesse social não contemplam totalmente a população residente do centro que tem um rendimento baixo e/ou variável (como camelôs, pedreiros, diaristas, manicures, babás, entre outros). A construção de sólidas políticas públicas de interesse social é necessária, para desvincular a ação do estado como agente na financerização do espaço urbano e de moradia - a valorização do espaço também precisa ocorrer para os moradores que, historicamente habitam o centro.

A financeirização na produção do espaço urbano e no mercado habitacional exclui os moradores mais pobres, abrindo espaço a investidores e a classe média. O ônus excessivo com o aluguel é um dos maiores fatores de exclusão dessa população do mercado formal de aluguel, o que muitas vezes se torna fator decisivo para a saída da população pobre do centro ou partida para outras formas de morar, como cortiços ou ocupações.

O levantamento inicial sobre o mercado imobiliário realizado neste artigo, pretendeu ilustrar a disparidade entre renda e poder de compra existente no centro da cidade do Rio de Janeiro. Em uma das cidades com o preço médio do metro quadrado de aluguel mais caros do país (Índice FipeZAP de Locação Residencial/DataZAP, 2024), os novos empreendimentos imobiliários não abrangem a população residente no centro da cidade que não cumpre as exigências do mercado habitacional. Políticas públicas habitacionais de incorporação e manutenção dessa população e de suas moradias precisam ser pensadas, além de um plano de apoio às famílias que foram removidas e precisaram deixar o centro. O direito à vida urbana e à vida no centro da cidade, em suas variadas formas (através da moradia digna, da cultura, do trabalho, da educação, do lazer, entre outros) precisa ser de toda a população e não somente a quem se adequa às exigências do mercado.

²² Os valores disponíveis dos studios do Porto Maravilha Cury não estão disponibilizados no site e, não houve retorno ao contato realizado.

Referências bibliográficas

- Abreu, M. A. **Sobre a memória das cidades**. Porto: Revista da Faculdade de Letras- Geografia I, 1998.
- Benchimol, J. L. **Pereira Passos: um Haussmann tropical**. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, DGDI, 1992.
- Bonduki, N. **Origens da Habitação Social no Brasil**- 6a Edição. 6. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2014. v. 1. 366p .
- Botelho, M. L. **Desenvolvimento, espaço e crise estrutural**. Espaço e Economia: Revista Brasileira de Geografia Econômica, v. 1, 2013.
- Braga, J. C. S. **Financeirização global: o padrão sistêmico da riqueza do capitalismo**. In: FIORI, J. L. Tavares, M. C. (Org.). **Poder e dinheiro: uma economia política da globalização**. São Paulo: Vozes, 1997.p. 195-242.
- Cardoso, A. **A construção da sociedade do trabalho no Brasil: uma investigação sobre a persistência secular das desigualdades**. Rio de Janeiro, Editora FGV/Faperj, 2010.
- Censo da população de rua**. Disponível em: <<https://censoruapcrj.hub.arcgis.com/>>. Acesso em 06/07/2024.
- Contel, F. **As finanças e o espaço geográfico: contribuições centrais da geografia francesa e da geografia brasileira**. Revista Brasileira de Geografia, v. 61, n. 1, p, 2016.
- Correa, R. L. **O Espaço Urbano**. Editora Ática, Série Princípios, 3a. edição, n. 174, 1995.
- Déficit habitacional brasileiro**. Disponível em:<<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>>. Acesso em 06/07/2024.
- Diagnóstico Intersetorial Integrado da Cidade do Rio de Janeiro para a Revisão do Plano Diretor**. Disponível em:<<https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6438610/4248301/88DevolutivaDiagnosticoPD2018Parte1.pdf>>. Acesso em 06/07/2024.
- Diagnóstico intersectorial integrado**. Relatório CTPD, 2018. Disponível em: <https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/10402268/4259609/Relatorio_CTPD_2018_Diagnostico_Intersectorial_Integrado_Completo.pdf>. Acesso em 06/07/2024.
- Diniz, N. **Porto Maravilha: antecedentes e perspectivas da revitalização da região portuária do Rio de Janeiro**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.
- Harvey, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2006.
- _____. **Condição pós-moderna: Uma pesquisa sobre a origem da mudança cultural**. 18ª Ed. São Paulo: Loyola, 2009
- _____. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.
- _____. **O Neoliberalismo: história e implicações**. Tradução: Adail Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola, 2008.
- Horta, A. M. N. **Trabalho informal e reestruturação urbana: O caso dos trabalhadores informais na Zona Portuária do Rio de Janeiro**. 2017. Dissertação (Mestrado em Geografia)- Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica - RJ, 2019.
- Jacobs, J. **Morte e vida de grandes cidades** – 3 ed. – São Paulo : Editora WMF Martins Fontes, 2011.
- Monteiro, J. C. Garcia, M.L. **O programa Reviver Centro: refuncionalização e novas dinâmicas imobiliárias na área central da cidade do Rio de Janeiro**. ENANPUR. Anais do ENANPUR Belém: 2023.
- Montenegro, M. R.. **Da financeirização ao lugar: dos nexos hegemônicos às contra-racionalidades do cotidiano**. GEOGRAPHIA (UFF), v. 19, p. 92-106, 2017.

Necessidades Habitacionais no Rio de Janeiro. Disponível em: <<https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6438610/4174503/59NecessidadesHabitacionaisSMU102016.pdf>>. Acesso em 06/07/2024. RIBEIRO, L.C. de Q. **As metrópoles e o capitalismo financeirizado.**

1. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2020. 642 p.

Operação interligada do Reviver Centro no Rio de Janeiro. Disponível em: <<https://www.soniarabello.com.br/operacao-interligada-do-reviver-centro-no-rio-jabuti-nao-sobe-em-arvore/>>. Acesso em 04/07/2024.

Os cortiços na área central do Rio de Janeiro: invisibilidade, heterogeneidade e vulnerabilidade. IPPUR, 2019. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetroles.net.br/wp-content/uploads/2019/07/Relat%C3%B3rio-final-Corti%C3%A7os--jul-2019.pdf>>. Acesso em 06/07/2024.

Rosa, J. F. **As CEPACs como instrumento de reestruturação urbana: o caso do Porto Maravilha-uma análise crítica.** 2017. 121 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas) - Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica - RJ, 2017.