



**GENTRIFICAÇÃO NO BRASIL: UM ESTUDO SOBRE O CONCEITO E SUAS
ESPECIFICIDADES LOCAIS - O PROJETO PORTO MARAVILHA.**

Joana De Mattos Paradedá

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE ARQUITETURA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E
REGIONAL - PROPUR**

JOANA DE MATTOS PARADEDA

**GENTRIFICAÇÃO NO BRASIL: UM ESTUDO SOBRE O CONCEITO E
SUAS ESPECIFICIDADES LOCAIS - O PROJETO PORTO MARAVILHA.**

**PORTO ALEGRE
2024**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE ARQUITETURA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E
REGIONAL**

JOANA DE MATTOS PARADEDA

**GENTRIFICAÇÃO NO BRASIL: UM ESTUDO SOBRE O CONCEITO E
SUAS ESPECIFICIDADES LOCAIS - O PROJETO PORTO MARAVILHA.**

Tese de doutorado apresentada à banca do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul - UFRGS, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Doutora em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Livia Teresinha Salomão Piccinini, Dr^a.

**PORTO ALEGRE
2024**

CIP - Catalogação na Publicação

Paradedda, Joana de Mattos

Gentrificação no Brasil: um estudo sobre o conceito e suas especificidades locais - o Projeto Porto Maravilha. / Joana de Mattos Paradedda. -- 2024.
302 f.

Orientadora: Livia Teresinha Salomão Piccinini.

Tese (Doutorado) -- Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, BR-RS, 2024.

1. Gentrificação. 2. Sul Global. 3. Porto Maravilha. 4. Operação Urbana Consorciada. 5. Empreendedorismo Urbano. I. Piccinini, Livia Teresinha Salomão, orient. II. Título.

JOANA DE MATTOS PARADEDA

GENTRIFICAÇÃO NO BRASIL: UM ESTUDO SOBRE O CONCEITO E SUAS ESPECIFICIDADES LOCAIS - O PROJETO PORTO MARAVILHA.

Tese de doutorado apresentada à banca do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul - UFRGS, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Doutora em Planejamento Urbano e Regional.

Orientadora: Livia Teresinha Salomão Piccinini, Dr^a.

Aprovada em: Porto Alegre, 04 de outubro de 2024

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Débora Becker (UNISINOS)

Dr^a. Pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul / UFRGS

Prof^a. Maria Soares de Almeida (UFRGS)

Dr^a. pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul / UFRGS

Prof^a. Daniela Marzola Fialho (UFRGS)

Dr^a. pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul / UFRGS

Dedico este trabalho às minhas amadas filhas Marina (6) e Eduarda (2), que vieram ao mundo durante o processo de desenvolvimento desta tese.

AGRADECIMENTOS

Foi uma longa jornada. Muitas pessoas caminharam comigo até aqui e algumas, em especial, eu preciso e gostaria de agradecer.

Primeiramente, às minhas filhas, Marina e Eduarda. Certamente a parte mais difícil desse processo de escrita da tese, foi ter que abrir mão de passar mais tempo com vocês. Obrigada pela paciência, mesmo sem entender muito bem a minha ausência, e por me receberem sempre com um grito de mamãããeee, que recarregava a minha energia. Ao meu amado Guilherme, pai das minhas filhas, meu parceiro de vida, que “segurou a onda” com as gurias e me acompanhou “firme e forte” em todos os momentos dessa caminhada. Ao meu sogro e minha sogra, Paulo e Raquel, pelo clássico café da manhã com as netas aos domingos, que me permitiam ficar sozinha em casa, escrevendo.

À minha mãe. Por tudo. Pela perseverança que corre nas nossas veias. Pela companhia nas idas ao Rio de Janeiro para fazer coleta de dados. Pelos lanches e jantãs nessa corrida final e por toda a parte operacional de “levar e buscar” as netas. Mãe é mãe.

Ao meu pai. Por ser a pessoa mais positiva e engraçada que conheço, mesmo em momentos tão difíceis e delicados. Tenho aprendido muito contigo.

À minha psicóloga Patrícia, que tanto me incentivou e não me deixou desistir em nenhum momento, sempre tirando um tempinho da sessão para fazer a clássica pergunta que eu não queria ouvir (e nem responder): e o doutorado, como está?

Aos meus colegas da Unisinos, que me acompanharam nessa trajetória.

Aos professores do Propur. Em especial, Carlos Ribeiro Furtado, um “craque” sobre o tema da gentrificação.

Aos meus professores de Urbanismo na faculdade, em especial, Ana Cé, que me encaminhou para o mestrado.

Às professoras Débora Becker e Daniela Fialho, por gentilmente aceitarem o convite para compor a banca examinadora.

A todos que encontrei durante a trajetória dessa pesquisa pelo bairro da Saúde e Morro da Conceição e que de alguma forma ajudaram nesta pesquisa.

À Universidade Federal do Rio Grande do Sul e ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, pela oportunidade.

Por fim, agradeço imensamente a duas figuras importantíssimas nessa trajetória. Primeiramente, à minha querida professora orientadora do mestrado e, em parte, do doutorado, Doutora Maria Soares de Almeida. Obrigada por toda a competência, elegância e doçura que trazes ao mundo. Em segundo, seguindo uma ordem cronológica de orientação, à minha professora orientadora Doutora Lívia Teresinha Salomão Piccinini, que “de braços abertos” me acolheu, em diversos momentos dessa caminhada. És inspiração para mim, por toda a tua potência, conhecimento e sensibilidade perante os percalços da vida. A essas duas grandes professoras, doutoras, arquitetas e urbanistas, toda a minha admiração e agradecimento.

RESUMO

Apesar de, nos últimos quarenta anos, o estudo da gentrificação ser objeto de debate e de discussão no meio acadêmico em países da Europa, assim como nos Estados Unidos e no Canadá, a maneira como o conceito tem sido utilizado permanece como um fraco instrumento de análise para lidar com outras realidades que não as dos países do Norte Global. Os processos de gentrificação podem variar dependendo do contexto em que estão inseridos e da interação entre os vários componentes da política neoliberal, tais como o empreendedorismo urbano e a reorganização do governo local para criar oportunidades de negócios pró-mercado. Corroborando com esse fato, percebe-se, na literatura, que a ampliação do conceito muitas vezes tem sido acompanhada de uma certa relativização dos fatores tidos como indispensáveis à sua caracterização, no intuito de abarcar processos ocorridos nos diferentes locais, incluindo casos na América Latina e no Brasil. Nesse contexto de ampliação conceitual para entender suas novas formas e o esvaziamento como categoria de análise, esta pesquisa tem como tema os processos de gentrificação e seus desdobramentos, enfocando de que forma esses processos ocorrem (ou não), na realidade brasileira. Assim, o objetivo geral desta pesquisa é revisar, aprofundar e discutir o conceito da gentrificação em âmbito nacional, através de um estudo de caso no Porto Maravilha, uma Operação Urbana Consorciada – que se baseia em uma parceria público-privada, elemento principal do empreendedorismo urbano –, localizado na Região Portuária do Rio de Janeiro. Cabe salientar que este trabalho se origina da intenção de dar continuidade à pesquisa desenvolvida pela autora na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”, em função desta tese ter como objetivo específico avaliar se, após 14 anos do lançamento do projeto e com base no resultado da pesquisa que apontou um possível processo de gentrificação no local no ano de 2015, há indícios de uma reversão, estagnação ou continuação do processo. Para isso, são utilizadas as mesmas variáveis de pesquisa aplicadas na dissertação, objetivando comparar os resultados encontrados em 2015 e os no recorte temporal dessa pesquisa. Os métodos de coleta de dados englobam levantamento de arquivo, levantamento físico, levantamento fotográfico, produção de mapas e observação realizada no percurso escolhido para a análise. Por meio da descrição dos resultados das quatro variáveis apresentadas, constata-se que, apesar dos esforços empenhados para a transformação da área de estudos, em grande parte pelo Estado em parceria com a iniciativa privada especulativa, o Porto Maravilha passa por um momento de estagnação, ou, ainda, por uma redução do crescimento do mercado imobiliário na região, dentre outras causas pela conjuntura político-econômica do país, por fatores como a pandemia de Covid-19 e pelo desinteresse de uma classe com maior poder aquisitivo em residir nos imóveis disponíveis no local. Dessa forma, o processo inicial de gentrificação encontrado na dissertação de mestrado apresentou-se estagnado durante o recorte temporal desta pesquisa.

Palavras-chave: Gentrificação. Sul Global. Porto Maravilha. Operação Urbana Consorciada. Empreendedorismo Urbano.

ABSTRACT

Although the study of gentrification has been the subject of debate and discussion in academic circles in European countries, as well as in the United States and Canada, over the last forty years, the way in which the concept has been used remains a weak analytical tool for dealing with realities other than those of the Global North. Gentrification processes can vary depending on the context in which they are inserted and the interaction between the various components of neoliberal policy, such as urban entrepreneurship and the reorganization of local government to create pro-market business opportunities. Corroborating this fact, it can be seen in the literature that the expansion of the concept has often been accompanied by a certain relativization of the factors considered indispensable to its characterization, in order to encompass processes occurring in different locations, including cases in Latin America and Brazil. In this context of conceptual expansion to understand its new forms and its depletion as a category of analysis, this research has as its theme the processes of gentrification and their consequences, focusing on how these processes occur (or do not occur) in the Brazilian reality. Thus, the general objective of this research is to review, deepen and discuss the concept of gentrification at a national level, through a case study in Porto Maravilha, a Consortium Urban Operation – which is based on a public-private partnership, a key element of urban entrepreneurship – located in the Port Region of Rio de Janeiro. It is worth noting that this work originates from the intention of continuing the research developed by the author in her master's dissertation entitled "Megaevents, Urban Restructuring and Gentrification: the case of the Porto Maravilha Project - Rio de Janeiro", since this thesis has the specific objective of evaluating whether, 14 years after the launch of the project and based on the results of the research that indicated a possible gentrification process in the area in 2015, there are signs of a reversal, stagnation or continuation of the process. To this end, the same research variables applied in the dissertation are used, aiming to compare the results found in 2015 and those in the time frame of this research. The data collection methods include archival research, physical research, photographic research, map production and observation carried out along the route chosen for the analysis. Through the description of the results of the four variables presented, it is clear that despite the efforts made to transform the study area, largely by the State in partnership with the speculative private sector, Porto Maravilha is experiencing a period of stagnation, or even a reduction in the growth of the real estate market in the region, among other causes due to the political and economic situation of the country, factors such as the Covid-19 pandemic and the lack of interest of a class with greater purchasing power in residing in the properties available in the area. Thus, the possible initial process of gentrification found in the master's dissertation was stagnant during the time frame of this research.

Keywords: Gentrification. Global South. Porto Maravilha. Urban Entrepreneurialism. Consortium Urban Operation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Eventos com sede na cidade do Rio de Janeiro de 2011 a 2016	96
Figura 2 - Mapa das favelas com remoções e localização de empreendimentos do Minha Casa Minha Vida.....	97
Figura 3 - Delimitação da área de intervenção do Projeto Porto Maravilha	106
Figura 4 - Situação fundiária da área da OUCPM	107
Figura 5 - Esquema dos “três pilares” da CDURP	110
Figura 6 - Parceria público-privada da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha ...	111
Figura 7 - Esquema ilustrativo do aumento do potencial construtivo pela aquisição de CEPACs	112
Figura 8 - Esquema sobre o funcionamento do CEPAC.....	113
Figura 9 - Arranjo institucional financeiro da OUCPM	115
Figura 10 - Terrenos prioritários.....	116
Figura 11 - Esquema sobre o funcionamento do CEPAC.....	118
Figura 12 - Comércio e serviços na Rua Acre. Restaurantes novos e tradicionais da região	120
Figura 13 - Prédios institucionais no Morro da Conceição.....	121
Figura 14 - Moradias na Ladeira João Homem em sua parte alta, no Morro da Conceição	121
Figura 15 - Sobrados na Ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola.....	121
Figura 16 - Moradias na Ladeira João Homem, em sua parte mais baixa, no Morro da Conceição.....	122
Figura 17 – Edificações na Rua João Homem e Rua Jogo da Bola	122
Figura 18 - Distribuição dos domicílios por condição da ocupação no Porto Maravilha.....	123
Figura 19 - Roda de capoeira no Cais do Valongo e ritual de lavagem do Cais do Valongo	123
Figura 20 - Roda de samba na Pedra do Sal	124
Figura 21 - Obras de restauração do Jardim Suspenso do Valongo e Casa da Guarda, em 2012.....	124
Figura 22 - Obras de infraestrutura na Rua Sacadura Cabral	125
Figura 23 - Implosão do primeiro trecho do Elevado da Perimetral, em 2013	125
Figura 24 - Delimitação do recorte espacial da tese.....	126
Figura 25 - Cais do Valongo e Morro da Providência	128
Figura 26 - Localização dos cortiços na Região Portuária.....	129
Figura 27 - Percorso escolhido para o estudo de caso da dissertação de mestrado	131

Figura 28 - Percurso apresentado no exame de qualificação da tese	131
Figura 29 - Avenida Venezuela - com muitas fachadas cegas e terrenos vazios	132
Figura 30 - Rua Pedro Ernesto - com muitas fachadas cegas, invasões e galpões vazios	133
Figura 31 - Rua Sacadura Cabral - com muitos sobrados abandonados e invasões.....	133
Figura 32 - Percurso escolhido para o estudo de caso da tese	134
Figura 33 - Imagens de pontos importantes da área agregada ao percurso.....	135
Figura 34 - charge sobre o processo de gentrificação nos Estados Unidos.	147
Figura 35 - Lojas com renome internacional	149
Figura 36 - Lojas tradicionais na Leyton High Road, próximas ao Parque Olímpico de Londres, reformadas e padronizadas para receber os Jogos Olímpicos.....	150
Figura 37 - CBGB, clube de música icônico no East Village em NY, fechado em 2006 e substituído por uma loja de roupas de alto padrão, após a região sofrer um processo de gentrificação	150
Figura 38 - Warton Road, no bairro de Stratford, em Londres, no ano de 2005 (à esquerda), e após a construção do Parque Olímpico, em 2012 (à direita)	150
Figura 39 - Slogan do Projeto Porto Maravilha.....	151
Figura 40 - Material de divulgação do Projeto Porto Maravilha Cultural	151
Figura 41 - Obras de restauração do Cais do Valongo, em 2011	152
Figura 42 - Obras dos novos equipamentos culturais da região, MAR (à esquerda) e Museu do Amanhã (à direita).....	152
Figura 43 - Obras de remoção e limpeza dos entulhos do Elevado da Perimetral, em 2013	153
Figura 44 - Obras de urbanização do Morro da Conceição, em 2011	153
Figura 45 - Obras do terminal intermodal Gentileza, em 2023	154
Figura 46 - Comércio e serviços na Rua Acre. Comércio tradicional da região em 2015 ..	158
Figura 47 - Perfil da Rua Acre com sobrados no lado ímpar e edifícios altos no lado par.	158
Figura 48 - Edifício Porto Brasilis e sobrados restaurados na Rua Acre em 2015.....	159
Figura 49 - Comércio e serviços na Rua Acre. Restaurantes novos e tradicionais da região em 2015.....	159
Figura 50 - Rua Acre, em janeiro de 2010.....	160
Figura 51 - Rua Acre, em outubro de 2014, com o Edifício Porto Brasilis construído.....	160
Figura 52 - Rua Acre, em outubro de 2014, com o Edifício Porto Brasilis construído.....	161
Figura 53 - Rua Acre, em janeiro de 2010, com comércio tradicional.....	161
Figura 54 - Rua Acre, em outubro de 2014, com novos restaurantes e alterações nas fachadas	162
Figura 55 - Rua Acre, em março de 2023, com imóvel aparentemente sem uso.....	162
Figura 56 - Sobrados na Rua Acre, em janeiro de 2010.....	163

Figura 57 - Sobrados na Rua Acre, em outubro de 2014, com alterações nas fachadas e restaurações	163
Figura 58 - Sobrados na Rua Acre, em julho de 2023, com falta de manutenção e lojas fechadas	163
Figura 59 - Sobrados na Rua Acre, em agosto de 2023, com falta de manutenção e lojas fechadas	164
Figura 60 - Escadaria de acesso ao Morro da Conceição	164
Figura 61 - Perfil da Ladeira João Homem, em janeiro de 2010 e em 2014	165
Figura 62 - Perfil da Ladeira João Homem, em agosto de 2023.....	166
Figura 63 - Sobrados e Igreja na ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola	166
Figura 64 - Novos restaurantes Café Tero e Chilito Comida Mexicana e o Ladeira 7.....	167
Figura 65 - Restaurante Ladeira 7, antigo Imaculada Bar e Galeria, e o tradicional Bar do Geraldo	167
Figura 66 - Vista, início da Rua Jogo da Bola e o tradicional Armazém do Sérgio	168
Figura 67 - Sobrados na Ladeira João Homem em 2010, em 2015 e em 2019.....	169
Figura 68 - Sobrados na Ladeira João Homem em 2010, em 2015 e em 2023.....	170
Figura 69 - Sobrados na Ladeira João Homem em jan. de 2010, em jan. de 2015 e ago. de 2023.....	171
Figura 70 - Sobrados na Rua Jogo da Bola em 2010.....	171
Figura 71 - Vista da Ladeira Pedro Antônio, Jardim Suspenso do Valongo e Sobrados na Rua Camerino	172
Figura 72 - Jardim do Valongo e Casa da Guarda antes e depois do restauro do Projeto Porto Maravilha	173
Figura 73 - Rua Sacadura Cabral antes das obras do Projeto Porto Maravilha.....	174
Figura 74 - Rua Sacadura Cabral depois das obras do Projeto Porto Maravilha	174
Figura 75 - Igreja São Francisco da Prainha em 2010, 2015 e 2023.....	175
Figura 76 - Largo da Prainha antes das obras do Porto Maravilha em 2010 e depois em 2014	176
Figura 77 - Restaurante Angu do Gomes no Largo da Prainha, em 2010, 2014 e 2022....	177
Figura 78 - Imóveis deteriorados no Largo da Prainha, em 2016	178
Figura 79 - Imóveis reformados no Largo da Prainha, em 2023.....	178
Figura 80 - Imóveis na rua São Francisco da Prainha.....	179
Figura 81 - Imóveis na Rua Sacadura Cabral, em 2010, 2015 e 2023	180
Figura 82 - Bar Gracioso, na Rua Sacadura Cabral, antes do incêndio e da reforma, em 2010	181
Figura 83 - Bar Gracioso na Rua Sacadura Cabral, após a reforma, em 2015.....	181
Figura 84 - Bar Gracioso na Rua Sacadura Cabral, após a reforma, em 2015.....	182

Figura 85 - Imóvel deteriorado na Rua Sacadura Cabral, em 2010.....	183
Figura 86 - Imóvel restaurado para abrigar editora, na Rua Sacadura Cabral, em 2014 ...	183
Figura 87 - Imóvel ainda abriga editora e encontra-se bem conservado, em 2023.....	183
Figura 88 - Restauração e conservação do imóvel The Week, nos anos de 2010, 2014 e 2023	184
Figura 89 - Terreno desocupado (à direita) na Rua Sacadura Cabral e com a sede da CCPar	185
Figura 90 - Vista da sede da CCPar e imóvel de esquina restaurado	185
Figura 91 - Imóvel substituído por outro de melhor padrão para abrigar o Botequim do Itahy	186
Figura 92 - Avenida Barão de Tefé antes e depois das obras do Projeto Porto Maravilha e da redescoberta do Cais do Valongo e do Cais da Imperatriz.....	187
Figura 93 - Avenida Barão de Tefé antes e depois das obras da Fase I do Projeto Porto Maravilha	188
Figura 94 - Avenida Barão de Tefé: contraste entre patrimônio histórico e novas edificações corporativas	189
Figura 95 - Avenida Barão de Tefé antes e depois das obras da Fase I e II do Projeto Porto Maravilha e com a construção de novas edificações, que trazem importantes mudanças morfológicas ao local	190
Figura 96 - Avenida Barão de Tefé antes e depois das obras da Fase I do Projeto Porto Maravilha	191
Figura 97 - Painel Etnias, executado em 2016 pelo artista Kobra	192
Figura 98 - Armazém da Utopia antes da obra da Orla, com o Elevado da Perimetral	193
Figura 99 - Armazém da Utopia depois da obra da Orla, sem o Elevado da Perimetral	193
Figura 100 - Roda-gigante Yup Star, inaugurada em 2019	193
Figura 101 - AquaRio nos anos de 2014 e 2023	194
Figura 102 - Elevado da Perimetral no ano de 2010 e Praça Muhammad Ali no ano de 2022	195
Figura 103 - Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) em funcionamento na Orla Conde	195
Figura 104 - Elevado da Perimetral e edificação degradada no ano de 2010 e Orla Prefeito Luiz Paulo Conde e edificação restaurada no ano de 2022	196
Figura 105 - Arte urbana na Orla Conde e novos edifícios que aparecem no Skyline	196
Figura 106 - Elevado da Perimetral no ano de 2010 e implementação da Orla Conde em 2022	197
Figura 107 - Diferentes trechos da Orla Conde em 2023	197
Figura 108 - Propaganda do Porto Maravilha na Praça Mauá, 2014	198
Figura 109 - Praça Mauá com o Museu do Amanhã e o MAR ao fundo em 2023	199

Figura 110 - Obras do Museu do Amanhã e Elevado da Perimetral, visto do MAR, em janeiro de 2014.....	200
Figura 111 - Museu do Amanhã e Praça Mauá reformada, vistos do MAR, em agosto de 2023	200
Figura 112 - Praça Mauá antes da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2010	201
Figura 113 - Praça Mauá em reforma e Museu de Arte do Rio (MAR), em 2014.....	201
Figura 114 - Praça Mauá reformada e Museu de Arte do Rio (MAR), em 2016.....	201
Figura 115 - Praça Mauá antes da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2010	202
Figura 116 - Praça Mauá após construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2014.....	202
Figura 117 - Relação da Praça Mauá reformada e Museu de Arte do Rio (MAR), em 2016	202
Figura 118 - Praça Mauá antes da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2010	203
Figura 119 - Praça Mauá depois da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2016	203
Figura 120 - Reportagem, no site O Globo, sobre falta de manutenção na Orla Conde, em 2021.....	205
Figura 121 - Trechos do percurso sem manutenção	205
Figura 122 - Restaurantes tradicionais em Greenwich Village/NY antes da reestruturação do bairro	208
Figura 123 - Restaurante de melhor padrão no mesmo local após valorização do bairro..	208
Figura 124 - Habitação antes (à esquerda) e depois (à direita) da reforma no Morro da Conceição.....	209
Figura 125 - Índice FIPEZAP das zonas, distritos ou bairros mais representativos da cidade do RJ	211
Figura 126 - Índice FIPEZAP das zonas, distritos ou bairros mais representativos da cidade do RJ	211
Figura 127 - Valores por m ² de venda de apartamento no bairro Saúde (2009-2015).....	212
Figura 128 - Valores por m ² de venda de apartamento em bairros do Rio de Janeiro (2008-2015)	213
Figura 129 - Valores por m ² de venda comercial/industrial em bairros diversos do Rio de Janeiro.....	214
Figura 130 - Valores por m ² de aluguel de apartamento em bairros diversos do Rio de Janeiro entre 2008 e 2015.....	215
Figura 131 - Valores por m ² de aluguel comercial/industrial em bairros diversos do Rio de Janeiro.....	216
Figura 132 - Valores por m ² de venda residencial	219

Figura 133 - Placas colocadas nos imóveis na área de estudo com anúncio de aluguel e venda	220
Figura 134 - Imóveis fechados na Rua Acre em 2023.....	222
Figura 135 - Cacau Show e Creperia Clichê em 2014.....	223
Figura 136 - Cacau Show e Creperia Clichê em 2023.....	223
Figura 137 - Padrão comercial Rua Acre em 2023.....	223
Figura 138 - Estabelecimentos comerciais padrão na Sacadura Cabral em 2023.....	224
Figura 139 - Restaurantes na Av. Barão de Tefé	225
Figura 140 - Restaurantes na Av. Barão de Tefé	225
Figura 141 - Pesquisa Revicer Centro pós-pandemia Covid 19	226
Figura 142 - Pesquisa Revicer Centro pós-pandemia Covid 19	227
Figura 143 - Reportagem sobre acordo para “destravar” o Porto Maravilha	228
Figura 144 - Skyline da Região Portuária com edificações Triple A com alta taxa de vacância	229
Figura 145 - Recorte da AEIU do Projeto Porto Maravilha em setores.....	232
Figura 146 - Moradias na Rua Jogo da Bola e Ladeira João Homem, na parte alta do morro	236
Figura 147 - Moradias na Ladeira João Homem, na parte baixa do morro, e na Rua São Francisco da Prainha	237
Figura 148 - Artista de rua e camelôs nas adjacências do Museu do Amanhã.....	240
Figura 149 - Vendedores ambulantes na Praça Mauá	241
Figura 150 - Vendedores ambulantes na Rua Sacadura Cabral e no Largo da Prainha....	241
Figura 151 - Material de divulgação do Programa Porto Maravilha Cultural	247
Figura 152 - Igreja São Francisco da Prainha antes e depois da reforma do Projeto Porto Maravilha	248
Figura 153 - Igreja São Francisco da Prainha antes e depois da reforma do Projeto Porto	249
Figura 154 - Escavação e redescoberta do Cais do Valongo e Cais da Imperatriz, em meio às obras do Porto Maravilha	250
Figura 155 - Cais do Valongo e Cais da Imperatriz transformado em memorial aberto ao público	251
Figura 156 - Cais do Valongo e Cais da Imperatriz passando por revitalização em 2023 .	251
Figura 157 - Roda de capoeira no Cais do Valongo e Ritual de lavagem do Cais do Valongo	252
Figura 158 - Roda de capoeira no Cais do Valongo e Ritual de lavagem do Cais do Valongo	252
Figura 159 - Jardim do Valongo e Casa da Guarda em 2008, antes do restauro do Projeto Porto Maravilha.....	253

Figura 160 - Jardim do Valongo e casa da Guarda em 2010, depois do restauro do Projeto Porto Maravilha.....	253
Figura 161 - Jardim do Valongo e casa da Guarda no ano de 2023.....	254
Figura 162 - Mapa do Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana no Porto	255
Figura 163 - Colagem Virtual “Quem disse que a pequena África é pequena?” Artista Bruna Santtos	256
Figura 164 - Mural Etnias, de Eduardo Kobra, na Orla Conde	259
Figura 165 - Museu de Arte do Rio (MAR)	260
Figura 166 - Museu do Amanhã construído sobre o Píer Mauá, visto da Orla Conde	261
Figura 167 - Visual da Região Portuária a partir do hotel Intercity com a roda-gigante Yup Star iluminada	261
Figura 168 - Material de divulgação do Projeto “O Morro e o MAR”	263
Figura 169 - Aviso na porta para os visitantes do Ateliê do artista Paulo Dallier	263
Figura 170 - Reportagens sobre o Porto Maravilha no ano de 2024	279
Mapa 1 - Percurso com principais alterações físicas observadas na área.....	157
Mapa 2 - Percurso com principais equipamentos culturais observadas na área.....	265
Quadro 1 - Ciclos da gentrificação de 1960 até a atualidade	59
Quadro 2 - Perspectivas e debates da gentrificação na América Latina.....	63
Tabela 1 - Diagrama da estrutura da pesquisa	32
Tabela 2 - Resumo da metodologia aplicada na pesquisa	37
Tabela 3 - “Ondas” dos processos de gentrificação em Nova Iorque, por Neil Smith	52
Tabela 4 - Definições e conceitos sobre as intervenções no espaço urbano a partir da Carta de Lisboa de 1995	79
Tabela 5 - Conjunto das principais intervenções da OUCPRJ.....	108
Tabela 6 - Variação do preço do m ² (sem especificação de número de quartos) em bairros diversos do Rio de Janeiro (2008-2015).....	212

LISTA DE SIGLAS

AEIU – Área de Especial Interesse Urbanístico
APA – Área de Proteção Ambiental
APAC – Área de Proteção do Ambiente Cultural
CCPar – Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos
CDURP – Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto
CEPAC – Certificados de Potencial Adicional de Construção
CVM – Comissão de Valores Mobiliários
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIIPM – Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha
FIIRP – Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto
MAR – Museu de Arte do Rio
OUC – Operação Urbana Consorciada
OUCPM – Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha
OUCPRJ – Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro
POC – Prêmio da Opção de Compra
PPP – parceria público-privada
SAGAS – Saúde, Gamboa e Santo Cristo
SECOVI RIO – Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Rio de Janeiro
SEOP – Secretaria Municipal de Ordem Pública
SMU – Secretaria Municipal de Urbanismo
VLT – Veículo Leve sobre Trilhos

SUMÁRIO

PARTE I - ORGANIZAÇÃO E ESTRUTURAÇÃO: A PESQUISA

APRESENTAÇÃO	22
INTRODUÇÃO.....	24
METODOLOGIA	33
ESTRUTURA DO TEXTO.....	37

PARTE 2 | - EMBASAMENTO: AS FUNDAMENTAÇÕES TEÓRICAS

1 GENTRIFICAÇÃO	41
1.1 O conceito clássico	42
1.2 O debate sobre as causas: duas vertentes	45
1.3 Gentrificação contemporânea: a expansão do conceito	50
1.4 Últimos debates: gentrificação global, especificidades locais.....	57
1.5 O Sul Global - gentrificação na América Latina	62
1.6 Gentrificação no Brasil	73
2 CONCEITOS COMPLEMENTARES	78
2.1 Reestruturação urbana e a destruição criativa	79
2.2 Empreendedorismo urbano.....	85
2.3 Operação Urbana Consorciada.....	86

PARTE 3 | - PRÁTICA: O OBJETO EMPÍRICO

3 APROXIMAÇÃO DO OBJETO EMPÍRICO	93
3.1 O Rio de Janeiro no contexto neoliberal.....	94
3.2 A Região Portuária.....	99

4 O OBJETO EMPÍRICO	105
4.1 Projeto Porto Maravilha.....	106
4.2 Delimitação da área de estudo.....	119
4.2.1 Recorte espacial: bairros da Saúde e Gamboa	120
5 CONSTRUÇÃO DA ANÁLISE E RESULTADOS	136
5.1 Construção da análise	137
5.1.1 O que se entende por gentrificação: fatores fundamentais para a ocorrência do processo	137
5.1.2 Das variáveis para pesquisa de campo no Projeto Porto Maravilha	142
5.2 Os resultados.....	147
5.2.1 Variável Física	148
5.2.2 Variável Econômica	207
5.2.3 Variável Social	230
5.2.4 Variável Cultural.....	243
5.3 Os resultados: gentrificação no Porto Maravilha?	266
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	276
REFERÊNCIAS	280
APÊNDICE	295



PARTE **01** Organização e Estruturação: A pesquisa

APRESENTAÇÃO

Das Motivações da Pesquisa

O meu interesse pelo tema da gentrificação começou durante o mestrado em Planejamento Urbano e Regional, no PROPUR/UFRGS, em 2013. Na verdade, quando decidi que iria participar do processo de seleção, eu queria estudar algo sobre as Olimpíadas do Rio de Janeiro, que aconteceriam em 2016. Assim mesmo, “estudar algo”... daquelas coisas que acontecem quando a gente começa um mestrado, sem muita noção do que é uma pesquisa científica. daquelas coisas que acontecem quando nos apresentam a muitos conceitos e queremos estudar todos ao mesmo tempo. Como ex-atleta, eu tinha um fascínio enorme (e ainda tenho, confesso) sobre o que os Jogos representam para o esporte e, como arquiteta e urbanista, muitas inquietações sobre o impacto dos Jogos nas cidades que os sediam.

Nesse processo do mestrado, muitas mudanças foram ocorrendo, um pouco de aprendizado foi sendo adquirido e muitos novos conceitos foram sendo estudados. Eu me apaixonei pelo da gentrificação. Então, decidi que a minha pesquisa percorreria a trajetória dos megaeventos e as renovações urbanas intrínsecas a eles, trazendo o tema da gentrificação como possível resultado (ou estratégia) desses processos. Assim surgiu a dissertação intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha – Rio de Janeiro”, que tinha como objetivo principal verificar se, após seis anos do lançamento do projeto e com a primeira etapa das obras de infraestrutura concluídas, havia indícios de um processo de gentrificação ocorrendo no bairro da Saúde e suas imediações. Os resultados apontaram que sim, havia indícios de um processo de gentrificação ocorrendo no local. Como um processo de gentrificação, para se tornar completo, pode levar 10, 20, até 30 anos, foi possível apontar apenas indícios, mas a pesquisa abriu caminhos e levantou questões importantes que poderiam e mereceriam ter continuidade através de futuros trabalhos, tais como:

- Monitoramento da área e pesquisa aprofundada sobre um possível processo de gentrificação no local.
- Reavaliação da área após os Jogos Olímpicos de 2016, para averiguar se a região ainda estaria recebendo investimentos.
- Expansão do recorte espacial para o estudo de caso de outras regiões incluídas no Projeto Porto Maravilha.

- Maior aprofundamento do conceito da gentrificação direcionado ao contexto de uma cidade brasileira.

Reforçando essas questões levantadas ao término da pesquisa em 2015, foram surgindo, nos anos seguintes, outras indagações. Nos últimos anos o tema da gentrificação se tornou popular no Brasil, sendo invocado para explicar os mais variados processos, muitas vezes sem uma reflexão mais apurada ou comprovados cientificamente. O termo vem sendo utilizado de forma frequente entre a imprensa, moradores de áreas supostamente afetadas, representante de ONGs, movimentos sociais e até mesmo dentro do meio científico para denominar processos de transformações urbanas que nem sempre correspondem a processos de gentrificação, acabando por ofuscar e provocar seu esvaziamento como categoria de análise. A utilização corriqueira do termo parece ter criado um senso comum sobre a gentrificação, que não corresponde a sua conformação acadêmica, sendo assim urgente levantar alguns outros questionamentos, tais como:

- Há um esvaziamento/banalização do conceito no Brasil?
- O conceito não abrange processos que ocorrem no Brasil?
- Existe o fenômeno no Brasil, mas pesquisas ainda não conseguiram comprovar cientificamente um processo completo?
- Muitos casos brasileiros apresentam indícios de um início do processo, mas por alguma razão o processo não se completa?
- Há uma abertura/menor abrangência do conceito e por essa razão casos brasileiros podem ser enquadrados como processos de gentrificação?

Dessas questões, juntamente com as que foram levantadas em 2015, surge a motivação para esse projeto de tese.

INTRODUÇÃO

Da estrutura do trabalho

A gentrificação não é um fenômeno novo e suas formas atuais diferenciam-se dos primeiros episódios pontuais que se limitavam à troca de uma população de baixa renda por uma de renda mais elevada no mercado da habitação, observados por Ruth Glass no centro de Londres no começo da década de 1960 (SMITH, 2006). Desde o início do século XXI, diversos estudos urbanos vêm relacionando o processo de gentrificação às numerosas intervenções de reestruturação urbana realizadas ao longo dos anos 1980 e 1990, em países como Inglaterra, Estados Unidos e Canadá (ATKINSON; BRIDGE, 2005; BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; LEES et al., 2008; SMITH, 2006). Muitos desses processos vêm sendo amparados, ou mesmo incentivados, pelas intenções políticas neoliberais, expressando os impulsos da produção capitalista sobre os da reprodução social.

Isto posto, acredita-se não ser possível tratar do conceito da gentrificação sem mencionar as relações entre o capitalismo e o espaço urbano. Desde o final dos anos 1960, ocorreram muitas transformações no ritmo e na lógica da acumulação capitalista, que se originaram nas implicações da crise econômica mundial que encerrou o período de crescimento do pós-Segunda Guerra (DINIZ, 2014). David Harvey (2005) menciona os anos 1970 como ponto de inflexão da reestruturação da economia mundial, relacionando este marco às novas formas de produção e gestão nas cidades, à transição de um regime fordista-keynesiano para um regime de “acumulação flexível” e à mudança do paradigma do administrativismo para o empreendedorismo urbano (MASCARENHAS; BORGES, 2009). Esses fatos desencadearam uma grande competição entre as cidades na busca por insumos no mercado de capitais para realizarem suas funções, tentando maximizar suas potencialidades para tornarem-se atrativas ao capital, adotando como modelo de gestão, a governança urbana empreendedorista e o planejamento urbano de caráter estratégico. Desde então, o chamado empreendedorismo urbano buscou substituir teorias e práticas de planejamento baseadas, até então, no controle e na regulação do crescimento das cidades (HARVEY, 2005).

Resumidamente, o termo empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005), tem na parceria público-privada seu elemento principal, onde, o Estado, representado pelo governo local, alia-se a empresas privadas concedendo subsídios, ou outras condições facilitadoras, para que grupos específicos lucrem com a difusão de uma determinada imagem da cidade. A promoção e a “venda” da cidade são estabelecidas a partir de grandes estratégias de marketing urbano,

acompanhadas de uma política de image-making, para a sua inserção e distinção no mercado global. Segundo Arantes (2000), a dimensão simbólica das cidades associadas à cultura aparece como a grande oportunidade de oferecer destaque às cidades na atração por investimentos. Harvey (2005), no entanto, salienta que, na intenção de construir um imaginário físico e social de cidades apropriadas e atraentes para esses propósitos competitivos, muitos desses centros culturais e comerciais rapidamente são imitados em outros lugares, tornando as vantagens competitivas obtidas, muitas vezes, efêmeras. Isso resultaria, segundo o autor, em um “turbilhão estimulante” de inovações culturais, políticas, de produção e consumo de base urbana ao invés da busca de valores duradouros.

Desse modo, tratando a cidade de forma superficial e fragmentada, o empreendedorismo urbano enfoca muito mais na economia do lugar do que no território, sem apresentar um plano global e/ou um projeto que promova a melhoria das condições do local, como moradia, escolas e etc. A cidade é modelada para atender à demanda por serviços e equipamentos que possam servir como reprodutores das atividades que atraem distintas camadas de consumidores urbanos e, conseqüentemente, bairros inteiros são reestruturados ou reabilitados – em sua maioria, degradados e habitados pela população de baixa renda – e substituídos por conjuntos de construções habitacionais e corporativas de luxo, integradas com serviços qualificados e destinados a camadas de rendimentos elevados (VILLAÇA, 1998), incentivando, os processos de gentrificação.

Assim, o fenômeno da gentrificação tornou-se hoje parte das políticas de reestruturação urbana das grandes cidades ocidentais (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006) e já não se apresenta mais como um fenômeno restrito à América do Norte ou Europa e, sim a uma estratégia generalizada que está conectada aos circuitos do capital global e à circulação cultural (ATKINSON; BRIDGE, 2005; SMITH, 2006). A gentrificação contemporânea apresenta uma relação estreita entre a globalização, o neoliberalismo e a mudança do papel do Estado e segundo Smith (2006), não aparece mais como uma simples anomalia local, mas sim como uma estratégia urbana articulada e global. O que era antes resultado da ação de atores privados e de forças imobiliárias transformou-se – em variadas cidades ao redor do mundo – em políticas urbanas de revalorização das áreas centrais, com o objetivo de torná-las mais atrativas economicamente. Esse plano, organizado entre o Estado e o capital, desconstrói o planejamento urbano como ação de longo prazo voltada para o futuro. As ações são pontuais e estratégicas para determinados grupos e o processo todo não contempla a cidade.

Entretanto, apesar da globalização do fenômeno, deve-se estar atento ao fato de que dependendo das condições específicas de cada caso, o processo assume outras formas

(SIQUEIRA, 2014; SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2019). A gentrificação está profundamente enraizada na dinâmica social e econômica das cidades e, em grande parte, é determinada pelo contexto local: os bairros, os agentes e atores urbanos, as funções dominantes da cidade e a política governamental local. Visto que os processos de gentrificação são altamente sensíveis às condições específicas dos locais por ela afetada, o conceito foi se ampliando e tornando-se altamente complexo, chegando a ser qualificado como um "conceito caótico" por alguns autores como Sharon Zukin (1987), socióloga norte-americana.

Apesar de nos últimos quarenta anos o estudo da gentrificação ser objeto de debate e de discussão no meio acadêmico em países da Europa, assim como nos Estados Unidos e no Canadá, a maneira como o conceito tem sido utilizado permanece como um fraco instrumento de análise para lidar com outras realidades que não as dos países mais desenvolvidos. Segundo Siqueira (2014), a gentrificação, que teve sua origem em um processo de análise da mudança do padrão de desenvolvimento urbano em países anglo-saxões, não consegue explicar inteiramente a produção do espaço gentrificado em contextos urbanos que não experimentaram um padrão claro de desinvestimento. Desta forma, se faz necessária a ampliação do conceito a fim de possibilitar sua utilização para análise de outras realidades sociais onde ocorrem padrões distintos de desenvolvimento urbano (FURTADO, 2003). Embora se tratando de um fenômeno atualmente considerado como global, cada país, cidade ou até mesmo bairro apresenta uma série de particularidades que modelam o processo e seus resultados. Segundo Lees et al. (2008), os processos de gentrificação podem variar dependendo do contexto nacional e regional e da interação entre os vários componentes da política neoliberal, tais como o agressivo empreendedorismo urbano, a reorganização do governo local para criar oportunidades de negócios pró-mercado e esquemas de privatização do setor público.

Corroborando com esse fato, percebe-se, na literatura, que a ampliação do conceito muitas vezes têm sido acompanhada de uma certa relativização dos fatores tidos como indispensáveis à sua caracterização, no intuito de abarcar processos ocorridos nos diferentes contextos, incluindo casos na América Latina e no Brasil. Segundo Siqueira (2018) ao verificar semelhanças com os processos apurados em países centrais, o conceito tem sido importado, traduzido e/ou apropriado para o estudo de uma realidade urbana diferente, frequentemente sem a devida cautela com as contradições que podem surgir. A autora destaca que no Brasil as estruturas urbanas são diferentes, muitas cidades contam com uma grande quantidade de assentamentos informais e o Estado tem uma maior atuação em comparação aos casos clássicos apresentados na Europa e Estados Unidos.

É importante esclarecer, desde já, que o presente trabalho faz uma defesa do conceito, concordando com Lees et al. (2008) sobre o termo ser um dos mais políticos dos estudos urbanos e que não o usar para expressar o processo de desalojamento das pessoas do local onde moram, em função de sua classe social, seria perder o peso político que o termo adquiriu ao longo das últimas seis décadas. No entanto, é importante ressaltar, que o conceito criado por Glass deixou de ser restrito ao debate acadêmico e se tornou comum também entre não especialistas, referindo-se a qualquer processo de transformação urbana e acabando por ofuscar e provocar seu esvaziamento como categoria de análise (PEREIRA, 2014; JANOSCHKA; SEQUERA; SALINAS, 2014; FURTADO, 2014, SIQUEIRA, 2014; RIBEIRO, 2018, NOVAES, 2018). Nesse contexto de ampliação conceitual para entender suas novas formas e o esvaziamento como categoria de análise, esta pesquisa tem como **TEMA** os processos de gentrificação e seus desdobramentos, enfocando de que forma esses processos ocorrem (ou não), na realidade brasileira. Esse desenvolvimento da temática, agora no doutorado, reforça a compreensão sobre a importância das categorias de análise para o avanço e contribuição do significado do termo, atualizando e dando concretude e materialidade ao que a categoria engloba e/ou incorpora. O objetivo é que essa discussão venha a servir para a utilização dele na realidade que nos diz respeito, aos desdobramentos recíprocos entre o que o conceito/categoria abarca e o seu alargamento, em desdobramentos que signifique um amadurecimento sobre o conceito para dar conta das situações particulares de um país subdesenvolvido.

Conforme já colocado no item Motivações de Pesquisa, este trabalho se origina da intenção de dar continuidade à pesquisa desenvolvida na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”¹. Dessa forma e em conformidade com o tema exposto, essa tese tem como **OBJETO DE ESTUDO** o Projeto Porto Maravilha. Localizado na Região Portuária do Rio de Janeiro, a área do projeto abrange, aproximadamente, cinco milhões de metros quadrados, que correspondem aos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, além de trechos de São Cristóvão, Centro e Cidade Nova. Prometendo reestruturar a área e elevar de 32 mil (CENSO 2010) para mais de 100 mil o número de habitantes do local, a implementação do projeto teve início em 2009, quando foi criada a Operação Urbana Consorciada da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região Portuária do Rio de Janeiro (OUCPRJ). Muitas pesquisas e publicações acadêmicas – nas mais diversas áreas do conhecimento (arquitetura e urbanismo, geografia, sociologia, economia e direito) – vêm sendo desenvolvidas no local e críticas importantes vêm sendo feitas, desde a concepção do projeto, no tocante à sua

¹ “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”, de PARADEDA, J. disponível em <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/140024>

complexa estrutura institucional-financeira, à solidez da sua proposta econômica e aos possíveis resultados, incluindo a expulsão e o deslocamento da população que reside na região e, conseqüentemente, sua descaracterização e a perda de identidade local (DINIZ, 2014; NOVAIS; VAINER, 2015; PINHO; MOREIRA, 2019; ARAÚJO, 2019; CARLOS, 2020;).

Devido à grande área de abrangência do Projeto Porto Maravilha, optou-se, no momento do desenvolvimento da dissertação, por se fazer um **RECORTE ESPACIAL** no bairro da Saúde, para tornar viável a realização do estudo de caso no curto período do mestrado. A escolha do recorte espacial do objeto teve como princípio o fato de o bairro abranger o Morro da Conceição, Patrimônio Cultural e Paisagístico do Município, apresentar atividades mistas (residencial, comercial, institucional e de serviços), importantes na verificação de um possível processo de gentrificação. A opção também ocorreu por ser um local onde haviam sido implementados, em 2013, alguns pontos do projeto, como restaurações de patrimônios culturais e obras de infraestrutura. Com o objetivo de dar continuidade à pesquisa e fazer um comparativo dos resultados encontrados em 2015 e os que serão encontrados ao final desta tese, escolheu-se permanecer com o mesmo recorte espacial da dissertação de mestrado, decisão que permite uma comparação e aprofundamento do conhecimento sobre a área. Entretanto, para abarcar o processo de construção de novas torres de edifícios que estão sendo construídas no Porto Maravilha, o recorte espacial se estenderá ao bairro da Gamboa. Antes de mencionar os objetivos da pesquisa, cabe informar que a **DELIMITAÇÃO TEMPORAL** abrange o período compreendido entre os anos de 2009, ano de lançamento do Projeto Porto Maravilha, e 2023, tendo em vista a necessidade de estabelecer um tempo de coleta de informações compatível com a elaboração da tese.

Embora o número de estudos brasileiros sobre o fenômeno da gentrificação estar crescendo (LEITE, 2005; ARANTES, 2012; FURTADO, 2014; SOUZA E SILVA, 2014; PEREIRA, 2014, RIBEIRO, 2018; SIQUEIRA, 2018, SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2019), deve-se mencionar que a bibliografia nacional sobre essa temática e, principalmente, estudos de casos aplicados à realidade brasileira, ainda são poucos, apresentando-se como uma importante **LACUNA DO CONHECIMENTO**. Em 2014, o Observatório das Metrópoles publicou, através da revista Cadernos Metrópole, uma edição especial inteiramente voltada ao tema da gentrificação. No entanto, dos 14 artigos publicados na revista, somente 5 eram estudos de casos sobre processos de gentrificação em cidades brasileiras. Dessa forma, apesar de muitas cidades do país estarem sofrendo processos de renovação, “revitalização” e reestruturação urbana, os estudos realizados ainda não apresentam um consenso sobre a efetiva ocorrência do fenômeno no contexto nacional. O

que reforça a leitura, do presente trabalho, de que o conceito necessita ser mais bem compreendido e qualificado para a realidade do país e, em si, como categoria de análise.

Dessa complexidade de compreensão e comprovação do fenômeno em âmbito nacional, surge o **PROBLEMA DE PESQUISA**. Em dezembro de 2018, foi realizado em São Paulo, um seminário internacional denominado: “gentrificação: medir, prevenir, enfrentar”, realizado pela FAUUSP, que teve como uma das principais discussões a questão do uso indiscriminado e superficial do termo. Seguindo a pauta do seminário, uma das mais relevantes questões que emergem, contemplando as grandes cidades brasileiras, atualmente, é a necessidade de qualificar e quantificar o fenômeno da gentrificação. Para que isso seja possível acredita-se que para além de uma metodologia de análise com determinados parâmetros a serem utilizados no estudo de caso, deva-se conhecer os condicionantes comuns à concretização, ou não, do fenômeno, e assim identificar os processos de gentrificação na realidade brasileira de forma séria e correta, sob pena de se trabalhar com uma categoria vazia de significado e sem utilidade como conceito.

A partir das reflexões acima tecidas, surge a **QUESTÃO NORTEADORA** para o desenvolvimento da pesquisa:

- Para além de uma metodologia de análise com determinados parâmetros a serem utilizados no estudo de caso, é possível apontar condicionantes e uma estrutura comum à concretização, ou não, em processos de gentrificação na realidade brasileira?

Do problema colocado como central derivam as **QUESTÕES COMPLEMENTARES**, que servem para orientar a abordagem dirigida ao estudo de caso:

- Considerando a expansão do conceito para entender suas novas configurações, o que se entende por gentrificação contemporânea?
- Quais são as características dos processos de gentrificação no Norte Global e no Sul Global?
- Dado os indícios de um possível processo de gentrificação em curso em 2015 no Porto Maravilha, é possível diagnosticar, atualmente, uma continuidade do processo?
- Quais as condicionantes estão incidindo sobre esse processo?
 - A crise político-econômica que afetou o Brasil a partir de 2014, em especial o Rio de Janeiro, incidiu no Porto Maravilha? É possível identificar contornos da

crise como reflexos/reverberações na direção de estagnar, reverter ou dar continuidade ao processo que já estava em andamento?

- Fatores relacionados à Pandemia de Covid-19 influenciaram no local de estudo?
- As particularidades locais estão favorecendo, limitando ou mesmo evitando um processo de gentrificação no Porto Maravilha?
- Há uma política clara ou medidas por parte do poder público (Estado) com vistas a impedir, evitar ou controlar o processo de gentrificação que estava/está em andamento?

Assim, sob a luz de tais questionamentos, desenham-se os **PRESSUPOSTOS**, como partida para o desenvolvimento do trabalho:

- Com a crise político-econômica que afetou o Brasil e o estado do Rio de Janeiro, há uma estagnação do processo inicial de gentrificação constatado no ano de 2015 no Porto Maravilha.
- Fatores desencadeados pela pandemia de Covid-19, como a questão do isolamento social e o home office, incidiram diretamente no desenvolvimento do processo.
- Além de questões econômicas e da pandemia de Covid-19, particularidades locais estão contendo o desenvolvimento do processo de gentrificação no local.
- Utilizando a ampliação do conceito, da gentrificação contemporânea, talvez seja possível encontrar novos indícios do processo.
- O poder público (Estado), sendo o Projeto Porto Maravilha uma Operação Urbana Consorciada, é um dos principais agentes nesse processo e não tem políticas efetivas, ou interesse, para evitar ou controlar as condições de um possível processo de gentrificação no local.

A partir desses pressupostos defende-se a **TESE** de que apesar de muitos casos brasileiros apresentarem as dimensões necessárias para o desenvolvimento de um processo de gentrificação, há condicionantes locais muito específicos que acabam por não levar, na maioria dos casos, o processo adiante, pelo menos em termos de uma substituição social efetiva, no mercado da habitação.

Nessa perspectiva, considerando o problema enunciado e os motivos que subsidiaram a escolha do objeto, esta pesquisa tem como **OBJETIVO GERAL** revisar, aprofundar e discutir o conceito da gentrificação para a realidade brasileira. Esse objetivo na perspectiva

aqui adotada, implica na compreensão da dimensão teórica e prático-operacional dos processos de gentrificação em diversas localidades, para posterior aplicação no estudo de caso. Para alcançar esse objetivo geral, faz-se necessário percorrer e desenvolver os seguintes **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**:

- Revisar e analisar a teoria da gentrificação, desde a forma clássica até a gentrificação contemporânea.
- Examinar as características comuns aos processos de gentrificação e identificá-los através de estudos de caso realizados por diferentes autores.
- Construir uma estrutura de análise com parâmetros baseados no aporte teórico para aplicação no caso do Porto Maravilha.
- Avaliar se após 14 anos do lançamento do Projeto Porto Maravilha, com base na pesquisa empírica que apontou um possível processo de gentrificação no local no ano de 2015, há indícios de uma reversão, estagnação ou continuação do processo.
- Comparar os resultados encontrados em 2015 com os encontrados atualmente.
- Discutir, a partir das condicionantes encontradas a reversão, estagnação ou continuação do processo de gentrificação no Porto Maravilha.
- Levantar hipóteses sobre o futuro da área.

Para finalizar este capítulo de introdução, considera-se que a **CONTRIBUIÇÃO** desta pesquisa esteja em aprofundar o conhecimento sobre o fenômeno da gentrificação no contexto brasileiro por meio de um estudo de caso. Em um cenário em que o termo cresce em importância e em pesquisas, teóricas e empíricas, mas que tende a ser utilizado sem rigor científico, busca-se resgatar as origens do conceito e seu desenvolvimento histórico a fim de compreender seus elementos básicos e firmar requisitos mínimos para sua utilização na realidade brasileira. A **RELEVÂNCIA** desta pesquisa está na proposta para que se possa conhecer, identificar, aprofundar e debater casos brasileiros, com o intuito de promover estratégias de ação dirigidas a prevenir, impedir ou a reverter processos de gentrificação.

Tabela 1 - Diagrama da estrutura da pesquisa



Fonte: elaborado por J. M. PARADEDA.

METODOLOGIA

A metodologia adotada nesse trabalho deu-se pela análise dos objetivos da pesquisa e envolveu exploração teórica e pesquisa empírica. Dessa forma, foi dividida em quatro etapas, como parte de um processo – mais do que metodológico – de uma necessária ordenação dos pensamentos e das informações coletadas ao longo desse estudo. As etapas foram: (1) embasamento teórico e aprofundamento da temática; (2) contextualização da área e do objeto de estudo; (3) aprofundamento sobre o objeto de análise, reconhecimento da área, definição do recorte espacial, coleta de dados e compreensão das dinâmicas e das particularidades do local e (4) levantamento dos dados específicos para cada variável definida na construção da análise, descrição dos dados encontrados em cada variável e respectiva associação à teoria estudada na primeira etapa, comparação com os resultados encontrados em 2015, discussão das condicionantes encontradas para a reversão, estagnação ou continuação do processo no Porto Maravilha e, finalmente, a comprovação, ou não, da tese dessa pesquisa. A seguir, cada etapa será mais bem detalhada.

(1) Embasamento teórico e aprofundamento da temática:

A primeira etapa do trabalho correspondeu à revisão bibliográfica, com foco nos conceitos adotados na pesquisa, como gentrificação, reestruturação urbana, destruição criativa, empreendedorismo urbano e operação urbana consorciada. Apesar de variados autores terem sido consultados para a construção do embasamento teórico dessa pesquisa, dois deles foram de fundamental importância: David Harvey, através da obra “A Produção Capitalista do Espaço”, e Neil Smith, através de estudos como “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à ‘regeneração’ urbana como estratégia urbana global”. Outra obra que não pode deixar de ser mencionada é o livro intitulado “*Gentrification*”, dos autores Lees, Slater e Wyly. Esses autores foram a base para a construção dos subcapítulos sobre o conceito da gentrificação e conceitos complementares. Para aprofundar, entender e contextualizar o fenômeno na realidade do Sul Global, a pesquisa teve como base autores como Janoschka, Sequera e Salinas (2014); Betancur (2014), Inzulza Contardo (2012, 2016), Inzulza Contardo e Galleguillos (2014); López-Morales, Shin e Lees (2016) e Siqueira (2014), com estudos sobre a gentrificação realizados na América Latina e no Brasil.

(2) Contextualização da área e do objeto de estudo:

A segunda etapa da pesquisa compreendeu a contextualização da área e do objeto de estudo, por meio de uma pesquisa documental e pesquisa teórica sobre as políticas urbanas da cidade do Rio de Janeiro e seus desdobramentos, além de um levantamento sobre a organização socioespacial da cidade e suas características. Também foi feita pesquisa teórica sobre a história da evolução urbana da Região Portuária e pesquisa documental sobre planos e projetos já produzidos para a área, com o intuito de aprofundar as particularidades do local. Essa contextualização da região e objeto de estudo foi realizada por meio de reportagens, dossiês e informações de pesquisas já desenvolvidas sobre a região de estudo e de pesquisa teórica, principalmente através da obra “A evolução urbana do Rio de Janeiro” de Mauricio Abreu.

(3) Aprofundamento sobre o objeto de análise, reconhecimento da área, definição do recorte espacial, coleta de dados e compreensão das dinâmicas e das particularidades do local:

A terceira etapa envolveu uma síntese do Projeto Porto Maravilha, objeto de estudo dessa tese e pesquisa documental, por meio do site oficial do projeto e conteúdos impressos, digitais e audiovisuais produzidos pela prefeitura do Rio de Janeiro, além da consulta a periódicos *on-line* e documentos oficiais; sendo as principais fontes: documentos legais (legislação), relatórios e periódicos – eletrônicos e impressos – dos órgãos responsáveis pelo desenvolvimento do projeto, além de informações de estudos já desenvolvidos sobre o projeto e relatórios. Essa etapa contou com a definição, a apresentação e a justificativa para a escolha do recorte espacial, que incluiu além do bairro da Saúde, abordado na dissertação de mestrado, o bairro da Gamboa. Após levantamentos de campo iniciais, como levantamento fotográfico e levantamento dos principais usos do solo, e um maior aprofundamento e entendimento sobre o recorte espacial, foi delimitado um percurso para a realização do estudo de caso.

(4) levantamento dos dados específicos para cada variável definida na construção da análise, descrição dos dados encontrados em cada variável e respectiva associação à teoria estudada na primeira etapa, comparação com os resultados encontrados em 2015, discussão das condicionantes encontradas para a reversão, estagnação ou continuação do processo no Porto Maravilha e, finalmente, a comprovação, ou não, da tese desta pesquisa.

A quarta e última etapa correspondeu à construção da análise, que teve como fundamentação teórica os referenciais bibliográficos apresentados na primeira etapa da pesquisa. Somada às quatro variáveis definidas na construção da análise da dissertação de

mestrado, que foram mantidas na tese em função do objetivo de comparar os resultados encontrados em 2015 e o no recorte temporal desta pesquisa, foram mencionadas as três dimensões fundamentais da gentrificação construídas por Siqueira em sua tese de doutorado intitulada “*In Search of Gentrification: The Local Meanings of Urban Upward Redevelopment in São Paulo, Brazil*” (2014), com o intuito de embasar ainda mais os resultados encontrados nesta pesquisa. As dimensões fundamentais são: 1. Produção do espaço gentrificável; 2. Elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis; e 3. Transformação na paisagem construída. Quanto às variáveis já utilizadas na dissertação de mestrado:

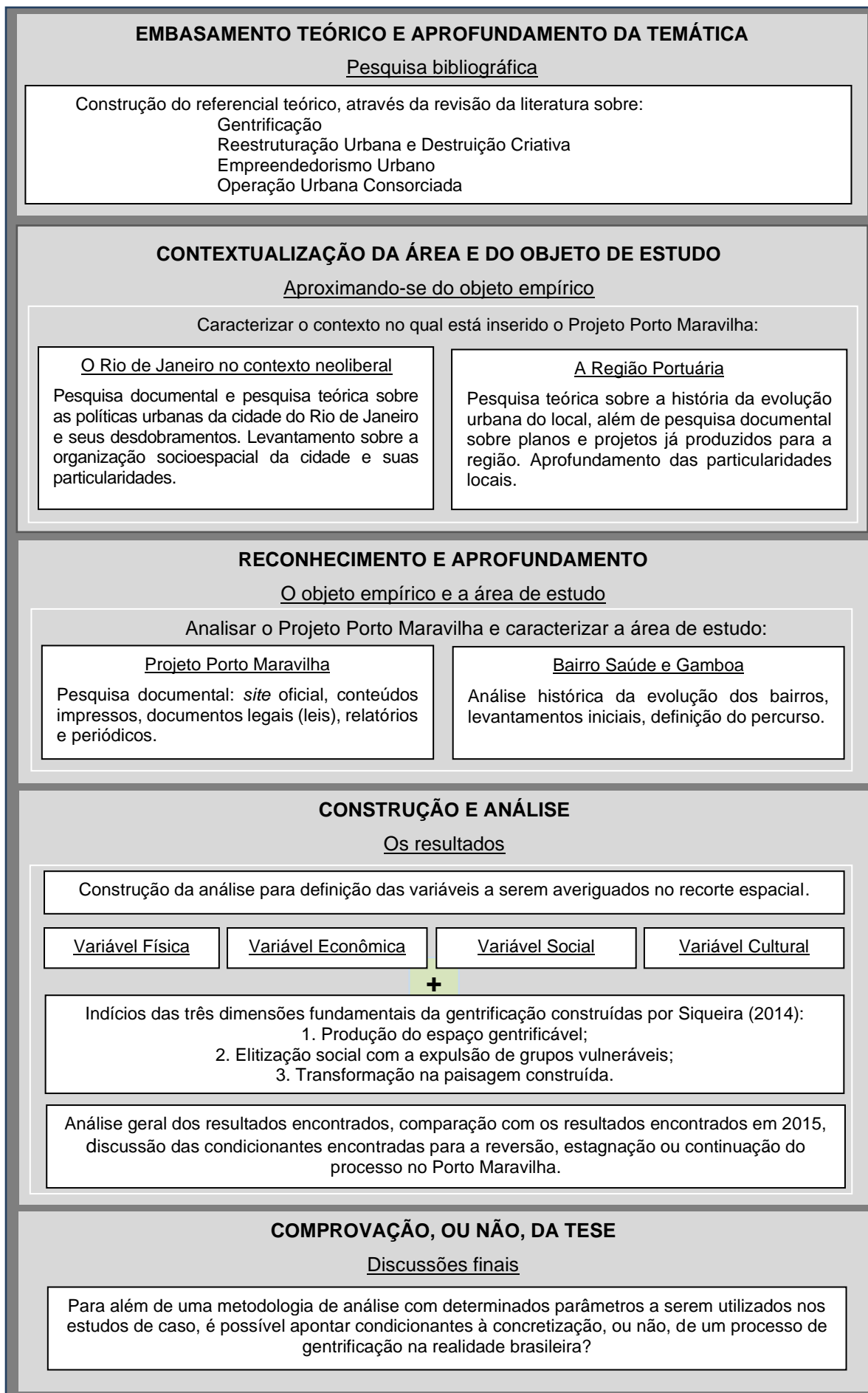
- 1. Variável física:** as informações foram obtidas por fontes secundárias, como informações do projeto em *sites* oficiais e órgãos da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, assim como, principalmente, por meio de fontes primárias, através de levantamentos fotográficos no local e levantamentos das principais mudanças percebidas ao longo da delimitação temporal da tese. Posteriormente, foi realizado um comparativo entre as informações coletadas e as informações e imagens adquiridas por meio de fotografias tiradas no local e/ou através da ferramenta *Google Maps*, mais especificamente através do *Google Street View*, que apresenta uma ferramenta de “linha do tempo”, de onde é possível resgatar imagens de anos anteriores, através dos mesmos ângulos para uma melhor análise das diferenças. Após a coleta das imagens, foi produzido um mapa com a localização das principais alterações físicas observadas na área e das respectivas imagens de cada local alterado, correspondendo ao recorte temporal da pesquisa. A linha do tempo foi dividida em duas: a primeira de 2009 ao ano de 2015, período de coleta de dados da dissertação de mestrado e 2015 a 2023, período entre a finalização da dissertação de mestrado e o prazo limite dessa pesquisa.
- 2. Variável econômica:** foram utilizadas fontes secundárias de pesquisas desenvolvidas na região de estudo, como o trabalho intitulado “A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha dez anos depois: por onde sopram os ventos?” de autoria de Pinho e Moreira, no ano de 2019, como também informações através de reportagens e materiais disponíveis em *sites* da internet. Além disso, foram executados levantamentos no recorte espacial desta pesquisa relativos aos usos do solo, com o objetivo de averiguar as principais mudanças de usos que estão ocorrendo no local e as alterações referentes ao padrão nos estabelecimentos de comércio e serviços na região.

- 3. Variável social:** os resultados da variável social tiveram como base, dados sobre o perfil dos moradores anteriores ao recorte temporal específico da pesquisa, divulgados pelos Censos do IBGE de 2000 e 2010 e por dados divulgados no estudo “O porto maravilha e os desafios da reintegração econômica da região na dinâmica da cidade” e nos livros “Morro da Conceição: da memória ao futuro” de Sigaud e Pinho (2000) e “A utopia da Pequena África: projetos urbanísticos, patrimônios e conflitos na Zona Portuária carioca” de Guimarães (2014). Além desses dados secundários, os resultados da variável social foram baseados nos relatos de moradores novos e antigos através de interações e observações no local de estudo.

- 4. Variável cultural:** os resultados da variável cultural foram coletados através de pesquisa documental, por meio de sites oficiais e conteúdos impressos, digitais e audiovisuais, além da consulta a periódicos on-line e documentos oficiais, como documentos legais (legislação), relatórios eletrônicos e impressos dos órgãos responsáveis, além de informações de estudos já desenvolvidos sobre essa área de estudo. Além desses dados secundários, foram feitos levantamentos fotográficos no local e a produção de um mapa do levantamento dos Sítios Históricos, ateliês de artistas e equipamentos culturais encontrados no percurso escolhido.

Após o estudo e a investigação de cada variável, foi realizada uma análise geral dos resultados encontrados e a respectiva associação à teoria estudada na primeira etapa, fazendo um paralelo com os achados da dissertação de mestrado em 2015, através de quadros comparativos, além da discussão das condicionantes encontradas para a reversão, estagnação ou continuação do processo no Porto Maravilha e, finalmente, a comprovação da tese dessa pesquisa. A seguir, apresenta-se a tabela com a síntese dos procedimentos metodológicos que foram desenvolvidos na pesquisa.

Tabela 2 - Resumo da metodologia aplicada na pesquisa



ESTRUTURA DO TEXTO

Esta tese está estruturada em seis partes. A primeira parte introduz as motivações de pesquisa, a temática estudada, apresenta os objetivos, expõe o problema de pesquisa, identifica a lacuna do conhecimento que justifica o desenvolvimento do trabalho, aponta a contribuição que pretende a pesquisa e explicita o método aplicado.

A segunda parte, teórico-conceitual, abrange dois capítulos. O capítulo 1 é dedicado inteiramente à gentrificação e seus desdobramentos, objetivando a construção de um embasamento teórico aprofundado que dá suporte ao estudo de caso e aos objetivos do trabalho. Nesse sentido é feito um exame do conceito através de seis subcapítulos: o primeiro apresenta o conceito clássico da gentrificação, o segundo retrata as duas principais vertentes de estudo, o terceiro expõe a expansão do conceito, o quarto traz o debate do fenômeno global com suas especificidades locais, o quinto discorre sobre a gentrificação na América Latina e o último no contexto nacional. O capítulo 2 é dedicado aos referenciais teóricos que servem de fundamentação ao entendimento do objeto de estudo do trabalho. São aprofundados os conceitos de reestruturação urbana e destruição criativa, empreendedorismo urbano e Operação Urbana Consorciada. O capítulo objetiva fazer uma análise articulada entre os conceitos, no sentido de contextualizar a inter-relação entre eles e os processos de gentrificação.

A terceira parte da pesquisa apresenta o capítulo 3 sobre a contextualização do objeto de estudo. No subcapítulo 3.1 é apresentada a relação da cidade do Rio de Janeiro com o urbanismo neoliberal e suas formas de “planejar” a cidade, enquanto no subcapítulo 3.2 aprofunda-se o contexto da Região Portuária, sua evolução, desenvolvimento urbano e suas particularidades.

A quarta parte envolve o reconhecimento e o aprofundamento do objeto e da área de estudo da pesquisa. O subcapítulo 4.1 apresenta uma atualização da descrição e da análise do Projeto Porto Maravilha, já apresentadas na dissertação de mestrado. Já o subcapítulo 4.2 trata da delimitação da área de estudos e no 4.2.1 apresenta-se o percurso para a análise do estudo de caso.

A quinta parte desenvolve a construção e a análise dos resultados. O capítulo 5 descreve a construção da análise e os resultados encontrados, divididos em três subcapítulos. O primeiro dedica-se a organizar as variáveis de análise, a partir do referencial teórico sobre pesquisas empíricas referentes a processos de gentrificação. O segundo

apresenta os resultados encontrados para cada variável na região de estudo, enquanto o terceiro analisa os resultados encontrados nas quatro variáveis, fazendo um paralelo com os achados na dissertação de mestrado. Faz-se, ainda nesse último subcapítulo, a discussão sobre os condicionantes encontrados para a reversão, estagnação ou continuação do processo no Porto Maravilha, confrontando com o referencial teórico utilizado e, por fim, é apresentada uma conclusão à tese levantada.

A sexta parte apresenta as considerações finais da pesquisa.



Fonte: Produzido por Ana Luísa Costa, com base nas fotografias da autora e dos sites www.mrcoutout.com e www.urbandesignlab.in

PARTE 02 Embasamento: As fundamentações teóricas

CAPÍTULO 1

Gentrificação

Este capítulo é dedicado ao aprofundamento do conceito da gentrificação, objetivando a construção de um embasamento teórico para o posterior estudo de caso. Nesse sentido é feito um exame do conceito através de seis subcapítulos: o primeiro apresenta o conceito clássico da gentrificação, o segundo retrata as duas principais vertentes de estudo, o terceiro expõe a expansão do conceito, o quarto traz o debate do fenômeno global com suas especificidades locais, o quinto discorre sobre a gentrificação na América Latina e o último no contexto nacional.

[...] el lujo de omitir la violencia de la gentrificación de nuestro ámbito es un lujo político que nace de los privilegios de raza y clase (SMITH, 2012, p. 76)

1.1 O conceito clássico

O termo *gentrification* foi formulado por Ruth Glass para retratar um processo que teve início em 1950, no qual algumas áreas residenciais degradadas ocupadas pela classe trabalhadora, no centro de Londres, estavam sendo transformadas em áreas residenciais para a classe média (*gentry*). Embora Glass tenha sido pioneira em utilizar o termo nos estudos urbanos, a palavra *gentry* já existia na língua inglesa e, conforme o dicionário *Longman: Dictionary of Contemporary English*², refere-se às pessoas que, antigamente, eram proprietárias de terras e que pertenciam a uma alta classe social. Segundo o autor Chris Hamnett (2003), Glass escolheu ironicamente esse termo para revelar o nascimento de uma nova aristocracia urbana, fazendo uma analogia à burguesia rural inglesa dos séculos XVIII e XIX³, formada pelos estratos abaixo da aristocracia rural, mas acima dos pequenos proprietários rurais, como os camponeses. Quanto ao termo *gentrification*, o mesmo dicionário define como o processo gradual no qual uma área degradada, onde cidadãos pobres vivem, é transformada e melhorada por pessoas com mais condições financeiras que se mudam para lá. Dessa forma, *gentrification* ou '*gentryfication*', significa a substituição de uma população de baixa renda existente em determinado local por uma pequena nobreza (*gentry*) (LEES et al., 2008). Apesar de o termo *gentification* não possuir um equivalente em outros idiomas, no português, utiliza-se a adaptação da palavra, por meio do neologismo: gentrificação.

No ano de 1964, foi lançado o livro *London: aspects of change*, escrito por Glass, tornando-se a primeira referência para os estudos do fenômeno da gentrificação, e foi a partir dele que se definiu o conceito clássico e fundamental. A autora descreve o processo como:

Um por um, muitos dos quarteirões de Londres habitados pela classe trabalhadora, foram invadidos pela – alta e baixa – classe média. Estrebarias e pequenas casas em estado de ruína – do tipo duas peças em cima e duas embaixo – foram tomadas, quando seus contratos de aluguel expiraram e se tornaram residências elegantes e caras. Grandes casas Vitorianas anterior ou recentemente degradadas – que antes eram usadas como cortiços ou casas de cômodo – foram novamente valorizadas. Hoje em dia, muitas dessas casas estão sendo subdivididas em valiosos *flats* ou *lofts* (no jargão dos empreendedores imobiliários esnobes). O *status* social atual e o valor desses lares estão frequentemente numa relação inversa ao seu estado, e em todo caso enormemente inflacionados se comparados aos níveis anteriores desses bairros. Uma vez que esse processo de gentrificação se inicia em um distrito, ele avança rapidamente, até que toda ou a maioria da classe trabalhadora original da área é

² Disponível em: <<http://www.ldoceonline.com/dictionary/gentry>>. Acesso em: 10 nov. 2013.

³ Segundo Hamnett, os *gentry* pertenciam a uma pequena nobreza rural que compunha a classe dos estratos abaixo da aristocracia rural, mas acima de pequenos proprietários rurais, como camponeses.

removida e o caráter social do distrito é modificado (GLASS apud LEES et al., 2008, p. 4).

Inicialmente, esse processo descrito por Glass acontecia de forma esporádica, em uma escala restrita coordenada pela classe média, afastando-se dos casos mais recentes, comandados pelo poder público ou por agentes privados. A gentrificação, para a autora, era uma curiosidade marginal do mercado residencial de Islington, como se fosse um esporte urbano pitoresco das classes médias “evoluídas”, que não tinham medo de se aproximar das classes populares. É importante salientar também que a descrição do processo feita por Glass englobava todos os ingredientes vitais daquilo que era, e ainda é, um fenômeno físico, econômico, social e cultural. Além do mais, a autora observou que, enquanto as áreas centrais de outras grandes cidades, principalmente aquelas dos Estados Unidos, estavam se deteriorando e tornando-se guetos dos “não privilegiados”, Londres poderia se defrontar com uma “ilha enobrecida” em sua área central – e isso também se tornaria um problema (LEES et al., 2008).

Entretanto, Glass não poderia imaginar que seria no contexto norte-americano que o fenômeno alcançaria sua maior visibilidade internacional. Ao longo do pós-guerra⁴, grandes cidades, como Nova Iorque, Baltimore e Chicago, sofriram com a saída das camadas de média e alta renda em direção aos subúrbios. Segundo Souza e Silva (2014), entre os anos de 1950 e 1980, enquanto os subúrbios ganharam 60 milhões de pessoas, 18 das 25 maiores cidades americanas perderam população. Ainda, somente Houston, no Texas, tinha maior população que os subúrbios das 15 maiores áreas metropolitanas existentes em 1970. Cabe mencionar que a suburbanização também foi observada em países da Europa e da Ásia, mas foi nos Estados Unidos que ela se deu de uma forma sem precedentes na história, com enorme velocidade, apresentando mudanças drásticas nos perfis étnico, social e econômico (SOUZA E SILVA, 2014).

A suburbanização ganha força e dimensão, na segunda metade do século XX, quando o desejo de possuir uma casa própria no subúrbio era estimulado e facilitado pelas políticas públicas federais americanas, que viabilizavam não só a infraestrutura necessária e a garantia de hipotecas, mas também vantagens fiscais aos proprietários. Dessa forma, os subúrbios

⁴ Entretanto, segundo Souza e Silva (2014, p. 367), “A intensidade com que se deu a suburbanização norte-americana no pós-guerra tem, muitas vezes, levado à omissão de sua origem em meados do século XIX. Para uns, seu início estaria associado à fuga das elites econômicas e políticas das grandes cidades em busca de uma vida mais saudável próxima à natureza (STILGOE, 1988; FISHMAN, 1987); para outros, ao crescimento industrial que conduziu massas de trabalhadores aos subúrbios, associado aos investimentos imobiliários especulativos, ambos espalhando ‘pedaços condensados de urbanidade nas periferias’ (WALKER; LEWIS, 2004, p. 26). Observa-se a força do setor industrial nesse processo quando em 1900, um terço de todos os empregos em manufaturas nos Estados Unidos se localizava fora da área central e, em 1950, esse percentual já chegava a 50%; também, das atividades comerciais, que, a partir dos anos 1920, desconcentraram-se rapidamente, rivalizando com os distritos comerciais do centro”.

ofereciam, cada vez mais, serviços privados e ambientes qualificados a um menor custo de vida (SOUZA E SILVA, 2014). Além disso, cria-se o mito – na intenção de vender o estilo de vida suburbano para os norte-americanos – de que a *inner city* (área central da cidade) era o berço de todos os comportamentos impróprios para o *american way of life*. De acordo com Smith (2007), os centros das grandes cidades americanas, nessa época, eram vistos pela sociedade como uma selva a ser desbravada por corajosos pioneiros. Consolida-se, nesse período, o que o autor denominaria de “antiurbanismo norte-americano”.

Durante o século XX a imagem do lugar selvagem e da fronteira foi aplicada menos às planícies, montanhas e florestas do Oeste, e mais às cidades do país todo, mas especialmente àquelas do Leste. Como parte da experiência da suburbanização, a cidade americana veio a ser vista, pela classe média branca, como um lugar selvagem; a cidade era, e ainda é para muitos, o *habitat* da morbidade social e do crime, do perigo e da desordem (WARNER, 1972). De fato, estes eram medos manifestados, durante os anos 50 e 60, por teóricos urbanos que punham em evidência a “influência maléfica” e a “decadência” urbana, “o mal-estar social” na área central, a “patologia” da vida urbana; em resumo, a “cidade infernal” (BANFIELD, 1968). A cidade se torna um lugar selvagem, ou pior, uma selva (LONG, 1971; STERNLIEB, 1971; ver também CASTELLS, 1976a). Mais ainda do que nos noticiários e na teoria social, este tema é recorrente em produções hollywoodianas do gênero “selva urbana”, desde *Amor, sublime amor* e *King Kong* até *Warriors – os selvagens da noite*. O anti-urbanismo tem sido uma teoria dominante na cultura americana. Em um padrão análogo à experiência original da conquista do Oeste selvagem, os últimos 20 anos assistiram a um deslocamento do medo em direção ao romantismo e uma progressão da imagem urbana de lugar selvagem para a idéia de fronteira (SMITH, 2007, p. 16)⁵.

A partir dos anos 1960, inicia-se uma reversão nesse ideário e a direção dos fluxos de capital começa a se inverter. A imagem de selva urbana passa a ser substituída pela visão de fronteira de expansão, que nasce em conjunto com a proposta de renovação urbana. As localidades centrais recebem, junto aos investimentos, o retorno do público pelo qual haviam sido abandonadas em virtude de sua degradação. Para Smith (1997, p. 16), “na linguagem da gentrificação, o apelo à imagem de fronteira é exato: pioneiros urbanos, proprietários urbanos e caubóis urbanos são os novos heróis folclóricos da fronteira urbana”. Entretanto, o retorno do capital e de pessoas pertencentes a camadas sociais de maior poder aquisitivo às regiões centrais resulta em uma gradual substituição de seus antigos moradores e frequentadores, que não conseguem mais resistir à pressão decorrente das mudanças pelas quais essas localidades são submetidas após o seu enobrecimento (SMITH, 1996).

Cabe ainda mencionar, neste subcapítulo, que as experiências promovidas no século XIX, que eram programas do tipo “terra arrasada”, como a Reforma Haussmann em Paris e

⁵ A escrita está de acordo com o registro na fonte, sendo respeitada a grafia original (anti-urbanismo e idéia) – antes do acordo ortográfico vigente desde 2009.

a Reforma Passos no Rio de Janeiro, buscavam reorganizar os espaços no sentido de higienizá-los em função das recorrentes epidemias e derivavam da confluência de uma política de classes voltadas para as “ameaçadoras” classes trabalhadoras e por razões de saúde pública. Ainda, segundo Smith (1992), essas reformas configuravam-se muito mais como uma exceção nos grandes processos geográficos urbanos. Assim, concorda-se com Lees et al. (2008) que os processos de gentrificação tiveram origem em cidades do capitalismo avançado do pós-guerra, com suas primeiras ocorrências sistemáticas na década de 1950, em grandes cidades metropolitanas, como Boston, Washington, Londres e Nova Iorque, conforme exposto anteriormente.

Ao longo das últimas décadas do século XX, os estudos sobre os processos de gentrificação foram aumentando com o intuito de compreender o nascimento e a consolidação de tal fenômeno (LEES et al., 2008). Nos anos 1980, a produção literária dedicada a estudar o tema da gentrificação polarizou-se em torno de duas correntes de pensamento, tendo como pesquisadores mais influentes desse período o já citado autor Neil Smith e também David Ley. Embora Hamnett (1991) assuma que diversas ênfases explanatórias alternativas tenham sido identificadas na produção acadêmica sobre as mudanças nos estilos de vida, na demografia, nas estruturas de emprego, nas dinâmicas do mercado de terra e moradia e nas atividades econômicas urbana, essas interpretações recaem sobre esses dois autores, que atribuem pesos diferentes a fatores como produção e consumo, oferta e demanda e estrutura e comportamento individual (SLATER, 2011), como será abordado no subcapítulo a seguir.

1.2 O debate sobre as causas: duas vertentes

Conforme introduzido no subcapítulo anterior, a partir dos anos de 1980, Neil Smith e David Ley polarizaram os estudos da gentrificação, tornando-se referência para muitos estudos sobre a temática. Segundo Zukin (1987), ambas as correntes tiveram origem em uma insatisfação com os modelos explicativos desenvolvidos a partir do referencial teórico da economia urbana de base neoclássica, que explicavam a gentrificação como um ajuste do mercado às variações do preço dos imóveis, como um processo racional e, em geral, com uma conotação positiva. O termo era utilizado, segundo Smith (1996), por promotores imobiliários em propagandas de marketing, visto que os resultados eram favoráveis ao “embelezamento” urbano, através do retorno do investimento imobiliário e da migração de moradores com padrões sociais mais “aceitáveis” e “civilizados”.

Em busca de alternativas a essa perspectiva e ao início do estudo do fenômeno de forma crítica, expondo suas causas e consequências à população negativamente afetada, a gentrificação começa a ganhar novas compreensões e definições. A partir disso, surgem as duas correntes mencionadas, fazendo com que o tema da gentrificação se tornasse uma fonte de acalorados debates acadêmicos (PEREIRA, 2014). Enquanto Smith (1979, 1986, 1992, 1996, 2007) passou a ser o principal expoente da linha dos marxistas estruturalistas baseando-se em uma visão economicista do processo, com uma perspectiva centrada na produção e na oferta, e fundamentado em um quadro explicativo derivado do estrutural (peso econômico da promoção imobiliária, por exemplo, e o papel da teoria do *rent gap* de Harvey), Ley (1980, 1986, 1994) consolidou-se como o principal representante da linha dos humanistas liberais, com uma perspectiva sociológica, por meio de um referencial teórico mais focado no papel do indivíduo, centrada no consumo e nas novas demandas sociais criadas por uma classe urbana emergente (FURTADO, 2003; BIDOU, 2006).

As teorias centradas na demanda buscaram explicar a propagação desse processo a partir, fundamentalmente, de fatores culturais e de sua influência sobre os padrões de consumo de produtos imobiliários. Para Ley (1980), o estudo da gentrificação deveria passar pela compreensão de três aspectos fundamentais do contexto socioeconômico no século XX: (1) a redução do uso maciço de mão de obra na produção industrial e o desenvolvimento e a importância da tecnologia; (2) o papel ativo dos governos, próprio das sociedades pós-industriais; e (3) a emergência de uma nova classe social, como consequência das transformações sociais, econômicas e da divisão social do trabalho, com gostos e padrões de consumo específicos a serem atendidos. Resumidamente, essas mudanças ocorrem, segundo Furtado (2003), em um momento de transição de uma sociedade predominantemente produtora de bens para uma sociedade produtora de serviços, marcada pela redução da oferta de empregos na indústria e sua ampliação nas atividades terciárias, de onde emerge um novo e poderoso grupo que representa uma nova elite de profissionais, relacionados ao setor de serviços e de administração pública (profissionais administrativos e técnicos altamente qualificados). Dessa nova classe social surgem os principais atores dos processos de gentrificação, apelidados de *gentrifiers* ou gentrificadores. Segundo essa perspectiva, todo conhecimento relativo aos processos de gentrificação estaria baseado na identificação desse grupo, na compreensão do motivo que os atraía para as *inner cities* e nas demandas e pressões que essa parcela da população gerava no mercado, especialmente o imobiliário.

Nessa perspectiva, Ley aponta, por meio de seus estudos iniciais em 1970 e 1980, que os gentrificadores, em geral, pertenciam a classes mais abastadas, porém sem o

conservadorismo da classe alta tradicional. Em função da nova posição social que assumiam, das empresas em que trabalhavam e dos interesses que partilhavam, a área central tornava-se um local de atração para esta nova *gentry* urbana, que também buscava algum tipo de distinção. Essa distinção estaria associada a gostos e costumes, à diversidade de atividades culturais e à arquitetura dos ambientes, influenciando também as preferências locacionais definidoras da moradia. O alto poder aquisitivo desses profissionais permitia que eles excedessem todas as ofertas e os valores oferecidos por outros grupos da sociedade para morar em um lugar “revitalizado”, perto de pontos de divulgação artística e histórica, tornando-se rapidamente o foco da indústria imobiliária (HAMNETT, 1991). O envelhecimento da geração *baby boomer* e a saída em massa desses jovens da casa de suas famílias, a emancipação das mulheres e sua entrada no mercado de trabalho, a popularidade do estilo de vida “solteiro urbano” e a opção pela vida no centro como alternativa aos altos custos de transporte foram outros argumentos utilizados nessas abordagens para fundamentar a explicação da procura pelos centros urbanos, gerando os processos de gentrificação (PEREIRA, 2014).

Resumidamente, essa perspectiva defende que, devido às mudanças no cenário internacional, surge um grupo passível de imprimir suas demandas no tecido urbano das grandes cidades mundiais. Esse grupo passa a nortear as ações da indústria imobiliária, das agências de financiamento e dos governos, de acordo com suas próprias necessidades e seus interesses. Dando ênfase à cultura e à escolha dos indivíduos, a teoria desenvolvida por Ley enfoca, conforme já exposto, os aspectos de demanda das construções gentrificáveis e não sua oferta, como Smith e sua análise marxista do fenômeno. Um dos questionamentos de Smith (1992) sobre essa teoria é que, a partir do momento que essas preferências ditas “individuais” se tornam recorrentes em diversos bairros, cidades e até mesmo países, o nível de “individualidade” das partes envolvidas e do processo que elas protagonizam tornam-se questionáveis. Para Smith (1986, 1996), dentre outros autores alinhados às teorias centradas na oferta, o movimento de volta à cidade, mais especificamente aos centros, é impulsionado fundamentalmente pelo capital e não pelas pessoas. Dessa forma, na contrapartida da visão de Ley, destaca-se a perspectiva de Smith, extensamente debatida em seu livro *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, de 1996. O autor defende que uma teoria sobre gentrificação deve explicar questões como por que alguns bairros são lucrativos e sofrem com a gentrificação enquanto outros permanecem degradados, assim como quais as condições necessárias para a geração de lucro (LEES et al., 2008). Caracterizada como uma

visão mais econômica, essa interpretação do processo é focada nos ciclos de investimento e desinvestimento e na *rent gap theory*⁶, de Harvey.

Nesta linha, a busca de acumulação de capital em novas regiões explicaria a suburbanização, visto que o caráter fixo do investimento imobiliário impediria que novos imóveis fossem edificadas, até a completa depreciação dos imóveis existentes no local. Em outras palavras, o movimento de suburbanização experimentado pelas cidades norte-americanas a partir da segunda metade do século XX fez com que as classes de menor poder aquisitivo, que não possuíam recursos para se mudar para os subúrbios, ocupassem as áreas centrais, levando à sua deterioração e desvalorização. Devido a esse fato, os imóveis dessas regiões passaram a apresentar baixos valores de venda, apesar de apresentarem um alto potencial de valorização, em função da sua localização centralizada (SMITH, 2007). Dessa forma, tornava-se interessante ao capital, na busca por investimentos atrativos para a alocação de seus excedentes, investir nessas áreas. A depreciação dos imóveis ampliaria a futura renda que os empreendedores imobiliários poderiam obter com a renovação desses espaços, sendo essa renda diferencial o principal fator a explicar a ocorrência da gentrificação em determinadas áreas. Harvey, em seu livro *Cidades Rebeldes*, faz referência ao processo de reestruturação urbana decorrente da busca do capital por rentabilidade e pontua problemas sociais relativos a esse movimento:

A absorção do excedente por meio da transformação urbana tem, contudo, um aspecto mais sombrio, uma vez que implica uma grande recorrência de reestruturação urbana por meio de uma “destruição criativa”. Quase sempre, isto tem uma dimensão de classe, pois em geral são os pobres, os desprivilegiados e marginalizados do poder político os que sofrem mais que quaisquer outros com esse processo. A violência é necessária para construir o novo mundo urbano sobre os escombros do antigo (HARVEY, 2014, p. 49-50).

⁶ *Rent gap theory*, de acordo com Harvey (apud FURTADO, 2003, p. 34): “a falta de investimentos na manutenção adequada do capital imobiliário construído leva à sua desvalorização econômica no mercado. Como o valor do terreno não está vinculado ao valor do imóvel, passa a existir uma diferença, cada vez maior, de valor entre o imóvel desvalorizado e o terreno não desvalorizado”. Segundo Smith (2007, p. 26), “O *rent gap* se desenvolve durante um longo período de expansão econômica, mas uma expansão que se dá em outro lugar. Portanto, a valorização do capital na construção dos subúrbios do pós-guerra ocorreu paralelamente à desvalorização do capital investido nas áreas centrais. Mas a acumulação de capital durante este período de crescimento leva a uma queda na taxa de lucro que começa nos setores industriais, e que conduz, em última instância, às crises (MARX, 1967 edn, vol. III). Como um meio de afastar a crise, ao menos temporariamente, o capital é retirado da esfera industrial e, como mostrou Harvey (1978, 1982), há uma tendência ao capital ser deslocado para a produção do ambiente construído, onde as taxas de lucro permanecem mais altas e onde é possível, através da especulação, a apropriação de renda da terra, apesar de nada ser produzido. Duas coisas se unem, então: no final de um período de expansão no qual o *rent gap* surge e cria a oportunidade para o reinvestimento, há uma tendência simultânea do capital em buscar uma saída no ambiente construído”.

Assim, o fenômeno resultaria da constante procura por altos retornos financeiros, demonstrando não se tratar de uma opção ou uma escolha baseada em demandas individuais, e sim em um planejamento cuidadosamente articulado entre os setores detentores do capital. A ideia da preferência coletiva *versus* preferência individual é a maior discordância de Smith em relação à teoria de Ley, pois o autor acredita que essas preferências são construídas e estimuladas por grupos que lucram com o fenômeno, e não por indivíduos isolados que coincidentemente possuem as mesmas preferências. Apesar de as mudanças nos padrões demográficos e nas preferências de estilo de vida não serem completamente irrelevantes, para o autor, o crucial é entender o que essas transformações podem e o que elas não podem explicar. Segundo Smith (2007, p. 18),

(...) assim como no caso da fronteira original, a mitologia afirma ser a gentrificação um processo liderado por pioneiros e proprietários individuais cujo suor, ousadia e visão estão preparando o caminho para aqueles, entre nós, que são mais temerosos. Mas mesmo que ignoremos a renovação urbana e o redesenvolvimento comercial, administrativo e recreacional que vem ocorrendo, e concentremo-nos apenas na reabilitação residencial, é patente o fato de que, onde quer que os “pioneiros urbanos” se aventurem, os bancos, as incorporadoras, o Estado e outros atores econômicos coletivos geralmente chegam antes.

Ao longo de duas décadas, Smith e Ley protagonizaram diversos textos-debate dedicados a expor as inconsistências teóricas da tese oposta e reunir evidências empíricas pertinentes para comprovar suas próprias hipóteses. Entretanto, alguns pontos em comum podem ser observados nas duas teorias. Em ambas, o conceito da gentrificação envolve uma mudança na composição social da área e seus moradores, assim como uma mudança na natureza do estoque imobiliário. Além disso, as duas perspectivas afirmam que o fenômeno se apresenta como parte de uma importante reestruturação das cidades e não como um fenômeno urbano isolado (FURTADO, 2003). Deve-se também evidenciar que, após anos de embate teórico, os autores reconheceram a existência de limitações em seus respectivos argumentos e a pertinência de algumas das proposições da corrente oposta⁷. Entretanto, esse reconhecimento não foi muito além de pequenas concessões seguidas pela reafirmação do maior poder explicativo do próprio campo (PEREIRA, 2014).

A partir dos anos 1990, torna-se cada vez mais evidente que nenhuma explicação da gentrificação é satisfatória se não incluir referências cruzadas, quer da tese da oferta, quer da do consumo. Além disso, nenhuma dessas perspectivas consegue ser coerente e, por si só, dar resposta ao problema epistemológico colocado pela gentrificação nos estudos urbanos dos

⁷ O artigo de Chris Hamnett de 1991, “*The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*”, é um dos principais trabalhos a fazer o balanço do debate entre Neil Smith e David Ley.

últimos 40 anos, sem aludir às dimensões explicativas e aos argumentos uma da outra (SMITH, 1995). Dessa forma, nesta pesquisa, acredita-se que as perspectivas de ambos os autores são essenciais para o entendimento do processo, pois sem a atratividade e as vantagens econômicas, os investimentos não são realizados e o processo da gentrificação não ocorre, da mesma forma que não havendo interesse dos ditos gentrificadores, o processo não se completa. Além disso, não existe uma dicotomia nos estudos de gentrificação que determine qual linha o pesquisador deve seguir para realizar um estudo empírico. Portanto, objetiva-se construir uma análise integrada dessas duas vertentes sobre os processos de gentrificação, sem desprezar a observação de Pereira (2014, p. 317), que salienta que “a complementaridade entre essas duas perspectivas não é uma proposta original, nem uma tarefa simples, oferecendo riscos consideráveis de redundar num esforço pouco frutífero”. Ainda assim, acredita-se que, com os devidos cuidados, essa tentativa possa contribuir para o avanço do debate desse fenômeno demasiado complexo que é a gentrificação, que teve ao longo dos anos seu conceito expandido, conforme será exposto no próximo subcapítulo.

1.3 Gentrificação contemporânea: a expansão do conceito

Pensar sobre a atualidade do conceito da gentrificação e sua possível contribuição para explicar e compreender a produção do espaço urbano, atualmente, traz muitos desafios, pois, segundo Smith (2016), a gentrificação é um processo altamente dinâmico, não passível de definições restritivas. Conforme exposto no tema da pesquisa, o conceito já chegou a ser qualificado como “caótico”, a ponto de alguns autores sugerirem o abandono completo do termo (GHERTNER, 2015). Esse fato se deve à pluralidade de sentidos com que vem sendo empregado, sua trivialização e/ou incompatibilidade com outras realidades que não aquelas de origem anglo-saxã. Segundo Siqueira (2014, p. 393),

Desde 1964, quando Ruth Glass cunhou o conceito para a análise de processos de sucessão residencial e expulsão de grupos vulneráveis em bairros centrais de Londres (GLASS, 2010 [1964]), gentrificação tem sido objeto de intensa produção acadêmica, sendo reconhecida por muitos pesquisadores como “um dos mais importantes vetores da reestruturação urbana contemporânea” (HAMNETT, 1991, p. 174). Esta intensa produção acadêmica, todavia, tem gerado uma preocupação com a própria definição e uso do conceito. O debate divide-se entre uma definição original e mais restritiva – a transformação de unidades residenciais através de reformas feitas por novos moradores de um padrão socioeconômico mais elevado (GLASS, 1989; LAMBERT e BODDY, 2002) – e uma percepção contemporânea e mais abrangente do processo que inclui usos, agentes e formas de intervenção espacial diversas (...).

Levando em consideração que as cidades são dinâmicas e que vêm passando por intensas transformações políticas, econômicas e socioculturais, a definição mais restritiva do conceito começou a apresentar uma reduzida capacidade explicativa para abarcar os processos urbanos contemporâneos. Ao mesmo tempo que, com o passar das décadas, a compreensão do fenômeno ganha novos elementos explicativos, as suas causas se transformam e a articulação entre os atores da gentrificação se torna mais complexa. Devido a este fato, acredita-se ser importante, nesta pesquisa, levar em consideração a evolução do processo e a expansão do conceito da gentrificação.

Deveria estar claro que nós estamos preocupados com um processo muito mais amplo que simplesmente reabilitação residencial. Mesmo no final dos anos 70 esta definição muito particular (do conceito) de gentrificação vis-à-vis redesenvolvimento poderia ter algum sentido. Mas, à medida que o processo continuou, ficou cada vez mais claro que reabilitação residencial é apenas uma das possíveis facetas de um processo de reestruturação econômica, social e espacial mais profundo (SMITH; WILLIAMS 1986, p. 2).

É dessa forma que Smith e Williams (1986) apresentam o que seria o início de uma ampliação conceitual da gentrificação, em sua obra intitulada *Gentrification of the City* (1986), em que, conforme indica o título do livro, o que está em jogo nas últimas décadas é a gentrificação da cidade. Segundo Smith (2006), os processos de gentrificação evoluíram rapidamente em diversidade e importância, a ponto de fazer os simples projetos de reabilitação residencial dos anos 1960 e 1970 parecerem pitorescos. Inicialmente, a gentrificação não apresentava o caráter político e crítico defendido por Smith, em que a disputa de classe pela ocupação do espaço urbano e a necessidade de resistência à segregação levadas à frente por grupos sociais mais abastados economicamente são enfatizadas. Segundo Lees et al. (2008), Neil Smith foi o primeiro pesquisador a destacar a relação entre globalização, neoliberalismo⁸ e a mudança do papel do Estado na gentrificação contemporânea.

Nesse novo contexto, o fenômeno aparece como parte de um complexo processo de reestruturação urbana, tornando difícil isolá-lo como um simples caso de substituição de imóveis degradados por projetos habitacionais para as camadas de média e alta renda (FURTADO, 2003). Para melhor contextualizar essa mutação do conceito da gentrificação, considera-se importante apresentar, mesmo que resumidamente, a experiência pioneira da cidade de Nova Iorque, estudada por Smith, que teve início na década de 1970 e que possibilitou a verificação do processo de gentrificação ocorrida em três “ondas”, separadas por dois períodos de transição (tabela 3).

⁸ De forma geral, o neoliberalismo é baseado na teoria de que mercados livres, abertos e competitivos são o melhor mecanismo para o desenvolvimento econômico e o equilíbrio institucional (HARVEY, 2007).

Tabela 3 - “Ondas” dos processos de gentrificação em Nova Iorque, por Neil Smith

Primeira onda	<ul style="list-style-type: none"> - gentrificação esporádica; - impulsionada por pioneiros (arquitetos e artistas); - motivada por aluguéis baixos e boa infraestrutura; - gentrificador de fácil adaptação a modelo alternativo de vida.
Segunda onda	<ul style="list-style-type: none"> - consolidação da gentrificação; - impulsionada por promotores imobiliários e pelo <i>rent gap</i>; - investimentos privados motivados por financiamentos públicos; - nova classe média, executivos que não se arriscam, <i>yuppies</i>; - aumento vertiginoso do número de famílias expulsas de suas moradias.
Terceira onda	<ul style="list-style-type: none"> - gentrificação generalizada; - impulsionada por política municipal; - parceria público-privada; - presença do capital globalizado nos programas residenciais; - estratégia urbana articulada, gentrificação da cidade.

Fonte: elaborado por J. M. PARADEDA com base em Smith (1996).

A primeira onda precedeu a crise financeira e fiscal que teve início em 1973 e ocorreu de forma esporádica e em escala restrita por meio dos “pioneiros urbanos”. As instituições financeiras não se mostraram interessadas em fazer grandes investimentos em zonas julgadas decadentes, nem o Estado em implementar programas de renovações urbanas, sendo o fenômeno considerado apenas uma “anomalia local”. Assim, essa primeira fase relaciona-se à concepção original e mais restritiva do conceito.

A segunda onda teve início no final dos anos 1970 e desenvolveu-se até 1989, momento em que a gentrificação passou a ser vista como um movimento extenso e sistematizado, como um elemento de uma reestruturação mais ampla da cidade. A crise fiscal pela qual passou a cidade de Nova Iorque entre os anos de 1973-77 foi um elemento-chave na reestruturação do poder da classe dominante e do espaço urbano. Há, nessa época, uma intensificação dos níveis de desinvestimento na região central, reduzindo os preços dos terrenos e de edifícios nos bairros mais “deteriorados”. Essa fase é então caracterizada pela participação dos promotores imobiliários em acordo com planos de incentivos públicos, como reduções de taxas e financiamentos para o reinvestimento em zonas até então evitadas, impulsionados pelo lucro garantido através da renda diferencial ou *rent gap* (SMITH, 2006). A gentrificação não era mais uma anomalia local do mercado imobiliário, “ela se desenvolvia como um componente residencial específico de uma mais ampla reformulação econômica, social e política do espaço urbano” (SMITH, 2006, p. 69).

A terceira onda seguiu o renascimento econômico da cidade, entre 1994 e 1996, quando a gentrificação tornou-se “generalizada”. Verifica-se que o papel político tem relevância maior que nas outras fases, onde o Estado fortalece a administração municipal e as parcerias entre o governo e o capital privado tornam-se recorrentes. Enquanto a gentrificação esporádica da primeira onda limitou-se a nichos estreitos do mercado da habitação e a segunda onda provocou transformações sociais em uma rede mais ampla de reestruturação urbana, a terceira onda, segundo Smith (2006), transformou o processo “de dentro para fora”.

Mais que edifícios reabilitados e apartamentos reformados, a gentrificação abrange cada vez mais os novos restaurantes e as vias comerciais do centro, os parques em frente ao rio e os cinemas, as torres dos edifícios de marcas famosas, os museus das grandes fundações, os locais turísticos de todo tipo, os complexos culturais, em resumo, todo um leque de grandes operações na paisagem de áreas centrais (SMITH, 2006, p. 72).

Dessa forma, a gentrificação não representa mais uma simples estratégia residencial, mas sim uma “estratégia urbana articulada” (SMITH, 2006, p. 73) de gentrificação da cidade como uma conquista altamente integrada do espaço urbano, em que o componente residencial é indissociável das transformações das paisagens do lazer, do consumo e do emprego. Nesse sentido, a gentrificação está estreitamente ligada a processos muito maiores de reestruturação espacial, em que muitos centros urbanos, segundo Smith (apud LEES et al., 2008, p. 73), estão sendo convertidos em “playgrounds burgueses”, repletos de mercados pitorescos, casas restauradas, restaurantes de alto padrão, boutiques, marinas e grandes redes de hotéis, como parte de um processo de revitalização maior dedicado à revitalização da taxa de lucro (LEES et al., 2008).

Graças à intensa concorrência econômica e aos planos políticos dos governos estaduais e federais, as cidades devem agora ser empreendedores sofisticados – fazendo tudo o que for necessário para atrair investidores ricos, moradores e turistas para a cidade (HARVEY 1989b, 2000). Quase todas as principais iniciativas de gastos dos governos municipais nos Estados Unidos são examinadas por investidores (...) e agências de classificação de títulos que literalmente “classificam” os orçamentos e a qualidade de crédito das cidades (Hackworth 2002b). E assim a gentrificação tornou-se um mecanismo político particularmente atraente para cada vez mais cidades. Tem sido cada vez mais entrelaçado com processos do mercado de capitais, esquemas de privatização do setor público, competição urbana globalizada, redução da assistência social e exigências de trabalho, e muitos outros fios do tecido do urbanismo neoliberal (LEES et al., 2013, p. 165).

Assim, a gentrificação contemporânea tornou-se uma estratégia na competição entre as cidades, além de continuar servindo aos interesses de elites locais, seja para acumular capital ou na luta social pela apropriação e uso do solo urbano. Muitas vezes, o objetivo dos atores envolvidos na “revitalização” dos centros não é apenas deixar as cidades mais competitivas, mas

interceder nos vetores de valorização do espaço urbano, substituindo usos pouco rentáveis por empreendimentos mais lucrativos. Entretanto, ao colocar que a gentrificação contemporânea se tornou uma estratégia urbana global, não se pode afirmar que a gentrificação esporádica não ocorra contemporaneamente. A questão central é o entendimento de como o fenômeno da gentrificação se processa de uma nova maneira no espaço urbano.

(...) a gentrificação, de fato, tem alargado, nas últimas décadas, a sua expressão geográfica e ideológica e os seus limites tradicionais, as suas fronteiras territoriais, indo para além do mero perímetro interno da cidade centro ou do centro histórico para se estender a áreas urbanas nunca antes ocupadas pelo processo. Essa expansão geográfica obriga, também, a que a sua definição conceitual acompanhe essa prática real e se torne mais elástica e flexível às mudanças de conteúdo, de escala e extensão do processo, levando a um alargamento das suas fronteiras conceituais. O (re)desenvolvimento urbano gentrificador abrange, na última década, não só o setor residencial, mas também a geografia funcional da cidade, abraçando o comércio, o turismo e a governança (por isso se fala em gentrificação comercial, turística e até ideológica/moral), produzindo novos objetos espaciais (MENDES, 2015, p. 212).

Nesse contexto, a gentrificação contemporânea, segundo autores como Lees et al. (2008), pode também incluir novos tipos de transformação do ambiente construído, desde reformas e renovações até novas construções e verticalização, através da *new-build gentrification* (DAVIDSON; LEES, 2005). Essa forma de gentrificação é a mais próxima do conceito clássico, diferenciando-se na questão da retirada de moradores de classe mais baixa que habitariam o local anteriormente. Nesse caso, como as construções são novas, em terrenos que não eram utilizados para residências, esse traço se torna mais sutil, embora ainda presente em determinadas localidades especialmente na forma de remoção indireta, pelos novos padrões de consumo e moradia estabelecidos no local e muitas vezes em seu entorno. Smith, em seus primeiros estudos, identificava uma diferença entre gentrificação e redesenvolvimento urbano – o primeiro relacionado a reformas de edifícios históricos e o segundo envolvendo novas edificações – mas, em análises mais atuais, o autor reconhece que os dois tipos de transformação do ambiente construído podem causar elitização social (SIQUEIRA, 2014).

Apesar das peculiaridades, para alguns autores, em especial Zukin (1995), outra “nova forma” de gentrificação – ou um conceito controverso dela – refere-se às transformações do espaço público reestruturado arquitetônica e urbanisticamente, com novas normas de usos explícitas ou implícitas, contribuindo para a exclusão de seus frequentadores habituais e sua substituição por grupos com maior poder econômico, em um tipo de filtragem social. Esses casos têm, em geral, o Estado como protagonista, com o intuito de gerar uma alteração do gradiente de valorização do entorno. Apesar das particularidades, esses processos foram incluídos no “guarda-chuva” do conceito pela substituição de grupos sociais frequentadores desses espaços.

A “gentrificação comercial”, que consiste no pioneirismo dos comerciantes de certas áreas sobre seu processo de redesenvolvimento, também surge como outra nova forma do processo de gentrificação. Os autores que utilizam esta forma de gentrificação (VAN CRIEKINGEN; FLEURY, 2006) afirmam se tratar de uma iniciativa dos comerciantes de determinada área que remodelam seus comércios, atraindo um novo tipo de clientela, com maior poder aquisitivo, que passa a frequentar o local. Esse processo acaba por afastar os antigos consumidores, que não conseguem mais pagar pelos produtos, que, conseqüentemente, ficam mais caros. A ampliação do conceito engloba, ainda, outros tipos de gentrificação, como a *greentrification* – gentrificação de áreas rurais, a gentrificação turística⁹, a *studentification*¹⁰ e a supergentrificação¹¹ (ATKINSON; BRIDGE, 2005; BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; LEES et al., 2008).

As principais diferenças entre as novas formas de gentrificação dos anos 1990 e a forma clássica do fenômeno do início dos anos 1970 são a escala e a extensão. De anomalia local e esporádica, limitada à cidade centro, a gentrificação passou a constituir-se como estratégia de mercado, generalizada espacialmente por toda a metrópole e até por áreas de patrimônio rural. É, como refere Loretta Lees (2003), a (super)gentrificação como estratégia global ao serviço do urbanismo neoliberal e revanchista e dos interesses da reprodução capitalista e social. A gentrificação, nesses casos – e à luz da evolução das transformações significativas que o mercado de habitação das cidades do capitalismo avançado tem sofrido, deixa de estar única e exclusivamente associada à reabilitação urbana e passa a estar cada vez mais ligada à regeneração ou mesmo à renovação de inteiros bairros de habitação, situados quer no centro, quer nas suas proximidades, e até na sua substituição por conjuntos de construção de luxo, integrados, com serviços qualificados, ou outras modalidades de residências de alto padrão, novos produtos imobiliários destinados a camadas de rendimentos elevados, todos correspondendo a formas espaciais de auto-segregação burguesa ou “segregação voluntária” (...) (MENDES, 2015 p. 218-219).

Assim, apesar do conceito de gentrificação ter se expandido, ele continua correspondendo a uma conquista classista da cidade, em que “a extraordinária desigualdade do consumo exprime o poder redobrado das classes que fizeram a linguagem da

⁹ Mendes (2017, p. 491) denomina como “gentrificação turística” a “transformação dos bairros populares e históricos da cidade/centro em locais de consumo e turismo, mediante a expansão da função de recreação, lazer ou alojamento turístico”.

¹⁰ Segundo Nakazawa (2017), o processo de *studentification* teve início no Reino Unido em função da crescente demanda estudantil por moradia. Como as universidades britânicas localizam-se nos centros das cidades, a oferta de moradia estudantil era pouca, o que acarretou a conversão de habitações unifamiliares em unidades individuais, conhecidas como “houses of multiple occupancies (HMOs)” – casas de ocupações múltiplas. Em alguns casos, particularmente em cidades menores e operárias, esse processo resultou no aumento do valor da moradia e dos aluguéis, na expulsão dos locais, na degradação do bairro e na segregação socioespacial, gerando conflito entre novos e antigos moradores (SMITH, 2005; NAKAZAWA, 2017).

¹¹ O prefixo super, na supergentrificação, não significa somente um nível mais alto do processo, e sim uma sobreposição do processo em uma vizinhança que já foi em algum momento gentrificada (LEES et al., 2008).

'gentrificação' chegar ao primeiro plano" (SMITH, 2006, p. 73). A linguagem da reestruturação, renovação, revitalização, reabilitação e requalificação urbana, segundo Smith (2006, p. 84), "substitui deliberadamente a linguagem simples e honesta da gentrificação" e tem uma grande capacidade de anestesiar as análises críticas ao despolitizar a questão da elitização socioeconômica e a expulsão dos grupos mais vulneráveis.

Lees et al. (2008), baseados na teoria de Smith, defendem que, desde 2001, uma quarta onda de gentrificação ocorre nos Estados Unidos, onde os efeitos locais do aumento da intervenção do Estado nesses processos devem ser entendidos como parte de uma mudança mais ampla na economia política, caracterizada por uma maior conexão entre a gentrificação local e o capital nacional e internacional, e, também, pelo maior encorajamento das políticas estatais. Essa onda combina uma intensa financeirização da habitação com a consolidação da política pró-gentrificação e políticas urbanas polarizadas. Para os autores, a identificação da quarta onda de gentrificação nos Estados Unidos reforça a importância de considerar a geografia da gentrificação, pois ela não é facilmente identificável em outros países. Os processos contemporâneos de gentrificação, portanto, variam dependendo do contexto nacional e regional e da interação de vários componentes da política neoliberal, como a reorganização dos governos locais para criar ambientes favoráveis aos negócios, por meio de governanças urbanas empreendedoristas. Segundo Van Weesep (apud LEES et al., 2008),

A gentrificação está profundamente enraizada nas dinâmicas sociais e nas tendências econômicas. Seus sinais, efeitos e trajetórias são em grande parte determinada pelo seu contexto local; as características físicas e sociais dos bairros em questão, as posições e os objetivos dos atores, as funções dominantes da cidade, a natureza da reestruturação econômica e política do governo local. O estudo da cidade deve prestar atenção a essa complexidade... No final, o 'porquê' da gentrificação é menos importante do que o 'como' e as repercussões do processo.

Nesse contexto, a caracterização da evolução histórica da gentrificação na cidade de Nova Iorque não tem como objetivo tomar esse caso particular como passível de generalização para outras cidades. Ela serve como exemplo da evolução do processo, de uma anomalia local para uma estratégia urbana articulada. Entretanto, mesmo tomando a gentrificação como uma estratégia urbana global, não se deve esquecer "que os processos envolvidos são sempre particulares, tanto com relação a diferentes períodos no tempo em uma mesma sociedade, quanto, e muito especialmente, com relação a formações sociais distintas" (FURTADO, 2014, p. 343). Dessa forma, seria um erro considerar o modelo nova-iorquino como uma espécie de paradigma e querer comparar os estágios lá identificados com outras realidades.

Para finalizar este subcapítulo, defende-se que, apesar de concordar com a expansão e a mutação do conceito em relação aos primeiros episódios de gentrificação clássica, deve-se ter cautela nesta ampliação conceitual. Acredita-se que os parâmetros mínimos para a caracterização do processo ainda girem em torno de dois elementos principais: as intervenções físicas no espaço urbano e o desalojamento de populações mais vulneráveis e menos favorecidas economicamente, indicando a fraca posição das camadas sociais de mais baixa renda no mercado da habitação (FURTADO, 2003). Para aprofundar o conceito e com o intuito de verificar se esses parâmetros realmente estão presentes na grande maioria dos processos de gentrificação ao redor do mundo, faz-se necessária uma análise de suas particularidades, tanto no Norte quanto no Sul Global, como veremos no subcapítulo a seguir.

1.4 Últimos debates: gentrificação global, especificidades locais

Para além da ampliação do conceito da gentrificação, visto no subcapítulo anterior, ainda mais importante, segundo Smith (2006), é o fato de que o processo, que era uma realidade absolutamente local e identificada inicialmente em grandes cidades do capitalismo avançado, como Londres, Nova Iorque e Vancouver, tenha agora se tornado mundial. Nesse contexto, os processos de gentrificação se generalizaram, convertendo-se em “a política em numerosas cidades” (SMITH, 2006, p. 29) e passando a ser uma estratégia ligada aos circuitos do capital global e da circulação cultural. O que antes era resultado da ação de forças imobiliárias e de atores privados transformou-se, em variadas cidades do mundo, em políticas urbanas de revalorização das áreas centrais, objetivando deixá-las mais atrativas economicamente.

Nessa conjuntura, é possível dizer que a globalização tem um papel fundamental na transformação da maioria das áreas urbanas consolidadas em diversas cidades, desde a década de 1980, modificando tanto a estrutura física quanto a social de muitos bairros históricos (INZULZA CONTARDO; GALLEGUILLOS, 2014). Para Smith (2006), além da gentrificação ter se tornado uma estratégia urbana global, outro argumento central sobre a mudança na relação entre o urbanismo neoliberal e a globalização é que o estado neoliberal é agora o agente e não o regulador do mercado. Dessa forma, um novo urbanismo “revanchista¹²” substituiu a política

¹² Smith defende o conceito de cidade revanchista, referindo: “Os enormes subsídios concedidos ao capital mundial; a destruição e desmantelamento sistemáticos de serviços públicos (por exemplo, educação) e a crise de reprodução social e as novas ambições políticas das cidades na economia global. [...] O argumento geral que desejo apresentar aqui é que a cidade revanchista [...] faz parte de todo um novo regime de desenvolvimento desigual que se ajusta ao novo globalismo. Juntamente com o aumento da repressão política, representa elementos centrais de um novo regime de

urbana liberal (em geral orientada para o bem-estar) das cidades do primeiro mundo, apresentando uma política urbana neoliberal que expressa os impulsos da produção capitalista ao invés da reprodução social. Segundo Siqueira (2014, p. 398),

De forma geral, o neoliberalismo é baseado na teoria de que mercados livres, abertos e competitivos são o melhor mecanismo para o desenvolvimento econômico e equilíbrio institucional (HARVEY, 2007). Enquanto a mobilidade de capital, produtos e pessoas, gerada pela globalização neoliberal, poderia significar a aniquilação do espaço, a intensificação da competição econômica – agora em escala global – significou que o capital tornou-se muito mais sensível em relação às vantagens locacionais (...). Nesse contexto, não somente as políticas neoliberais afetaram as cidades, mas também as cidades (ou o espaço) tornaram-se a base a partir da qual o neoliberalismo está evoluindo, em especial por meio da implantação de regimes pró-capital em estruturas locais (BRENNER e THEODORE, 2002). A cidade neoliberal é uma cidade empresarial, planejada e governada por agências e instituições de caráter misto e operacionalizadas via parcerias público-privadas. Portanto, o Estado, na forma de governos locais, torna-se um membro ativo da produção capitalista e não apenas um regulador do mercado e agente da reprodução social. A cidade neoliberal também é uma cidade competitiva, focada em índices de crescimento econômico e, portanto, em atrair investimentos com a criação de um ambiente favorável aos negócios (*good business climate*) e promoção da qualidade de vida para os membros dessas economias, i.e., os usos e usuários “corretos” para o novo sistema econômico (HARVEY, 1989c). Existe um processo de destruição criativa do espaço no qual os antigos arranjos socioespaciais tiveram que ser desmantelados para a construção do novo ajuste espacial (*spatial fix*) do neoliberalismo.

Segundo Casgrain e Janoschka (2013), o neoliberalismo e a globalização são duas faces de uma reestruturação econômica que introduziu enormes mudanças nas condições gerais da política urbana e nas formas de perceber, imaginar, projetar e, principalmente, gerir as cidades. Ainda, segundo os autores (2013, p. 22),

Desde que as doutrinas neoliberais se tornaram operacionais, a versão hegemônica de pensar e discutir as relações mútuas entre o Estado, o mercado e a sociedade civil sofreu uma mudança importante. Sendo mais um processo dinâmico do que uma condição final, o neoliberalismo representa a abolição do “societal”, isto é, torna os atores independentes de todas as restrições culturais, sociais e políticas da lógica do intercâmbio comercial. O processo neoliberal procura reorientar a prática social, separando-a das formas de regulação coletiva-institucional para facilitar a adaptação dos sujeitos econômicos atomizados às exigências do mercado e à maximização da utilidade (JANOSCHKA, 2011). Por exemplo, é possível observar, em diversas áreas, a transferência de funções regulatórias do Estado e da administração pública para agentes privados (SMITH, 2002).

desenvolvimento desigual que está se tornando cada vez mais visível nas economias capitalistas avançadas” (2005, p. 75). De acordo com Lees et al. (2008), a tese da cidade revanchista de Smith provou ser um dos mais influentes e poderosos estudos urbanos nos últimos anos. Assim como fez com a tese do *rent gap* em 1979, Smith introduziu algo completamente novo e excitante para o debate da gentrificação (e debates para além de gentrificação).

Nesse contexto, Lees et al. (2008) argumentam que uma estreita relação entre o Estado e o setor privado parece ser a principal estratégia utilizada para renovar os centros urbanos em diversas cidades ao redor do mundo. Inzulza Contardo e Galleguillos, em seus estudos em Santiago do Chile (2014), apresentam um resumo sobre os ciclos da gentrificação desde 1960 até os dias atuais (Quadro 1), fazendo uma associação direta do fenômeno com a globalização, para explicar o aumento de mudanças físicas e sociais observadas nos centros das cidades.

Quadro 1 - Ciclos da gentrificação de 1960 até a atualidade

1964 - 1973		1978 - 1988	1993 - presente	
1 st ciclo Gentrificación esporádica Europa occidental EE.UU. y Australia	Periodo transición: compradores de propiedades	2 nd ciclo Ampliación de gentrificación Europa, EE.UU., Canadá y Australia	3 rd ciclo El retorno de la gentrificación Europa, EE.UU. y Tercer Mundo	4 th ciclo Estado actual de la gentrificación EE.UU. y ciudades globales
Falta inversión en áreas centrales (barrios pequeños)		Ciudades globales (barrios centrales de mayor tamaño)	Ciudades de todo el mundo (barrios centrales y periféricos, comunidades cerradas)	
Proceso de reinversión en oficinas, recreación y actividades residenciales		Proceso de nueva economía y cultura urbana de nivel global y de escala nacional. Inicio de la globalización	Globalización actuando en pleno. Capital de acumulación con mayor intensidad	Globalización actuando en pleno. Cambios en proceso político-económico (pregentrificación)
Gentrificadores pioneros		Gentrificadores adinerados Artistas y trabajadores de cuello y corbata	Artistas de moda, yuppies y supergentrificadores	Artistas de moda y nuevos gentrificadores del sector terciario
Inversión principalmente del sector público. Sin seguro o garantías		Asociaciones público-privadas (espíritu empresarial agresivo)	Intervención activa del gobierno y del sector privado (desarrolladores inmobiliarios)	Intervenciones del gobierno nacional y local. Políticas urbanas e incentivos hipotecarios

Fonte: Inzulza e Galleguillos (2014).

Entretanto, não se pode confundir a globalização com um “processo de crescente homogeneização cultural e social, como se a globalização pudesse resultar na aniquilação das diferenças e heterogeneidades de todo o tipo” (RODRIGUES, 1999, p. 98). Mesmo se tratando de um fenômeno atualmente considerado como global, cada país, cidade ou até mesmo bairro apresenta uma série de particularidades que modelam o processo e seus resultados. Por ser a expressão de relações sociais, políticas e econômicas, o fenômeno da gentrificação não pode ser dissociado das particularidades do espaço urbano em questão. Segundo Lees et al. (2008), os processos de gentrificação podem variar dependendo do contexto nacional e regional e da interação de vários componentes da política neoliberal. Nessa mesma linha, Santos Junior, Werneck e Ramos Novaes (2019, p. 11) reforçam que,

Se há forças estruturadoras globais que impulsionam e generalizam a gentrificação como uma política do urbanismo neoliberal (Smith, 2006), também existem barreiras e processos locais que caracterizam as experiências de gentrificação em cada localidade. Conforme argumenta Lees (2000), há “geografias da gentrificação”, pois a influência de diferentes mercados imobiliários, política local, interesses privados e organizações sociais marcam as características que a gentrificação pode assumir, consoante ao contexto histórico-geográfico considerado.

Dessa forma, os debates sobre o fenômeno vêm apresentando em comum a ideia de que a adaptação do termo gentrificação não pode ser linear, sendo necessário considerar as especificidades locais, regionais e nacionais que estabelecem como os processos se desenvolvem nos lugares com condições políticas, sociais e econômicas que variam imensamente em relação aos países anglo-saxônicos e europeus (JANOSCHKA et al., 2013). O caso de Nova Iorque, trazido no subcapítulo anterior sobre a expansão do conceito da gentrificação, não teve como objetivo tomar esse caso particular como passível de generalização para outras cidades. O objetivo maior era demonstrar que, em quase quatro décadas, essa cidade viu evoluir sua gentrificação de uma anomalia local para uma estratégia urbana articulada, assim como trazer sua capacidade exemplificativa da nova articulação entre o órgão municipal e o capital privado no espaço urbano, fruto de um processo complexo de transformações culturais, produtivas e ideológicas que a sociedade capitalista vinha e vem passando (SMITH, 2006). Entretanto, essa evolução se evidencia de diferentes maneiras, em diferentes bairros e cidades e segundo ritmos temporais diferentes.

Em algumas cidades, como por exemplo na Cidade do México, o processo não se desenvolveu como em Nova Iorque; ele segue muito confinado ao distrito central, ou ainda a Coyoacán, e a diferenciação entre três ondas tem aqui pouco ou mesmo nenhuma validade. Em Seul ou São Paulo, o processo é espacialmente isolado e se encontra praticamente no início. No Caribe, as conexões cada vez mais estreitas entre a gentrificação e o capital mundializado passam geralmente pela indústria turística, que lhe dão um sabor local. Do mesmo modo, a transformação, metro a metro, dos cais e velhos armazéns ao longo das duas margens do Tâmisa sugere que a gentrificação se estenda talvez ainda mais em Londres do que em Nova Iorque. No entanto, seria um erro considerar o “modelo nova-iorquino” como uma espécie de paradigma, e medir o progresso da gentrificação em outras cidades pelos estágios que foram lá identificados (SMITH, 2006, p. 73).

Nesse contexto, acredita-se não ser mais factível importar um conceito que abrange o fenômeno no Norte Global¹³ para estudar o Sul Global e suas particularidades. Diversos

¹³ A divisão Norte e Sul Global é uma divisão socioeconômica e política utilizada para separar os países desenvolvidos, chamados de países do Norte, dos países do Sul, grupo de países subdesenvolvidos ou em desenvolvimento. O Norte Global está correlacionado com a Europa Ocidental e América do Norte, bem como com a Austrália, Israel, Japão e Nova Zelândia, enquanto o Sul corresponde, em grande parte, aos países em desenvolvimento (anteriormente conhecidos como “terceiro mundo”) da Ásia, África, América Latina e Caribe (entre outros).

autores (MARICATO e FERREIRA, 2002; CASGRAIN e JANOSCHKA, 2013; INZULZA CONTARDO e GALLEGUILLOS, 2014; SIQUEIRA, 2014; LEES, SHIN e LÓPEZ-MORALES, 2016; entre outros) vêm demonstrando que se faz necessário "descolonizar" literaturas sobre teorias urbanas, desfazendo-se de uma perspectiva hegemônica de países anglo-saxônicos e europeus e focando o Sul Global, buscando contribuir, em especial, para reflexões acerca de territórios da América Latina¹⁴. Não se defende aqui ignorar ou descartar tudo o que é colocado sobre o contexto de países centrais, e sim, com base no conhecimento já apresentado sobre o Norte Global, perguntar-se – como salientam Lees, Shin e López-Morales (2016) – quais aspectos do Sul Global podem enriquecer o conceito e a caracterização do fenômeno da gentrificação nos países periféricos.

Em seus estudos e investigações em países da América Latina e países da Ásia, além das próprias América do Norte e Europa, Lees, Shin e López-Morales (2016) reúnem questões essenciais sobre a gentrificação em regiões que fogem da ótica habitual e já tão investigada do Norte Global. Segundo os autores, esses países tiveram processos de colonização e industrialização diversos, refletidos em diferenças socioeconômicas e padrões de ocupação urbana. Existem, ainda, particularidades e fortes contrastes em relação a favelas e assentamentos informais, que apresentam condições espaciais e de infraestrutura específicas, que resultam em dinâmicas que podem interferir nos processos de gentrificação nessas cidades.

A importação de modelos do exterior desconhece a especificidade da sociedade e das cidades brasileiras (e latino-americanas de um modo geral). Como nó central de diferença está o acesso ao mercado – especialmente o mercado residencial legal – que não incorpora nem metade da população brasileira (MARICATO, 2000), enquanto nos países do capitalismo central o acesso à moradia servida de água, esgoto e transporte, além dos serviços de educação e saúde, é praticamente universal. Essa especificidade é fundamental. Ela faz toda a diferença. Desconhecê-la significa desconhecer a realidade e manejar a ficção, ou melhor, significa tomar uma parte da cidade pelo todo: a cidade do mercado que

¹⁴ No artigo intitulado "Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?", Maricato e Ferreira (2002, p. 2-3) argumentam que: "A segunda observação preliminar que cabe fazer antes da análise do instrumento jurídico/urbanístico que nos coube nesta coletânea diz respeito à tradição de importar do exterior as ideias para explicar ou para conduzir nossos destinos. Nota-se uma atração especial dos urbanistas, em consonância com as elites, pelo "dernier cri" do planejamento europeu ou norte-americano. Nos seminários acadêmicos, nas dissertações e teses defendidas nas universidades, as comparações entre São Paulo, Rio de Janeiro, Paris, Barcelona, Londres e Nova Iorque se fazem, frequentemente, sem qualquer advertência. Celso Furtado, um intelectual que se envolveu intensamente com a busca de caminhos para o desenvolvimento socioeconômico brasileiro, na administração pública, é insistente em apontar o mimetismo cultural que solapa as iniciativas de acúmulo do conhecimento e da construção da nação. Em trabalho anterior, Maricato procurou mostrar que a análise do ideário do planejamento urbano no Brasil configura "ideias fora do lugar" (no dizer de Schwarz) enquanto há um "lugar fora das ideias", isto é, uma parte da realidade urbana – ilegal, oculta, ignorada – que não é objeto de teorias, leis, planos e gestão (e onde predomina a relação de favor ou clientelista), ao passo que a outra – a cidade do mercado hegemônico, a cidade oficial, formal, legal – mimetiza o debate internacional".

é, em muitas metrópoles, a cidade da minoria privilegiada (MARICATO; FERREIRA, 2002, p. 3).

Sendo assim, a questão não é que as teorias e ideias do Norte Global não se apliquem ao Sul, mas que essas teorias estão limitadas pelos contextos desses países e podem não abarcar todas as variações urbanas e necessidades dos países do Sul Global, considerando outros tipos de contradições e problemáticas. Dado que, com a expansão da gentrificação o potencial de aprofundamento da segregação urbana e da desigualdade social é grande, é fundamental entender de que forma o fenômeno se apresenta, principalmente, em sociedades onde o direito à cidade é garantido a uma ínfima parte da população e as desigualdades sociais já são enormes. Desta forma, para além do estudo da gentrificação a partir dos casos do Norte Global, serão discutidas, no próximo subcapítulo, as particularidades da gentrificação no Sul Global, em específico na América Latina, para posteriormente entender como o fenômeno ocorre no contexto brasileiro.

1.5 O Sul Global - gentrificação na América Latina

Nas últimas décadas, muitos pesquisadores se dedicaram a analisar os processos de redesenvolvimento vivenciados na América Latina sob o paradigma da gentrificação construído nos e para os países do Norte Global, sem, no entanto, considerar as peculiaridades da região e seu contexto. Segundo Janoschka, Sequera e Salinas (2014), o discurso sobre a gentrificação nas cidades latino-americanas foi introduzido pela primeira vez no final dos anos 1990, por meio do estudo pioneiro de Jones e Varley sobre o processo de conservação do centro histórico de Puebla, no México. Apenas em meados de 2010, houve um aumento significativo do interesse acadêmico sobre o tema, com a difusão de pesquisas e seminários dedicados à gentrificação na América Latina. Nesse contexto, Teixeira (2020, p. 9-10) traz uma importante reflexão sobre a causa da demora na incorporação do conceito nessa realidade.

Em face das diferentes temporalidades e padrões do desenvolvimento urbano entre países ricos e pobres, parece coerente que os pesquisadores críticos latino-americanos tenham dedicado os seus estudos, dos anos 1960 até o fim do século, aos problemas da segregação, fragmentação, informalidade e violência urbanas, em um esforço de superação das teorias dualistas e da marginalidade, deixando de lado o problema da gentrificação, que na América do Norte e Europa Ocidental ganhava cada vez mais relevo. Ressalve-se, porém, que já nos anos 1980 os centros históricos de algumas cidades latino-americanas tornaram-se alvo de projetos de requalificação, com claros impactos sobre a população pobre. No fim dos anos 1990 e início da década seguinte, vêm à luz os primeiros trabalhos acadêmicos dedicados ao tema, como os de Herzer et al. (1999), a respeito de

Buenos Aires, e Nobre (2002), relativo a Salvador – este último, inclusive, apontando para os efeitos gentrificadores da política de requalificação.

Segundo Janoschka, Sequera e Salinas (2014), outro fator determinante para a demora na consolidação do termo no meio acadêmico latino-americano foi a resistência de alguns pesquisadores em importar um conceito anglo-saxão. Tal resistência se traduziu, em parte, na proposta de “adaptações semânticas nem sempre satisfatórias”, como enobrecimento (BORTOLOZZI, 2009; LEITE, 2010), elitização¹⁵ (GONZÁLEZ-HERNÁNDEZ, 2009) ou a manutenção do termo em inglês “gentrification” (GASPAR, 2010). Uma vez consolidado o uso do termo e os estudos de caso sobre gentrificação em cidades latino-americanas, esforços de síntese para estabelecer as características gerais do fenômeno nesse contexto começaram a surgir (TEIXEIRA, 2020). Para caracterizar e estruturar a bibliografia existente sobre gentrificação na América Latina, Janoschka, Sequera e Salinas (2014) classificaram quatro dimensões de estudos e pesquisas que, segundo eles, se entrelaçam mutuamente e que têm gerado maior atenção dos pesquisadores e/ou maior reincidência nos estudos empíricos (quadro 2).

Quadro 2 - Perspectivas e debates da gentrificação na América Latina

Tipo y Descripción	Ciudades	Autores
Gentrificación simbólica: - racial, étnica - gentrificación turística, patrimonial - migración por ocio, turismo residencial - mecanismos de control, zonas especiales de ‘rescate’	Buenos Aires, Ciudad de México, Quito, Salvador de Bahía, Recife, Fortaleza, Vitória, San Luis, Tiradentes, São Thomé das Letras, La Habana, Cuenca, Boca del Toro	Bailey (2008); Bélanger (2008); Botelho (2005); Bromley & Mackie (2009); Checa- Artasu (2011); Crossa (2009); Donovan (2008); Frúgoli & Sklair (2008); Herzer (2008); Hiernaux (2006); Jackiewicz & Crane (2010); Jones & Varley (1999); Leite (2010); Middleton (2003); Monterrubio (2009); Nelle (2009); Nobre (2002); Portella (2009); Scarpaci (2000); Steel & Klaufus (2010); Swanson (2007); Walker (2008); Zolini (2007)
Políticas neoliberales de gentrificación: - gentrificación turística - gentrificación impulsada por el Estado - revitalización y gentrificación	Santiago de Chile, Ciudad de México, Río de Janeiro, São Paulo, Recife, Salvador	Crossa (2009); Frúgoli & Sklair (2008); Hiernaux (2006); Inzulza-Contardo (2012); Rivière (2006); Rubino (2005); Walker (2008)

¹⁵ De acordo com López-Morales et al. (2016), o uso do termo elitização seria inapropriado, pois, na maioria dos processos de gentrificação verificados em cidades latino-americanas, não são as elites que substituem os moradores pobres nas áreas em transformação, mas setores da classe média.

Continuación Cuadro N° 2

Tipo y Descripción	Ciudades	Autores
Nuevos mercados inmobiliarios y gentrificación: - gentrificación de barrios populares en sitios periféricos y centrales	Montevideo, Porto Alegre, Río de Janeiro, Salvador da Bahía, Santiago de Chile	Álvarez-Rivadulla (2007); Carrión (2005); Cavalcanti (2009); Checa-Artasu (2011); Del Río (2004); Gaffney (2010); Gonçalves (2011); Goulart (2005); Hidalgo (2010); Ivo (2012); Lima (2010); López-Morales (2010, 2011); Nery & Moura de Castilho (2008); Sanfelici (2010)
Resistencia a la gentrificación: - movimientos sociales contra-hegemónicos - de-gentrificación	São Paulo, Río de Janeiro, Buenos Aires, Santiago de Chile, Córdoba	Bidou-Zachariasen (2006); Casgrain & Janoschka (2013); Delgadillo (2009, 2012); Hernández-Medina (2010); Herzer (2008); Leite (2010); Mandrini <i>et al.</i> (2010); Menezes & Monteiro (2010); Monteiro & de Andrade (2012); Monterrubio (2009); Oliveira & Gaffney (2010); Rolnik (2011); Sanfelici (2007)

Fonte: Janoschka, Sequera e Salinas (2014).

Como já explicitado, o uso acadêmico inicial do conceito da gentrificação está ligado à identificação de um fenômeno relacionado ao desenvolvimento urbano de países como Inglaterra e Estados Unidos, onde ocorreu uma reversão do histórico processo de suburbanização. Na concepção original, a teoria da gentrificação explora o movimento de capital e pessoas que deixaram os bairros urbanos em direção aos subúrbios e o seu posterior retorno, possibilitando a extração de mais-valias das áreas que sofreram desinvestimento, ou seja, o *rent gap* imobiliário descrito em diversos estudos por Neil Smith. Existe, portanto, um padrão de desinvestimento que fez com que o processo de gentrificação se tornasse possível, uma vez que o reinvestimento com mudança de usos e usuários seria a fonte dos lucros potenciais (SIQUEIRA, 2014). Entretanto, originada a partir de um processo de análise da mudança do padrão de desenvolvimento urbano na Inglaterra e nos Estados Unidos, a teoria da gentrificação não consegue explicar por inteiro a produção do espaço gentrificado em contextos urbanos que não vivenciaram um padrão tão claro de desinvestimento.

O retorno da classe média para as áreas centrais das cidades latino-americanas e o subsequente afastamento da classe trabalhadora foi menos comum quando se compara com os movimentos observados na Europa e nos EUA nos anos 1960 e 1970. Consequentemente, a primeira e a segunda onda de gentrificação parecem estar limitadas a configurações urbanas de países desenvolvidos com efeitos particulares sobre os contextos europeu, norte-americano, canadense e australiano (INZULZA CONTARDO, 2012, p. 2087).

De acordo com Inzulza Contardo (2012), vale destacar que as diferenças nos casos de gentrificação na cidade de Nova Iorque e de Londres em relação à América Latina já começam na questão de que o fenômeno, em geral, não se processa nos casos latino-americanos de

forma esporádica, mas inscrito no que Neil Smith (1996) chamou de gentrificação sistemática, ou seja, quando ela já é identificada como uma estratégia urbana global e defendida por órgãos internacionais como uma política de “desenvolvimento” urbano. Além disso, conforme já analisado nos subcapítulos anteriores, a disseminação dos processos de gentrificação nos casos anglo-saxônicos está associada ao aparecimento de um novo regime de acumulação, como salientaram autores como Smith (1996) e Ley (2003). Betancur (2014), a partir do entendimento de Lefebvre (2004) de que o espaço é um produto social, afirma que cada modo de produção gera seu próprio espaço, associando mudança de regime social com reestruturação espacial. Há um consenso entre diversos autores ao identificar a queda do fordismo ou o aparecimento do regime de acumulação flexível com o surgimento da gentrificação no século XX enquanto processo global. Betancur (2014) sugere que a presença, a forma e a escala que a gentrificação assume na América Latina também resultam desse novo regime de acumulação¹⁶, entretanto, concordando com Inzulza Contardo, a disseminação do fenômeno na região não veio com a emergência de reestruturações urbanas promovidas por "pioneiros" da classe média ou por especuladores imobiliários, mas com o papel central exercido pelos governos e pelas agências internacionais¹⁷.

Nessa conjuntura, a gentrificação na América Latina, assim como no Norte Global, está inserida numa lógica de acumulação do capital no espaço urbano. Como as sociedades latino-americanas têm uma formação histórica particular, que repercute diretamente em sua estrutura socioeconômica, o processo global de expansão da gentrificação teve que encontrar seus próprios meios para reproduzir-se na região. Um dos aspectos que distingue as cidades latino-americanas refere-se ao grau de segregação social e de informalidade presente nos seus centros urbanos. Devido à grande demanda popular por moradia e ao interesse dos

¹⁶ Conforme Paschoal (2017), as mudanças no regime de acumulação de capital mostram-se sob formas particulares na América Latina. No decurso do regime de acumulação do tipo fordista, as economias latino-americanas passaram pela industrialização de substituição de importações e o contínuo aumento das exportações de matérias-primas, trazendo crescimento econômico para a região e a modernização de parte do seu setor produtivo. Entretanto, no espaço urbano, esse crescimento econômico representou a melhoria na condição de vida e de consumo de uma parcela ínfima da população, enquanto a maioria continuou marginalizada (FURTADO, 1970). Com o início do regime de acumulação flexível, o processo de industrialização latino-americano entra em crise, começando um processo de desindustrialização e fortalecendo o seu setor primário exportador (HIRATUKA e SARTI, 2006), o que trouxe transformações no comércio internacional e na produção interna. Nesse contexto, há uma aproximação do setor financeiro do produtivo e do imobiliário, mas, novamente, o desenvolvimento no espaço urbano continuou limitado a uma pequena parcela da população e com menos intensidade do que no caso norte-americano.

¹⁷ Segundo Betancur (2014), é importante salientar que os processos de redesenvolvimento na América Latina não vieram necessariamente da iniciativa dos países e das cidades latino-americanas, sendo impostos, muitas vezes, por agentes internacionais de forma direta (UNESCO, FMI, Banco Mundial etc.) ou indireta para que as cidades periféricas fossem introduzidas na hierarquia urbana e na captação de investimentos, tornando clara a ligação entre as escalas global e local nos processos de gentrificação localizados na América Latina.

proprietários em aumentar suas rendas, muitos prédios antigos acabam por ter seus espaços subdivididos ilegalmente. Essas habitações são chamadas de diversas formas, como “vecindades” no México, “conventillos” no Uruguai e na Argentina e “cortiços” no Brasil (WARD, 1993). Além dos cortiços, que estão incluídos, no Brasil, dentro do “guarda-chuva” da expressão “assentamentos precários”¹⁸, outro aspecto da informalidade existente nos centros urbanos latino-americanos é a presença de vendedores ambulantes e de atividades ilegais como a prostituição e o tráfico de drogas.

O uso e a ocupação dos centros urbanos latino-americanos pela população de baixa renda acabam por trazer uma estigmatização do espaço, o que representa resistência à entrada de novos investimentos privados ou da classe média na região. Mesmo que os imóveis estejam degradados, as condições para a geração de renda diferencial também dependem da futura renda que o promotor imobiliário conseguiria ao vender ou alugar os novos edifícios. Assim, a permanência da população de baixa renda acaba tornando-se um entrave para a geração da renda diferencial, pois o local não apresenta as características valorizadas pelas classes médias e altas, como segurança, comércios direcionados ao seu consumo, heterogeneidade de renda e a presença de elementos estéticos associados ao imaginário de “limpeza”. Portanto, o investimento nessas regiões centrais depende de uma reestruturação desses espaços urbanos, exigindo grande aporte de capital e projetos que vão além de determinadas intervenções pontuais.

Nos centros urbanos com baixo potencial gentrificador, em muitos casos das cidades latino-americanas, o Estado aparece como um dos atores centrais para impulsionar a gentrificação. Segundo Delgadillo (2014), a Cidade do México é um exemplo da parceria do Estado com o setor privado para renovar parte do seu centro histórico, elevando-o como roteiro turístico e atraindo o setor de serviços financeiros para se instalar na região. A cidade de Buenos Aires também foi outro caso de intervenção urbana para valorizar os terrenos do centro histórico, principalmente, no Puerto Madero (DI VIRGILIO e GUEVARA, 2015). Esses investimentos tiveram a participação do setor público e visavam valorizar o patrimônio cultural dos bairros, criando um novo polo tecnológico e de consumo na cidade. De acordo com Teixeira (2020, p. 13), “os níveis de atuação do Estado como garantidor econômico dos processos de gentrificação [na América Latina] variam desde o papel de liderança (típico da “terceira onda” de gentrificação), até a função *sui generis* de Estado empresário, financista e

¹⁸ A expressão “assentamentos precários” foi adotada no Brasil pela Política Nacional de Habitação (PNH) de forma a englobar, numa categoria de abrangência nacional, o conjunto de assentamentos urbanos inadequados ocupados por moradores de baixa renda, incluindo as tipologias tradicionalmente utilizadas pelas políticas públicas de habitação, tais como cortiços, loteamentos irregulares de periferia, favelas e assemelhados, bem como os conjuntos habitacionais que se acham degradados.

tomador majoritário de riscos”. Encontram-se estudos de caso com referências diretas a isso em Santiago do Chile (LÓPEZ-MORALES, GASIC KLETT e MEZA CORVALÁN, 2012; LÓPEZ-MORALES, 2016; INZULZA CONTARDO, 2016), na Cidade do México (DELGADILLO, 2014), em Buenos Aires (DI VIRGILIO e GUEVARA, 2015) e no Rio de Janeiro (MARTINS, 2017; TEIXEIRA, 2018), para mencionar alguns exemplos.

Procurando estabelecer os traços particulares da “state-led gentrification” no Sul Global, Teixeira (2018: 249) aventou a hipótese de que a atuação estatal implica – para além do papel institucional devotado à viabilização de políticas urbanas neoliberais – investimentos públicos relativamente maiores, bem como dispositivos de controle social consideravelmente mais coercitivos e violentos. Penso que essa hipótese é ainda mais verdadeira para a América Latina, compreendida como recorte particular da (semi)periferia capitalista. (...) Com relação ao uso da coerção como forma de assegurar o avanço territorial da gentrificação, o que se verifica é que os níveis de violência (física, simbólica e psicológica) empregados por agentes estatais (ou agentes autorizados pelo Estado, legal ou ilegalmente) são qualitativamente maiores que aqueles observados nas políticas revanchistas denunciadas por Neil Smith (1996) em cidades do Norte Global. Ademais, o número de pessoas vitimadas por esse tipo de violência é substancialmente maior na América Latina, resultando quase sempre processos de despossessão via expulsão (em espanhol, desplazamiento) dos pobres (JANOSCHKA e SEQUERA, 2014). (...) O plan de rescate do centro histórico da Cidade do México é representativo das mudanças qualitativas quando da aterrissagem desses dispositivos de coerção em solo latino-americano, com a tentativa de expulsão forçada de mais de 25 mil vendedores ambulantes (DELGADILLO, 2015). Os esforços de gentrificação do centro antigo de São Paulo motivaram, por sua vez, a internação compulsória de usuários de drogas e a ação claramente desproporcional da Polícia de Choque. Incêndios de barracos e habitações coletivas e a atuação de esquadrões da morte contra moradores de rua em áreas com potencial de valorização econômica são práticas presentes em quase todas as cidades da América Latina (TEIXEIRA, 2020, p. 13-14).

Por conseguinte, o governo, muitas vezes utilizando de violência para enfrentar as resistências populares, opta por assumir grande parte dos custos desses projetos, com o intuito de conseguir renovar os seus centros históricos para se posicionar na competição internacional objetivando receber investimentos estrangeiros. Nesse cenário de reorganização das cidades e de transformação da economia global, faz-se necessária a busca por novas formas de inserção no circuito mundial de acumulação do capital. Uma delas é justamente por meio da renovação dos centros urbanos, com o intuito de receber investimentos de empresas do setor financeiro, de TI (Tecnologia da Informação) e de promotores imobiliários para a construção de prédios luxuosos de moradia; ou para inserir-se no circuito global turístico, a partir da valorização do patrimônio histórico e da cultura local.

Conforme Salinas Arreortua (2013), os processos de gentrificação na América Latina, geralmente, apresentam uma forte relação com a revalorização do patrimônio histórico, sendo consequência, muitas vezes, de projetos de “revitalização” dessas áreas. De acordo com o

autor, o patrimônio histórico serve como catalisador do processo de gentrificação latino-americano, no qual se destaca o papel do Estado na gestão urbana “empreendedora” (HARVEY, 2005), dando suporte às condições necessárias para a atração do capital privado (JANOSCHKA, SEQUERA e SALINAS, 2014). Ainda segundo Salinas Arreortua (2013, p. 286-287), três tendências principais se sobressaem na gentrificação da América Latina: (i) transformações sociais na imagem urbana: as áreas centrais das cidades latino-americanas têm sido caracterizadas por uma forte ocupação da população de baixa renda, uma situação que as autoridades locais consideram ser o foco central dos problemas da imagem urbana. Com o objetivo de atrair investimentos e, por consequência, pessoas pertencentes a grupos sociais com maior poderio econômico, os governos investem altas somas de dinheiro na expulsão de comerciantes informais e moradores de baixa renda, a fim de embelezar as áreas centrais da cidade; (ii) intervenções no patrimônio histórico: centros históricos com um rico patrimônio, muitos deles listados pela Unesco, as cidades latino-americanas investem em variados projetos de “recuperação” ou “resgate” desse patrimônio, que, na verdade, encobrem e alimentam medidas de marketing urbano, gerando espaços atrativos para o turismo e o investimento estrangeiro; e (iii) intervenções privadas nos centros históricos: as intervenções de diferentes níveis do governo nas regiões históricas das cidades latino-americanas, bem como eventuais vantagens tributárias e mudanças dos índices urbanísticos e uso do solo, incentivam a entrada do capital privado nessas regiões por meio de investimento em novas construções e infraestrutura para classes mais abastadas, gerando, muitas vezes, uma “elitização” do espaço público, bem como da atividade comercial, duas dimensões do processo de gentrificação que caracterizam diversas cidades latino-americanas. Essas tendências apresentadas têm sido classificadas por diversos autores (como demonstrado no quadro 2) como “gentrificação simbólica”, que pode abarcar também a questão do patrimônio imaterial de determinada região.

Além do futebol, a América Latina é rica em festas e tradições populares que se realizam no espaço público, a exemplo do Carnaval, que representam, há tempos, filões para o desenvolvimento de negócios, implicando apropriações e afastamento dos participantes pobres. Penso que muitos desses processos se conformam à “gentrificação simbólica”, incluindo estratégias de agenciamento institucional, como a declaração de patrimônio imaterial pela Unesco. A apropriação simbólica (e material) de práticas tradicionalmente vinculadas à cultura popular tanto pode contribuir para a gentrificação de alguns bairros ou centros históricos, como transformar profundamente os usos de equipamentos ou espaços específicos, a exemplo dos estádios, ruas, praças, parques, feiras, mercados e praias (TEIXEIRA, 2020, p. 18).

Já para Inzulza Contardo (2012), a “gentrificação latina” é definida como a substituição da tipologia residencial existente (casas geminadas de um, dois ou três pavimentos) por uma nova tendência habitacional de edifícios em altura, ao invés do deslocamento de pessoas de

baixa renda para a periferia e sua substituição por pessoas de maior renda ou do retorno às áreas centrais de uma classe média que busca desenvolver suas atividades artísticas ou culturais. Entre as mudanças físicas, o autor destaca, por meio de estudos principalmente na cidade de Santiago, no Chile, que a localização dos edifícios altos parece representar o padrão mais agressivo de gentrificação. Ainda, segundo o autor, esse tipo de construção, que na maioria dos casos localiza-se em condomínios fechados, dá uma imagem diferente de gentrificação quando comparada com a primeira e a segunda onda nos contextos dos EUA e da Europa, onde casas vitorianas ou antigas propriedades industriais eram convertidas em *lofts*. Assim, Inzulza Contardo e Galleguillos destacam, por meio de um estudo em Santiago do Chile, que o fenômeno da “gentrificação latina” pode ser observado através de quatro particularidades (2014, p. 140):

O fenômeno da gentrificação latina (INZULZA, 2012a, 2012c) pode ser observado em quatro particularidades: 1) Presença de pobreza urbana e exclusão social, que divide o centro da cidade em áreas díspares (PORTES, 1989; BANCO MUNDIAL, 2000; RODRÍGUEZ e WINCHESTER, 2004). 2) Como principal expressão física dessa exclusão social, existem tendências para viver em comunidades fechadas, principalmente em conjuntos habitacionais de grande altura, e na maioria dos casos, promovidas pelos governos nacionais e locais através de subsídios de aquisição econômica (ROJAS, 2004). 3) Os consumidores deste tipo de habitação em arranha-céus, caracterizados por pessoas ligadas ao setor terciário e a empregos de rendimento médio, estão escolhendo bairros centrais para estabelecer um tipo de vida urbana "da moda" perto dos seus empregos (BOURDIEU, 1997; ARIZAGA, 2003); e 4). Esta tendência de uso está fortemente ligada ao aumento do consumo de certos produtos imobiliários, como se pode verificar nos novos apartamentos, destinados a jovens profissionais, que vivem sozinhos ou em casal, com ou sem filhos, e interessados em ter uma habitação com uma certa aparência “global” e com padrões de segurança fornecidos por conjuntos de grades e câmeras de segurança (BORSODORF et al., 2007; HIDALGO et al., 2003).

O que se pode perceber até aqui é que a gentrificação é um processo múltiplo que inclui ações de deslocamento direto e indireto e que todas as condições apresentadas até aqui dão uma nova face à gentrificação latino-americana. Observa-se que os processos desenvolvidos nessa região vêm apresentando características distintas dos identificados na América do Norte e na Europa. As diferenças se evidenciam tanto pela menor presença de potenciais gentrificadores, como pelo *rent gap* existente nas áreas centrais ser afetado pela presença dos assentamentos informais estabelecidos nesses locais, ou, ainda, pela maior dependência da iniciativa do Estado com políticas públicas e investimentos para estimular os processos por meio dos planejamentos estratégicos (RIBEIRO, 2018). Pode-se constatar que a propagação da gentrificação não parece ter alcançado um dinamismo como nas cidades anglo-saxônicas e, como resposta a esse baixo dinamismo local da gentrificação, o papel do Estado e de instituições internacionais ganha maior relevância para impulsionar as

renovações urbanas e lançar essas cidades na competição global por investimento estrangeiro (BETANCUR, 2014).

Segundo Inzulza Contardo e López Irías (2014, p. 58), autores como Jones e Varley (1999), Arriagada et al. (2007) e De Mattos et al. (2005) detectaram em seus estudos a falta de evidências empíricas de casos específicos para apoiar a análise da gentrificação nas cidades latino-americanas. Já Delgadillo (2014) argumenta que na literatura da América Latina são identificadas três posições em relação ao conceito de gentrificação: rejeição, adoção mecânica e adaptação crítica ao termo. O autor ressalta, entretanto, que esta não é uma discussão estática, e sim dinâmica: alguns pesquisadores que, antes, sustentavam que não havia gentrificação, hoje, percebem a emergência e a diversidade desses processos.

Resumidamente, os autores que rejeitam o conceito na realidade latino-americana, segundo Delgadillo (2014), defendem que os centros urbanos nessa conjuntura “estão longe de desertificar” (como ocorreu nas cidades norte-americanas), sendo locais cheios de vitalidade, e não há uma substituição clara de população de baixa renda por uma mais abastada. Nessa mesma linha, outros autores salientam que as políticas de repovoamento e “recuperação” do centro histórico atuam em edifícios desabitados e em bairros que sofreram fortes processos de esvaziamento populacional, ou seja, há novos moradores, mas sem uma população que tenha sido deslocada (DELGADILLO, 2005). No processo de adoção mecânica, o autor destaca que alguns trabalhos sem evidência empírica apenas traduzem autores anglo-saxônicos para “explicarem” mecanicamente “a ordem e a simplicidade” de um processo que expulsou os pobres do centro restaurado, por exemplo, da Cidade do México, para capturar a disparidade de rendimentos. Outros trabalhos apresentam simplesmente um “estado da arte” sobre a gentrificação, com uma revisão da literatura em inglês, sem apresentar uma única evidência sobre as cidades latino-americanas (CHECA, 2011). Já na adaptação crítica, o autor traz estudos com diversas abordagens sobre a gentrificação latina, como a gentrificação clássica em casos como na Cidade do México, a “gentrificação leve” para o centro histórico de Querétaro e a “gentrificação crioula” dos centros das cidades latino-americanas que se caracteriza por: 1. Os modelos urbanos importados do Norte Global adaptam-se às diversas e muito diferentes realidades locais do Sul Global, o que leva à promoção de processos de gentrificação com outras características; 2. As diferenças mais fortes da América Latina em relação ao Norte Global são: a baixa atração de novos residentes e a forte presença (muitas vezes invisível) de imigrantes de baixa renda que residem no centro em condições de deterioração, precariedade e/ou superlotação; 3. Nos centros das cidades coexistem oferta de serviços para consumidores de maior renda e serviços tradicionais para populações de menor renda, que se tornam atrativos para os turistas.

Nesse cenário, o autor ainda cita o trabalho de Borsdorf e Hidalgo (2013) no qual alertam que, em Santiago do Chile, os cortiços e as favelas não são um obstáculo para que a gentrificação ocorra, embora reconheçam que o reinvestimento imobiliário está numa fase inicial e não se sabe se as favelas permanecerão ou serão substituídas. Da mesma forma, paradoxalmente, os imigrantes peruanos que vivem em cortiços são incorporados aos processos de revalorização dos bairros centrais, por meio da comida peruana, que virou moda, muito apreciada pelos novos jovens moradores daquelas áreas. Esse contraste e diversidade de estratos socioeconômicos, segundo Delgadillo (2014), está presente em Santiago do Chile, assim como no centro de Buenos Aires com a imigração paraguaia e boliviana; e em menor escala, também está presente no bairro cigano da Cidade do México, onde alguns novos *lofts* são vizinhos de propriedades ocupadas informalmente por imigrantes indígenas. Assim, muitos estudos aplicados na realidade desses países sustentam abertamente que os processos de gentrificação em algumas cidades latino-americanas não são tão exclusivos como nas cidades anglo-saxônicas, ou seja, não deslocam a população (SABATINI et al., 2009).

Apesar dessas questões, a constituição das condições da gentrificação na América Latina vem se acelerando nos últimos anos. Peter Ward, no seu artigo escrito em 1993, era cético quanto ao espraiamento da gentrificação na América Latina, devido a fatores como o perfil da demanda da classe média e o tamanho do setor informal. Contudo, nos textos publicados mais recentemente (JANOSCHKA e SEQUERA, 2016; LÓPEZ-MORALES, SHIN e LEES, 2016), ainda que exista a identificação de um baixo potencial gentrificador nos centros, é constatada a criação de novas coalizões entre agentes gentrificadores para dar início aos processos de renovações urbanas. De acordo com Teixeira (2018, p. 246),

Em geral associado às administrações públicas, a literatura tem apontado a intervenção do Estado em pelo menos três funções principais 1) a de adequar as legislações, visando alterar parâmetros urbanísticos, de modo a assegurar a alta lucratividade dos empreendimentos imobiliários nas áreas que serão objeto de reestruturação; 2) a de costurar parcerias com agentes privados, notadamente grandes grupos econômicos que atuam como empreiteiras e construtoras, visando assegurar as condições para que estes invistam nas áreas a serem “recuperadas”, o que pode significar subsídios, isenções de impostos, transferências de terrenos públicos, melhoria da infraestrutura local e a flexibilização de parâmetros urbanísticos; 3) a implementação de dispositivos de controle social baseados na disciplina e na coerção, voltados para a “normalização” das áreas a serem gentrificadas, em geral com a expulsão de vendedores informais, moradores de rua e demais usos do espaço considerados desconformes com a legalidade e a moralidade próprias às novas atribuições determinadas para estas áreas; ou, ainda mediante a militarização dos espaços residenciais pobres nas proximidades, como é o caso das Unidades de Polícia Pacificadora no Rio de Janeiro, as quais têm sido um impulsionador de fundamental importância tanto para a reestruturação da zona portuária, quanto

para os primeiros sinais de gentrificação das favelas localizadas nos bairros mais valiosos da cidade.

Entretanto, apesar dos dispositivos de controle social aplicados pelo Estado, a resistência popular aos processos de gentrificação tem sido um tema recorrente, como colocado no quadro 2, na literatura latino-americana (LÓPEZ-MORALES et al., 2016 e JANOSCHKA e SEQUERA, 2014 e 2016) e, segundo Teixeira (2020), em um número muito maior do que nas pesquisas voltadas às cidades do Norte Global. Como exemplo, o autor cita o fato de que o *The Gentrification Reader*, um livro que traz uma coletânea de estudos sobre gentrificação no Norte Global e editado por Lees et al. (2010), tenha dedicado somente dois, de um total de quarenta capítulos, à temática da resistência. Os estudos latino-americanos giram em torno, em sua grande maioria, das formas de luta dos setores populares para permanecerem nos seus locais de moradia e trabalho e estabelecem ligações entre o movimento pelo direito à cidade e a gentrificação.

Sobre essa questão, Teixeira (2020) ressalta que o primeiro fator de resistência se encontra no próprio peso demográfico das classes populares nas cidades latino-americanas. Além disso, a população de baixa renda da região desenvolveu uma longa tradição de resistência e auto-organização e, por todo o continente, as lutas urbanas protagonizadas pelas classes populares “têm desempenhado um papel decisivo para frear, ainda que momentaneamente, o avanço de políticas neoliberais, contribuindo também para a formulação de agendas alternativas” (TEIXEIRA, 2020, p. 15). Tal capacidade de resistência nem sempre se mostra suficiente para barrar a violação de direitos e a expulsão dos pobres em processos de avanço da gentrificação, mas torna ainda mais indispensável a intervenção estatal como agente disciplinador do espaço. Ainda, o autor destaca que (2020, p. 16),

São muitos os casos estudados que atestam a grande capacidade de resistência dos setores populares latino-americanos, os quais, se não chegam a evitar os processos de gentrificação, no mais das vezes impõem certos limites, abrem canais de negociação ou mesmo atrasam as perspectivas de capitalização das rendas potenciais com os espaços renovados. Em Buenos Aires, Rodríguez (2015) e Rodríguez e Di Virgilio (2016) demonstram como a organização de associações de inquilinos e a mobilização de ocupantes de moradias ociosas em torno do Movimiento de Ocupantes e Inquilinos em La Boca forçou o Estado a adotar políticas que mitigassem os efeitos da forte valorização turística e imobiliária verificada nessa parte da cidade. Superando o caráter reivindicativo, os vizinhos se organizaram em cooperativas de produção habitacional, que se beneficiaram das linhas de financiamento público conquistadas pela mobilização. Os moradores da área central de Montevideu adotaram estratégia semelhante para promover uma espécie de “revitalização de baixo para cima”, mediante a construção de moradias populares com base no apoio mútuo (PARRA e RABASCO, 2013). No Chile, o Movimiento de Pobladores en Lucha (Movimento de Moradores em Luta) tem procurado tirar proveito das brechas deixadas pela regulação profundamente neoliberal das políticas públicas vigente no país, recorrendo aos fomentos oferecidos ao mercado para a construção de um complexo de habitações sociais

em pleno centro de Santiago (PÉREZ, 2017). Na Cidade do México, a resistência dos vendedores ambulantes do centro histórico freou consideravelmente as expulsões impulsionadas com o plan de rescate, impondo canais de interlocução com o poder público, através dos quais conseguiram a sua realocação nas proximidades (DELGADILLO, 2015).

Para concluir este subcapítulo, podemos destacar que o desenvolvimento de pesquisas tem conseguido demonstrar a pluralidade das geografias da gentrificação na América Latina, graças à multiplicação de estudos de caso e à diversidade das cidades e dos aspectos abordados. Já sabemos que a gentrificação pode aparecer em diferentes momentos, sob diferentes formas, em diferentes locais e há fatores conjunturais que se referem a dimensões e regimes específicos do local que modificam as características e até mesmo o curso do fenômeno. A gentrificação não é um fenômeno exclusivo dos países anglo-saxônicos e atinge as cidades latino-americanas. Porém, vale lembrar que ela se apresenta de forma, em momentos e com características bem específicas. Se as teorias de Neil Smith e David Ley oferecem a base para analisar outros casos de gentrificação, é preciso fazer as devidas ressalvas para absorver as particularidades das cidades latino-americanas e de outras regiões do mundo. Assim, a identificação da gentrificação na América Latina serve como base para um maior entendimento de como o fenômeno se comporta na realidade brasileira, como veremos no próximo subcapítulo.

1.6 Gentrificação no Brasil

Gentrificação não é um conceito desconhecido no Brasil. (...) O conceito tem sido utilizado na sua acepção original em inglês (gentrification), no seu neologismo (gentrificação) ou tem sido traduzido em construções linguísticas que enfatizam a transformação socioeconômica característica do processo (enobrecimento urbano). Entretanto, grande parte destes estudos não têm lidado diretamente com os problemas teóricos decorrentes da importação do conceito para explicar um contexto urbano diferente daquele no qual ele foi originado. (...) Neste sentido, argumenta-se que a sua expansão ou generalização teria conduzido à falta de precisão conceitual (SIQUEIRA, 2014, p. 392).

Especialmente nos últimos anos, tem-se discutido amplamente sobre a gentrificação no Brasil. No entanto, o conceito tem sido utilizado para explicar processos diversos, baseados em projetos e locais distintos, muitas vezes sem uma reflexão mais apurada ou uma pesquisa mais aprofundada, possibilitando certo grau de distorção do conceito e dos fenômenos a ele submetidos (RIBEIRO, 2018). O uso excessivo do termo, sem uma reflexão cuidadosa sobre o conceito que ele abrange, parece ter mascarado no Brasil as discussões estabelecidas em torno da teoria da gentrificação e suas particularidades locais. Ainda, além do meio acadêmico,

observa-se uma frequente utilização do termo "gentrificação" por jornalistas, moradores, representantes de ONGs e movimentos sociais para descrever as mudanças que estão ocorrendo em diversos bairros, especialmente aqueles localizados em áreas valorizadas da cidade, gerando uma compreensão geral do conceito que não condiz com sua definição acadêmica. Em sua pesquisa sobre as favelas cariocas, Ribeiro (2018, p. 11) afirma que,

De fato, na quase totalidade dos artigos midiáticos acessados (...) – inclusive os que trazem entrevistas e falas de moradores e representantes de ONGs e movimentos sociais que atuam nas favelas supostamente atingidas (RIONWATCH, REDES DA MARE, PRESENZA, WILLIAMSON e POLIFONIA PERIFERICA) –, o termo gentrificação é apresentado como o nome dado ao processo de expulsão de moradores pelo aumento do custo de vida, sem maiores precisões quanto às causas deste aumento e sua proporção ou relevância real para a saída dos moradores, que por sua vez também não é quantificada, sendo apresentada na forma de depoimentos isolados e percepções subjetivas do autor do texto.

Sendo assim, é fundamental enfatizar a necessidade de contextualizar o nosso entendimento sobre gentrificação na realidade brasileira, considerando que a interação entre padrões locais e globais, como visto na gentrificação latino-americana, pode alterar as características e o processo temporal e espacialmente. Importante deixar claro, novamente, que esta pesquisa realiza uma defesa do conceito de gentrificação, entretanto, sem perder de vista a necessidade de manter sua capacidade analítica e sua principal característica: o processo de desalojamento das pessoas do local onde moram, em função de sua classe social. Muitas vezes, utilizando o conceito clássico da gentrificação como base, grande parte dos estudos sobre o processo em âmbito nacional tem focado em projetos de revitalização em cidades como São Paulo, Salvador, Recife e Rio de Janeiro (FRÚGOLI JR.; SKLAIR, 2009; LEITE, 2005, 2010; PEREIRA, 2014; MOURAD et al., 2014; SIQUEIRA, 2014; RIBEIRO, 2018; TEIXEIRA 2020). De acordo com Siqueira (2014, p. 395),

A análise [no Brasil] explora a privatização e comercialização do patrimônio histórico após um período de desinvestimento no qual atividades econômicas foram direcionadas para outras áreas urbanas, como no processo de formação de novas centralidades em São Paulo (FRÚGOLI JR., 2000). Entretanto, se projetos de "revitalização" têm causado gentrificação nos Estados Unidos e Europa (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006; HARVEY, 1997, 1989c), no Brasil os resultados são menos claros. Autores têm demonstrado que os projetos de "revitalização" não têm resultado em uma transformação efetiva dessas áreas em termos residenciais, sendo o impacto pequeno, pouco duradouro ou restrito às quadras adjacentes aos projetos-âncora (LEITE, 2007). Intervenções pontuais, financiadas em especial pelo Estado através da promoção de distritos culturais e instalações turísticas, têm promovido uma gentrificação do consumo (FRÚGOLI JR. e SEKLAIR, 2008) que é limitada a espaços e períodos específicos, sem transformar drasticamente a paisagem socioeconômica dessas áreas.

Desse modo, é possível identificar iniciativas e estratégias de intervenção que objetivam a gentrificação em cidades brasileiras – em geral promovidas pelo Estado – mas, segundo estudos (SIQUEIRA, 2014; RIBEIRO, 2014; SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2019), na maioria dos casos, o processo não chega a ocorrer. Corroborando com essa ideia, Santos Junior, Werneck e Ramos Novaes (2019, p. 11) evidenciam que,

No caso das cidades brasileiras, o conceito de gentrificação permitiu identificar que diversas experiências de elitização de territórios populares se dão em maior medida no padrão de lazer, turismo e entretenimento, do que no padrão residencial. Os projetos de renovação urbana parecem atrair novos empreendedores, em geral de fora das localidades, e uma população de classe média para consumir bens e serviços que passavam a ser ofertados, e nem tanto para estabelecer residência (FRÚGOLI JR. e SEKLAIR, 2010; NOVAES, 2018; SIQUEIRA, 2014).

Assim como o que acontece em diversos países da América Latina, conforme já explicitado, o motivo pode ser causado, em especial, pela falta de interesse dos grupos de mais alta renda por opções de moradia na região dos centros históricos (SIQUEIRA, 2014). Na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, segundo Villaça (1998), ao contrário de outras metrópoles brasileiras, desenvolveu-se uma longa tradição (no século XIX) de bairros afastados do centro abrigarem a população de alta renda e com alto grau de autonomia.

Não foram deficiências internas dos centros principais que determinaram seu abandono por parte das camadas de mais alta renda. Esse abandono foi motivado pela fragilidade da vinculação mútua entre nossos centros e a diminuta classe que o sustenta¹⁹. Tal exiguidade impediu que se formasse um círculo de classes média alta e mesmo alta, em torno do centro (...). Assim, não foi por envelhecimento que o centro principal foi abandonado. Se conviesse às burguesias continuar a usá-lo, elas o teriam renovado e aprimorado, como, aliás, já haviam feito no passado, em inúmeros casos. (...) Esse abandono foi constituído pelo aumento da mobilidade espacial motivada pelo aumento da taxa de motorização das classes de mais alta renda de nossas cidades e pela nova forma de produção do espaço coerente com os novos padrões de mobilidade territorial que tais classes passaram a apresentar. Além disso, as pequenas dimensões de nossas camadas de alta e média rendas fizeram com que a parcela de tais classes que mora junto e próximo ao centro fosse exígua, não desenvolvendo com ele a simbiose de mútuo fortalecimento, típica de cidades de primeiro mundo (VILLAÇA, 1998, p. 278-279).

Cabe aqui mencionar, que a maioria dos estudos de caso na realidade brasileira utiliza a definição clássica do conceito, fundamentada na reversão da suburbanização e no retorno de classes afluentes (e do capital) ao centro de cidades, como, por exemplo, em países da Europa, que são historicamente densas e que possuem bairros centrais com alto valor

¹⁹ Entretanto, segundo Villaça (1998), em uma comparação com a cidade de São Paulo, o centro da cidade do Rio decaiu menos. Em ambas as metrópoles as classes altas abandonaram o centro, entretanto, o centro do Rio é mais forte, no sentido de que foi menos abandonado como local de emprego dessas classes, que, conseqüentemente, ainda sustentam certo tipo de comércio e serviços, como restaurantes de alto padrão, na região.

agregado do solo urbano. Conforme comentado, esse conceito pode não conseguir explicar por completo a produção do espaço gentrificado no contexto das cidades brasileiras, que, como na cidade do Rio de Janeiro, não tiveram esse retorno das classes mais abastadas ao centro como opção de moradia. Sendo assim, torna-se importante o estudo do fenômeno através de outras formas de compreensão, levando em consideração geografias de investimento e desinvestimento mais condizentes com o padrão de urbanização brasileiro. Como argumenta Siqueira (2014),

Mais do que um movimento de “retorno de capital para as cidades” (SMITH, 2010b), a análise desses processos deve considerar os ciclos do capital que geram mais-valias diferenciadas no tempo e no espaço, constituindo geografias de investimento e desinvestimento e, conseqüentemente, a possibilidade de gentrificação. Dessa forma, ao invés de estar ligado a um único tipo de localização (centros urbanos), a gentrificação está conectada a processos mais abrangentes de produção do espaço que podem se dar em diferentes configurações e localizações urbanas.

Ainda, Santos Junior, Werneck e Ramos Novaes (2019) argumentam que mesmo a abordagem ampliada sobre a gentrificação não consegue capturar completamente as peculiaridades do fenômeno no Brasil. Para os autores, agregar as características da ordem urbana das cidades pode colaborar para o entendimento da multidimensionalidade desse processo, que envolve “práticas espaciais, regulação territorial, vida cotidiana, resistências e contestações da população, resultando em um padrão diversificado de urbanização e desenvolvimento geográfico desigual” (SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2019, p. 11-12). Dessa forma,

A gentrificação encontrada nas cidades brasileiras, portanto, não pode ser compreendida por meio da definição clássica do conceito relacionada à reversão do processo de suburbanização, com iniciativas pontuais de reforma de unidades residenciais, em edifícios históricos e em bairros centrais por grupos de classe média e alta. Os casos brasileiros, assim como aqueles identificados na China (HE, 2007), Índia (HARRIS, 2008) e mesmo contemporaneamente nos países originais da teoria, pulam as fases iniciais para refletir as novas dimensões do processo que atinge escalas globais com a expansão do urbanismo neoliberal (SIQUEIRA, 2014, p. 397).

Então, faz-se necessário estar ciente das dinâmicas relacionadas à realidade latino-americana, em especial à brasileira, para uma definição coerente do fenômeno no local onde ocorre. Importante atentar-se para aspectos urbanos muito particulares desses contextos, como padrões diferentes de organização, uso e ocupação urbana, grandes contrastes socioeconômicos e de infraestrutura espacialmente próximos e a presença de assentamentos precários e favelas. Nesse cenário, o que se percebe, através da bibliografia nacional disponível, é que, de forma geral, os processos de gentrificação no Brasil seguem as

características latino-americanas já apresentadas no subcapítulo anterior. Podemos citar como tendências relevantes de análise: (I) o forte apelo ao patrimônio cultural das cidades; (II) transformações sociais na imagem urbana, com o objetivo de atrair investimentos e pessoas pertencentes a grupos de maior renda para o local; (III) ampla utilização de estratégias de marketing urbano para desestigmatizar o espaço; (IV) dependência de investimento e de engajamento dos governos locais, ou seja, a presença do Estado como agente condutor do processo ao alocar investimentos públicos para algumas áreas da cidade em detrimento de outras, alterando leis em favor do mercado e, em alguns casos, promovendo a remoção das classes populares das áreas de renovação; (V) intervenções privadas no território, incentivadas pelo Estado por meio de isenções fiscais e vantagens urbanísticas; (VI) menor impacto dos processos gentrificadores por fatores como o desinteresse das camadas de mais alta renda em habitar esses locais, traduzido em um baixo potencial gentrificador; (VII) a resistência e luta dos setores populares para permanecerem nos seus locais de moradia e trabalho.

Todas essas condições dão uma nova face à gentrificação brasileira e servem como base para o estudo de caso desta pesquisa, que, conforme explicitado na introdução do trabalho, pretende reavaliar se após quatorze anos do lançamento do Projeto Porto Maravilha e pesquisa empírica apontando para um possível processo de gentrificação ocorrendo no local no ano de 2015, há indícios de uma reversão, estagnação ou continuação do processo. Este estudo de caso integra-se aos estudos da gentrificação como uma estratégia urbana global (SMITH, 2006), levando em consideração seu contexto local, através de uma grande reestruturação urbana, vinculada a uma governança urbana empreendedora, focada em sediar megaeventos como parte crucial de um planejamento estratégico e conectada aos circuitos do capital global e à circulação cultural, por meio de parcerias público-privadas, conforme será demonstrado no capítulo a seguir.

CAPÍTULO 2

Conceitos Complementares

O capítulo 2 é dedicado aos referenciais teóricos que servem de fundamentação ao entendimento do objeto de estudo do trabalho. São aprofundados os conceitos de reestruturação urbana e destruição criativa, empreendedorismo urbano e Operação Urbana Consorciada. O capítulo objetiva fazer uma análise articulada entre os conceitos, no sentido de contextualizar a inter-relação entre eles e os processos de gentrificação.

2.1 Reestruturação urbana²⁰ e a destruição criativa

O Capital desvalorizado em espaço funciona como um bem livre e estimula a renovação do investimento; sob o capitalismo existe, então, uma luta perpétua em que o capital constrói uma paisagem física adequada à sua própria condição num momento particular do tempo, somente para ter de destruí-la, comumente no curso de uma crise, num ponto subsequente no tempo. O fluxo e o refluxo temporários de investimento no ambiente construído só podem ser entendidos em termos de tal processo (HARVEY, 2006, p. 114 apud ARAÚJO, 2019, p. 52).

Conforme já citado nesta pesquisa, os projetos de revitalização, renovação, reabilitação, requalificação e reestruturação urbana estão, na maioria das vezes, ligados a um discurso eufemístico – e muitas vezes substituindo o termo gentrificação – de uma crescente comercialização das cidades e da perpetuação das diferenças sociais na escala territorial, gerando diversos efeitos no desenvolvimento espacial e socioeconômico urbano. A “destruição criativa²¹” do território e sua ressignificação – por meio de operações que, ao mesmo tempo, são morfológicas e simbólicas, materiais e imateriais – constituem pilares centrais nesses projetos urbanísticos (ARAÚJO, 2019). Para iniciar este subcapítulo, acredita-se ser importante explicitar as diferenças entre os tipos de intervenções no espaço urbano, com base na Carta de Lisboa²², conforme tabela 4:

Tabela 4 - Definições e conceitos sobre as intervenções no espaço urbano a partir da Carta de Lisboa de 1995

Renovação Urbana	Ação que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações (construídas seguindo tipologias arquitetônicas contemporâneas), atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área. Hoje essas estratégias desenvolvem-se sobre tecidos urbanos degradados aos quais não se reconhece valor como patrimônio arquitetônico ou conjunto urbano a preservar.
Reabilitação Urbana	Estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente por meio de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais, a

²⁰ Este subcapítulo está mais aprofundado na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”, de PARADEDA, J. Disponível em: <<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/140024>>.

²¹ O economista austríaco Joseph Schumpeter cunhou o termo destruição criativa em 1942, para explicar as transformações que ocorrem quando empreendedores criam produtos ou novas formas de produzir que florescem e trazem mudanças duradouras – até que novo ciclo acabe com elas e traga novas no lugar. Segundo o autor, o processo de destruição criativa é o fato essencial do capitalismo.

²² Referência no debate sobre políticas urbanas em Portugal e no Brasil, o documento identifica renovação, reabilitação, revitalização e requalificação como técnicas da reabilitação integrada, “contributo inovador para a preservação e vivificação do património cultural das cidades, na vertente do edificado como do tecido social, que o habita e lhe assegura identidade” (IGESPAR, 1995).

fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído, por meio da sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.

Revitalização Urbana	Engloba operações destinadas a relançar a vida econômica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade com ou sem identidade e características marcadas.
Requalificação Urbana	Aplica-se, sobretudo, a locais funcionais da “habitação”; trata-se de operações destinadas a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual.
Reestruturação Urbana	Ação que implica um amplo e expressivo conjunto de mudanças no que tange à posição, natureza e localização dos centros de negócios, áreas residenciais e áreas industriais, determinando alterações nos padrões espaciais dos fluxos e das relações de hierarquia, concorrência, cooperação e complementaridade estabelecidos entre eles (SPOSITO, 2004). Diz respeito, portanto, “às ações e aos sujeitos que redefinem a forma como os solos urbanos passam a ser utilizados, visando atender a uma nova lógica. Todavia, tais mudanças são tão profundas que implicam numa redefinição, também, do modo como estava organizada a estrutura urbana” (SANTOS, 2008, s/numeração).

Fonte: elaborado por J. M. PARADEDA, com base na Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada (1995). Disponível em: <<http://www.patrimoniocultural.pt/pt/patrimonio/cartas-e-convencoes-internacionais-sobre-patrimonio/>>. Acesso em: 22 jun. 2015.

Objeto de estudo deste trabalho, o Projeto Porto Maravilha, que por meio da Lei Municipal n.º 101/2009 cria a Operação Urbana Consorciada da AEIU da Região Portuária do Rio de Janeiro, tem como finalidade “promover a reestruturação local, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços públicos da região” (PORTO MARAVILHA, 2009), assim como aumentar de 32 mil para mais de 100 mil o número de habitantes da área. A Operação é amparada por uma série de instrumentos jurídicos que modificam as normas até então vigentes na região, integral ou parcialmente, conforme convenha para a eficiência e os objetivos do projeto, como, por exemplo, o aumento de índices construtivos. Assim, com base nas definições e nos conceitos expostos anteriormente, entende-se que o conceito de reestruturação urbana é o mais apropriado para tratar do objeto de estudo desta pesquisa. Tendo a escolha do termo justificada, volta-se ao desenvolvimento deste subcapítulo.

O conceito de estrutura relacionado ao espaço urbano²³, segundo Villaça (1998, p. 33), “diz respeito à localização relativa dos elementos espaciais e suas relações, ou seja, dos

²³ O espaço urbano, conforme Villaça (1998, p. 72), é fruto do “trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil”, e passa, dessa forma, a ter um valor. O autor menciona ainda que esse valor é dado pelos produtos em si (edifícios, ruas, infraestruturas) e pela localização desses produtos no espaço.

centros de negócios (não só o principal, mas também os demais) das áreas residenciais segregadas e, finalmente, das áreas industriais”. O autor ainda adverte que as transformações ocorridas no espaço urbano, por meio de renovações do ambiente construído, não implicam necessariamente uma reestruturação do espaço²⁴. Seguindo a mesma linha de entendimento, para Soja (1993), o termo reestruturação, em seu sentido mais amplo, transmite uma ideia de ruptura, de mudança em relação a uma determinada ordem e configuração da vida social, econômica e política. Também, implica “fluxo e transição, posturas ofensivas e defensivas, e uma complexa e irresoluta de continuidade e mudança” (SOJA, 1993, p. 194).

A partir de seu caráter histórico, a reestruturação urbana foi fortemente impulsionada pela difusão de uma nova lógica no âmbito produtivo, ascendida ainda na década de 1970, em que o sistema de acumulação de capital teve o seu paradigma alterado, passando do que se denominava de fordismo para o sistema de acumulação flexível. Designado pela expressão 'reestruturação produtiva', esse processo concebeu uma nova forma de organização do espaço produtivo em escala mundial, repercutindo no palco das cidades seus efeitos. Essas mudanças redefiniram, especialmente, a lógica da produção industrial, o papel do Estado na política e economia nacionais, a atuação do capital financeiro e as relações de trabalho no processo de produção (HARVEY, 2004).

Nesse contexto, o setor industrial perde importância econômica para o setor de serviços. Paralelamente à reestruturação produtiva, há uma mudança de discurso sobre o papel do Estado na sociedade e na economia, com a crise do Estado do Bem-Estar Social²⁵, e a consequente defesa do Estado Mínimo propagado pelo neoliberalismo²⁶. Esse discurso atinge as formas de

²⁴ “Quando, nos primeiros vinte anos deste século, o quadro imobiliário do centro de nossas cidades foi totalmente renovado com a demolição do colonial e a implantação do neoclássico e do ecletismo, *não houve alteração na estrutura urbana*, pois esses centros não perderam sua importância, sua posição, sua natureza nem localização. No entanto, houve transformação do espaço urbano e intensa atividade imobiliária. Quando em Salvador, na Vitória, Campo Grande ou Graça, as mansões são demolidas e substituídas por apartamentos de luxo, há alteração do espaço construído, mas não há alteração da estrutura urbana, uma vez que tais bairros mantêm sua natureza, classe social e localização *enquanto elementos da estrutura espacial urbana*” (VILLAÇA, 1999, p. 33. Grifos do autor).

²⁵ Trata-se de um modelo de base política social democrática. Também conhecido como *Welfare State*, fora uma medida de cunho político social para obter respostas econômicas. Nele, o Estado é um interventor, atuando e controlando a vida social, política e econômica. Todavia, na década de 1970, essa política entra em colapso e, na década de 1980, é deflagrada uma crise econômica mundial. Essa crise foi interpretada por economistas como resultante das políticas Estatistas e, assim sendo, os chefes de Estado dos países economicamente avançados associaram as quedas de rentabilidade do capital aos gastos com as políticas de bem-estar social. A solução prescindia de modificações na governabilidade para reversão do quadro adverso ao mercado. Nesse contexto, o pretexto de inviabilidade da continuidade do modelo de bem-estar social impôs ao mundo o ideal de que o Estado deveria ser reduzido, enxugando seus gastos e não intervindo na dinâmica do mercado, o que acena para a passagem de um Estado regulador, *a priori*, para um Estado mediador.

²⁶ Segundo Maricato (2009, p. 5), “os Estados não foram diminuídos como fez crer o ideário neoliberal, mas adaptaram-se às exigências das grandes corporações e do capital financeiro. Enfraqueceram-se

planejamento²⁷ e a gestão das cidades, que começam a deixar de lado um planejamento racional de longo prazo para inserir-se em uma “guerra dos lugares” (SANTOS, 1996), transformando as cidades em mercadorias. Não por acaso, também a partir dessa década, o empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005) ganha espaço como a nova forma de governança urbana.

Ao refletir sobre a atual forma do planejamento urbano, Arantes (2012, p. 15) coloca que “o urbanismo não vem mais para corrigir, mas para incrementar a proliferação urbana, para otimizar a competitividade das cidades”, onde todo o vocabulário é “nitidamente empresarial”. Segundo a autora, estão na origem desse processo as grandes intervenções urbanas das cidades-empresas americanas que surgiram na década de 1970, juntamente com a “famigerada palavra-isca” revitalização urbana e a derivada parceria entre o setor público e a iniciativa privada. Surgem, inicialmente nos Estados Unidos e na Europa (e, atualmente, em diversos países ao redor do mundo), projetos de “renovação” ou “revitalização” urbana em áreas centrais e frentes marítimas, que ao longo da história passaram por processos de esvaziamento e transformações dos usos. Em substituição a esses locais considerados “subutilizados” ou “degradados” propõe-se uma “cidade-espetáculo”, cenário para o consumo, onde megaprojetos atuam como vitrines publicitárias da renovação, tentando despertar o orgulho e a adesão dos cidadãos e pretendendo neutralizar os muitos conflitos sociais (SÁNCHEZ, 2010). Baltimore, Boston, São Francisco, Nova Iorque, Londres e Barcelona são alguns dos exemplos mais expressivos de governos locais e coalizões de “desenvolvimento” que apostaram nessa estratégia, combinando as mais diversificadas atividades – como habitação, lazer, cultura, consumo e restauração de prédios e sítios históricos – “criando um pano de fundo forjadamente democrático – onde a diversidade social se vincula fortemente à retórica do processo – e se insere na competição externa do mercado internacional” (PARADEDA, 2005, p. 70).

Para manter o processo de acumulação, o processo produtivo requer uma incessante transformação do espaço, através de uma “destruição criativa” (HARVEY, 2005). Desse modo, os capitais investidos no ambiente urbano no passado vão sendo destruídos por novos investimentos (FURTADO, 2003), ou seja, a cidade precisa, a partir do advento do capitalismo, ser adequada, sendo aproveitada e modificada para melhor possibilitar a (re)produção, o consumo e a circulação de mercadorias. Segundo Harvey (2005, p. 55),

apenas em relação às políticas sociais. Naquilo que interessa às grandes incorporações e ao capital financeiro, os Estados foram fortalecidos com a ajuda midiática”.

²⁷ De acordo com Maricato (2002, p. 123), “após um século e meio de vida, a matriz de planejamento urbano modernista (e mais tarde funcionalista), que orientou o crescimento das cidades dos países centrais do mundo capitalista, passou a ser desmontada pelas propostas neoliberais”. A partir dos anos 1970 e no contexto da crise e da reestruturação contemporânea do capital, o planejamento perde espaço em detrimento da gestão empreendedorista. Segundo Harvey (1993), o modernismo viveu uma reestruturação, que vem sendo chamada de pós-modernismo. Nessa “pós-modernidade”, a ideia de plano é substituída por projeto. Rompe-se com a ideia modernista de que o planejamento e o desenvolvimento devem concentrar-se em planos urbanos de larga escala. O pós-modernismo cultiva, ao invés disso, um conceito do tecido urbano como algo fragmentado, um “palimpsesto” de formas passadas superpostas umas às outras e uma “colagem” de usos correntes, muitos dos quais podem ser efêmeros. Assim, dá-se lugar a um urbanismo fragmentador e segregador.

O desenvolvimento capitalista precisa superar o delicado equilíbrio entre preservar o valor dos investimentos passados de capital na construção do ambiente e destruir esses para abrir espaço novo para a acumulação. Em consequência, podemos esperar testemunhar uma luta contínua, em que o capitalismo, em um determinado momento constrói uma paisagem física apropriada à sua própria condição, apenas para ter de destruí-la em momento subsequente.

Assim, a “destruição criativa” cresce como uma característica básica do desenvolvimento capitalista, como uma condição para a sua realização. De acordo com Harvey (2005), as crises são cíclicas, uma vez que a reestruturação só ocorre quando as estruturas socioespaciais necessárias à acumulação se tornam ineficientes e, em vez de apoiar, começam a criar entraves ao desenvolvimento econômico. Nesse processo, então, é que o Estado intervirá por meio das estratégias de reestruturações urbanas, com o objetivo de atenuar as contradições que impeçam a reprodução do espaço do capital (como, por exemplo, a necessidade de uma renovação urbana em detrimento de outra melhoria na cidade, como escola ou saúde), aprofundando os conflitos em torno da reprodução do espaço. A degradação estrutural e a social são, por assim dizer, os irrefutáveis argumentos utilizados pelo poder público como diagnóstico de um problema urbano cuja solução é uma reestruturação da área através da “destruição criativa”, tornando-a economicamente dinâmica com a implantação de parcerias público-privadas e Operações Urbanas Consorciadas.

Percebemos que certas ações levam ao abandono por muitos anos de algumas determinadas áreas por parte do poder público (...). Com anos de esquecimento e a ausência ou ineficiência dos serviços básicos de manutenção e limpeza do espaço urbano nessas áreas (...) grupos de menor poder aquisitivo começam a encontrar nesses espaços lugares onde podem habitar e, até mesmo, desenvolver alguma atividade remunerada. A ausência dos equipamentos que demonstram segurança e até mesmo das forças representativas da chamada segurança pública torna o ambiente hostil. As “regras e ações” que “funcionam” emergem de grupos de delinquentes, ou de códigos informais de conduta, que muitas vezes são classificados pelos sujeitos dominantes como “delinquentes”, bem como seus espaços classificados como produtos de uma crise. (...) Estabelece-se uma clara separação deste espaço “abandonado” com as ações econômicas tidas como legais, entre o espaço que foi “esquecido” pelas autoridades públicas-governamentais e o restante da municipalidade. Esses fatores são observados como extremamente relevantes à construção simbólica do cenário que vai dar lugar a processos de “destruição criativa”. Ao desenvolver os projetos, os sujeitos dominantes tendem a destruir por completo os elementos tidos como referências negativas do espaço urbano, aquele que um dia foi simplesmente “esquecido”, buscando, ao mesmo tempo, mudar a narrativa sobre o lugar. Surge, portanto, a necessidade de se pensar em ações que venham mudar por completo o espaço eleito para passar pelo que é considerada, por eles, uma grande transformação advinda da ação governamental. Como se a área, outrora abandonada, pudesse ser reconduzida à plena ordem e estruturação que “a vida em sociedade necessita” (ARAÚJO, 2019, p. 58-59).

Conforme Smith (2007), a reestruturação do espaço urbano não é um fenômeno novo, pois todo processo de crescimento e desenvolvimento urbano consiste em um constante arranjo

de estruturação e reestruturação do espaço. O que é novo, segundo o autor, é a intensidade em que essa reestruturação urbana se apresenta como um componente imediato de uma ampla reestruturação social e econômica das economias capitalistas avançadas. Determinado ambiente construído expressa uma organização específica da produção e reprodução, do consumo e da circulação e, à medida que essa organização se modifica, também se modifica a configuração do ambiente construído. Assim, o processo de reprodução do espaço é, ao mesmo tempo, contínuo e descontínuo, apresentando profundas rupturas provocadas pela intervenção do Estado em função das contradições decorrentes do próprio processo (CARLOS, 2001).

Convém sublinhar que muitos são os agentes atuantes na produção do espaço urbano. Dentre eles estão os proprietários dos meios de produção (grandes empresas industriais e de serviços), os proprietários fundiários, os promotores imobiliários (loteadores, construtoras e incorporadoras, corretores imobiliários), o Estado (através das três esferas governamentais: municipal, estadual e federal) e os grupos sociais excluídos (CORREA, 2012). Isto posto, em sua maioria, as estratégias que percorrem o processo de reprodução espacial são dotadas de interesses e práticas espaciais próprias, sendo assim, estratégias de classe que se referem a grupos sociais diferenciados, com objetivos, necessidades e desejos diferenciados, tornando as estratégias conflitantes (CARLOS, 2001). A reestruturação urbana, sobretudo no Sul Global, orienta-se e é legitimada por políticas públicas que criam as condições de expulsão, através da aplicação de projetos-lei de “Estado de Exceção” visando à desapropriação, eliminando edifícios e infraestruturas apropriados há décadas pela população de baixa renda e expulsando-as, direta e indiretamente, e abrindo caminho para a especulação imobiliária.

É nesse contexto de reestruturação urbana – que produz cidades altamente fragmentadas, no sentido de disjunção do tecido social – que se insere a gentrificação como processo de mudança no extrato social de determinadas áreas com a substituição da população tradicional por moradores com maior poder aquisitivo a partir de seu redesenvolvimento, com incremento de infraestrutura e/ou requalificação urbana. Segundo variados autores (JANOSCHKA et. al., 2014; DÍAZ PARRA, 2014; CARLOS, VOLOCHKO e ALVAREZ, 2015), esse processo faz parte de um projeto mais vasto de produção e valorização capitalista do espaço, no qual há, também, a introdução de uma nova forma de governança das cidades: o empreendedorismo urbano, desenvolvido no subcapítulo a seguir.

2.2 Empreendedorismo urbano

O termo empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005), resumidamente²⁸, baseia-se na parceria público-privada²⁹ como elemento principal, no qual o Estado, representado pelo governo local, alia-se a empresas privadas oferecendo condições, muitas vezes em forma de subsídios, para que grupos específicos lucrem com a difusão de uma determinada imagem da cidade, com fortes estratégias de marketing urbano. Harvey afirma que a atividade da parceria público-privada é especulativa e subordinada ao mercado e que, ao contrário do desenvolvimento racionalmente planejado e coordenado, está sujeita “a todos os obstáculos e riscos associados ao desenvolvimento especulativo” (2005, p. 173). Outro ponto que o autor destaca é que o empreendedorismo urbano trata a cidade de maneira fragmentada, enfocando muito mais a economia do lugar do que o conjunto do território, sem um plano global e/ou um projeto que promova a melhoria das condições de determinado local (moradia, escolas etc.), e, assim, transformando o espaço urbano em mercadoria, implicando um grande risco de aumento das desigualdades socioterritoriais. De acordo com Harvey (2005), há quatro estratégias básicas relativas ao empreendedorismo urbano e é a combinação de todas elas que proporciona mudanças rápidas no desenvolvimento desigual dos sistemas urbanos.

1. “Em primeiro lugar, a competição dentro da divisão internacional do trabalho significa a criação da exploração de vantagens específicas para a produção de bens e serviços” (HARVEY, 2005, p. 174).
2. “A região urbana também pode buscar melhorar sua posição competitiva com respeito à divisão espacial do consumo” (HARVEY, 2005, p. 175).
3. “Em terceiro lugar, o empreendedorismo também foi muito influenciado pela luta feroz com respeito à obtenção das atividades de controle e comando referentes às altas finanças, ao governo, à coleta de informações e ao seu processamento (incluindo a mídia)” (HARVEY, 2005, p. 177).
4. “Em quarto lugar, a vantagem competitiva com respeito à redistribuição de superávits através dos governos centrais” (HARVEY, 2005, p. 177).

²⁸ Este subcapítulo está mais aprofundado na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”, de PARADEDA, J. Disponível em: <<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/140024>>.

²⁹ De modo amplo, a parceria público-privada é compreendida como a colaboração entre o setor público – ou seja, o Estado em seus diferentes níveis de poder – e o setor privado – representado pelas empresas e instituições de direito privado – para o fornecimento de serviços e equipamentos de interesse público, isto é, de interesse da população em geral. Essa caracterização envolve aspectos complexos que remetem ao caráter do Estado e da organização do poder político e, também, às formas particulares e históricas da formação do setor privado e de suas relações com o Estado.

Para Harvey (2005), essas quatro estratégias não se excluem entre si e a prosperidade desigual das regiões metropolitanas dependem da natureza das coalizões formadas, da combinação e do ritmo das estratégias empreendedoras, dos recursos específicos (naturais, humanos, localizacionais) de cada região e do poder de competição, estando o empreendedorismo urbano relacionado à lógica concorrencial interurbana. Harvey (2005, p. 179) coloca que “a redução das barreiras espaciais intensificou ainda mais a concorrência, entre localidades, estados e regiões urbanas, pelo capital destinado ao desenvolvimento”. Desse modo, a governança urbana orienta-se para a oferta de um ambiente favorável aos negócios e para a criação de todos os tipos de chamarizes para atrair investimentos para a cidade.

O empreendedorismo urbano, portanto, assenta-se no uso do lugar com fins especulativos por coalizões que objetivam o crescimento econômico. Essas coalizões apresentam-se na forma de parcerias público-privadas que objetivam (ainda que não exclusivamente) “o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objetivo econômico imediato” (HARVEY, 2005, p. 174). Assim, as chamadas parcerias entre as esferas pública e privada são criticadas pelo modo como muitas vezes são conduzidas, tendo em vista que esse modelo de gestão tem provocado profundas e questionáveis mudanças na atuação dos governos municipais em relação às suas prioridades na alocação de recursos e compromissos na implementação de políticas, com tendências cada vez maiores a uma mercantilização das cidades (SÁNCHEZ, 1999, p. 118). Nesse sentido, instrumentos de políticas públicas como as Operações Urbanas Consorciadas, que implementam parcerias público-privadas, vêm ao encontro dos preceitos do empreendedorismo urbano, conforme exposto no subcapítulo a seguir.

2.3 Operação Urbana Consorciada

A Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é, fundamentalmente³⁰, um instrumento de planejamento urbano, ou seja, um instrumento de política pública³¹ orientado à organização e à gestão de processos socioespaciais,

³⁰ Este subcapítulo está mais aprofundado na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”, de PARADEDA, J. Disponível em: <<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/140024>>.

³¹ “Em termos gerais, políticas urbanas correspondem ao conjunto das políticas públicas e das ações do poder público sobre os processos urbanos. Implicam, portanto, um conjunto de metas, objetivos,

objetivando a produção de melhoramentos urbanos em nome do interesse público. Conforme o Estatuto da Cidade³² (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, nos artigos 32, 33 e 34), a Operação Urbana Consorciada conceitua-se como

[...] o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes da região e investidores privados, com o objetivo de alcançar em determinada área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental (BRASIL, Lei 10.257, 2001, art. 32, inc. 1º).

A lei determina que o poder público coordene as intervenções e medidas a serem implementadas na área delimitada pela Operação Urbana e remete à lei municipal específica, baseada no Plano Diretor, à delimitação da área e à definição de um plano de Operação Urbana que contenha, entre outras exigências (art. 33):

- programa básico de ocupação;
- programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela Operação;
- estudo prévio de impacto de vizinhança;
- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização das melhorias decorrentes das modificações das normas edilícias e urbanísticas ou da regularização de imóveis;
- representação da sociedade civil no controle compartilhado da Operação.

Trata-se, portanto, de um plano de caráter urbanístico com aplicação restrita a um perímetro determinado, que articula ações de agentes públicos e de agentes privados para sua operacionalização e implementação. De acordo com o último item acima relacionado, é importante ressaltar que, a fim de que ocorra uma Operação Urbana Consorciada, é essencialmente necessária a participação efetiva dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com a coordenação do poder público municipal. Entretanto, conforme Maricato e Ferreira (2002), embora a ideia de que parceria engloba a participação da sociedade civil organizada, por exemplo, por meio de associações locais, não há como negar que, no caso das Operações Urbanas Consorciadas, a iniciativa privada ganha um papel de destaque, devido ao volume de capital de que dispõe, em relação a um Estado pouco ágil do ponto de vista financeiro. Por conseguinte, não é garantida a aplicação

diretrizes e procedimentos que orientam a ação do poder público em relação a um conjunto de relações, necessidades ou demandas sociais, expresso ou latente nos aglomerados urbanos" (ALVIM, 2010, p. 13).

³² O Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que tratam da política urbana.

democrática do instrumento. Pode-se dizer que a lei abre a possibilidade da participação, e a gestão democrática dependerá, então, da conexão local de forças (MARICATO; FERREIRA, 2002). Assim, as Operações Urbanas Consorciadas atuam sobre processos socioespaciais complexos, no interior dos quais se desenvolvem conflitos de interesses e cuja resolução se dá no terreno político das negociações, das alianças e das relações de poder entre diferentes grupos sociais, direta ou indiretamente interessados ou afetados.

Para alcançar as transformações urbanísticas estruturais, as melhorias sociais e a valorização ambiental por meio das Operações Urbanas Consorciadas, o Estatuto da Cidade, entre outras medidas, estabelece a possibilidade de haver modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrentes. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente também entram nas medidas que podem ser tomadas. Diante disso, a lógica está na possibilidade de o Estado, pelo seu poder regulador, trabalhar com incentivos que tornem a participação direta nas melhorias urbanas – através do pagamento de contrapartidas – atrativa para a iniciativa privada. Entretanto, outra contradição desse instrumento é que

Por vezes, a fim de impulsionar os próprios projetos, o governo assume a necessidade de investimentos públicos, os chamados projetos-âncora e obras de infraestrutura, com ônus aos cofres públicos, sem que isso seja contabilizado como despesa da operação. De acordo com essa lógica de mercado, o caráter redistributivo das OUC, que tanto é utilizado no discurso de legitimação da própria operação, torna-se contraditório, uma vez que o processo de valorização fundiária é intrínseco à OUC e, portanto, possui bases lógicas no processo de segregação socioespacial (PINHO, 2015). Desse modo, obras de caráter redistributivo, como as habitações de interesse social, acabam por representar mais um aspecto de discurso do que efetivamente uma prática (TEIXEIRA, 2018, p. 32).

No artigo intitulado “Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?”³³, Maricato e Ferreira (2002, p. 4-5) fazem uma análise aprofundada sobre esse instrumento, salientando que a sua introdução no Brasil buscou inspiração em experiências estrangeiras de OUCs, mas que existe “uma diferença estrutural que impede que seja feita uma simples transposição dos resultados obtidos naqueles países para o Brasil”. Os autores trazem como exemplos de sucesso os casos de Fells Point, em Baltimore, e do Píer 17, em Nova Iorque, ambas nos EUA, muito embora eles ressaltem que esse país também apresenta inúmeros exemplos de apropriação excludente do espaço pelo capital imobiliário. Nos dois casos de sucesso mencionados, a Operação

³³ Disponível em: <<https://labhab.fau.usp.br/2018/01/operacao-urbana-consorciada-diversificacao-urbanistica-participativa-ou-aprofundamento-da-desigualdade/>>. Acesso em 16 jul. 2023.

Urbana Consorciada deu origem a espaços públicos centrais bastante dinâmicos e relativamente “populares”, guardados os desvirtuamentos estruturais intrínsecos ao capitalismo. Entretanto, os autores destacam que

A transposição dessas experiências para o caso brasileiro não é automática, pelo simples fato de que aqui grande parte das populações de nossas grandes cidades está fora do mercado. Políticas públicas que se associem à iniciativa privada visando uma dinamização do mercado como alavanca para a revitalização urbana fatalmente atingirão somente parte da sociedade. Essa é uma questão estrutural. Não se trata de dizer que as operações consorciadas público privadas não possam nem devam existir no Brasil. Trata-se, entretanto, de relativizar o seu papel como instrumento gerador de alguma democratização do espaço urbano, sobretudo quando elas forem entendidas apenas como uma forma de parceria e troca de contrapartidas com a iniciativa privada. Considerando a dimensão do mercado imobiliário legal entre nós, as ideias neoliberais de fortalecimento do poder do mercado e diminuição do papel do Estado mostram-se completamente deslocadas (MARICATO; FERREIRA, 2002, p. 5).

Corroborando com essa ideia, Pinho e Moreira (2019, p. 35) argumentam que é preciso observar que, “apesar do discurso de não oneração dos cofres públicos, as análises das experiências [brasileiras] recentes mostram que as OUCs têm sido viabilizadas pelo fundo público e promovido sua apropriação privada, o que coloca em questão seu suposto potencial redistributivo”. Conforme Siqueira e Schleder (2022, p. 478), as experiências nacionais mais conhecidas com o instrumento, como em São Paulo e no Rio de Janeiro, “têm sido classificadas como operações imobiliárias que beneficiam majoritariamente interesses privados e trazem poucos retornos para a cidade como um todo”. Desse modo, ao procurar atrair investimentos privados e usuários – que podem pagar para usufruir desses espaços – para as áreas de projeto, as Operações Urbanas Consorciadas têm sido associadas ao urbanismo neoliberal e ao empreendedorismo urbano (SIQUEIRA e SCHLEDER, 2022).

Apesar de o Estatuto da Cidade afirmar que a Política Urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, alguns benefícios, segundo Maricato e Ferreira (2002), têm caráter de exceção. Nesse sentido, o artigo 34, que diz respeito à possível emissão de CEPACs³⁴ (Certificados de Potencial Adicional de Construção), abre a possibilidade de tornar essa característica excludente inevitável. A emissão desses certificados pelos municípios funciona como uma forma de arrecadação mais rápida dos recursos provenientes da venda de benefícios. Esses títulos

³⁴ O Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) é um valor mobiliário de livre circulação no mercado, que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos municípios para financiar intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que, em princípio, não configura endividamento para o Poder Executivo Municipal.

são vendidos em leilões e comercializados no mercado e permitem ao investidor construir acima dos gabaritos definidos em lei.

Nessa lógica, o poder público define um estoque edificável “a mais” – além do que o previsto no planejamento – na área da operação, lançando antecipadamente no mercado financeiro títulos equivalentes ao valor total desse estoque. Claramente, a grande vantagem desse sistema para o poder público é possibilitar a antecipação da arrecadação, que passa a ser feita independentemente do ritmo de andamento da Operação Urbana Consorciada. Para ter o direito de usufruir do benefício do solo-criado, o empreendedor precisa adquirir CEPACs no mercado e restituí-los à Prefeitura e, assim, aproveitar-se do direito adicional de construção na área (MARICATO; FERREIRA, 2002).

Devido a algumas questões, como a desvinculação que o título cria entre a compra do potencial construtivo e a posse do lote, os CEPACs têm sido alvo de muitas críticas, uma vez que qualquer pessoa pode comprar o título, tendo ou não lote na região, e seu valor – como qualquer outro título financeiro – pode variar, gerando um novo tipo de especulação imobiliária, agora “financeirizada” (FERREIRA; FIX, 2001). Entretanto, os defensores dessa ideia dizem que tal dinâmica não está à mercê do mercado, já que os CEPACs serão lançados em operações específicas, sob controle do poder público. Além disso, os CEPACs teriam um “forte componente social”, pois poderiam ser vendidos com o intuito de impulsionar a reurbanização de favelas, por exemplo, e seus recursos poderiam ser utilizados em melhorias em toda a cidade. No entanto, conforme Ferreira e Fix (2001), o controle do poder público sobre os CEPACs é relativo, pois esses certificados são encarados apenas como uma fonte de recursos.

Ainda, a conformação das diretrizes dessa reestruturação não se dá em função da ação planejada do poder público e das prioridades urbanas que ele estabelece a partir da demanda da participação popular, ela fica subordinada ao interesse do mercado, que justificará ou não as OUCs. As parcerias com a iniciativa privada deveriam ser parte de um plano maior, em que o poder público e a população estabelecessem as reais necessidades da área a ser reestruturada – como habitações, equipamentos públicos, parques e espaços de lazer. Então, somente a partir daí, poderiam ser definidas as contrapartidas a oferecer à iniciativa privada, pois, quando as áreas são escolhidas apenas pelo seu potencial de gerar dinheiro através dos CEPACs, as condicionantes urbanísticas do espaço público ficam em segundo plano.

Quanto aos recursos arrecadados com os CEPACs, é provável que eles sirvam para investimentos públicos essencialmente nas áreas de interesse do mercado em detrimento da periferia. De acordo com Ferreira e Fix (2001), o intuito das Operações Urbanas Consorciadas

é fazer com que a iniciativa privada financie a recuperação da própria área da operação por meio da compra do direito adicional de construção. Entretanto, o mercado só se interessa por áreas nas quais vislumbre certa valorização, para poder justificar a compra do potencial construtivo adicional. Naturalmente, os empreendedores imobiliários operam sob a lógica do maior retorno possível do capital investido em cada um dos empreendimentos nos quais tomam parte. Assim, presume-se que os títulos só possam ser lançados em áreas que sejam de interesse do mercado imobiliário. Além disso, o Estado é forçado a assumir os riscos de um fracasso da operação investindo antecipadamente em melhorias que atraiam a iniciativa privada e que potencializem a valorização dessas áreas e, portanto, dos CEPACs a elas relacionados (FERREIRA; FIX, 2001).

Os CEPACs acentuam, portanto, as características das Operações Urbanas Consorciadas nas quais as forças do mercado capturam o Estado para fazer o jogo da geração da renda diferencial num fragmento da cidade. Os investimentos públicos e privados constituem uma real transformação do espaço construído, por meio da valorização imobiliária e da expulsão dos usos e usuários que não interessam a esse novo arranjo de atividades de produção, consumo e reprodução social, estimulados pelo plano urbanístico da Operação Urbana Consorciada. A participação do Estado na mediação desse processo se dá por meio do fornecimento de recursos físicos e financeiros, que acabam por acelerar – pelo aumento do preço do solo – o processo de expulsão direta e indireta (FURTADO, 2014) de quem não pode mais pagar os altos valores imobiliários, e do novo padrão de comércio e serviços que se instalam no local. Dessa forma, com os conceitos que complementam o conceito principal da gentrificação e dão suporte ao objeto empírico desta pesquisa, conclui-se a revisão bibliográfica e inicia-se a terceira parte desta pesquisa – o estudo de caso referente ao Projeto Porto Maravilha.



Fonte: Produzido por Ana Luisa Costa, com base nas fotografias da autora e do site www.mrcutout.com

PARTE **03** Prática: O Objeto empírico

CAPÍTULO 3

Aproximação do Objeto Empírico

O capítulo 3 discorre sobre a contextualização do objeto de estudo. No subcapítulo 3.1 é apresentada a relação da cidade do Rio de Janeiro com o urbanismo neoliberal e suas formas de “planejar” a cidade, enquanto no subcapítulo 3.2, aprofunda-se o contexto da Região Portuária, sua evolução, o desenvolvimento urbano e suas particularidades.

3.1 O Rio de Janeiro no contexto neoliberal

Exaltada por sua exuberante beleza natural, efervescência cultural, dinâmica política e, também, por muitos problemas sociais, a cidade do Rio de Janeiro apresenta uma gestão que vem implicando contínuas modificações em seu planejamento, ao longo da sucessão de mandatos políticos. De autorias e ordens diversas, as intervenções vêm moldando a cidade conforme a conveniência da economia, cujos atrativos turísticos e a suposta vocação para sediar megaeventos³⁵ são sinônimos de negócios e grandes reestruturações urbanas.

A procura e o interesse da cidade por sediar megaeventos é um dos pontos mais importantes do modelo de governança urbana empreendedorista que começou a ser implementado no Rio de Janeiro na década de 1990, mais precisamente a partir de 1993, quando o prefeito César Maia assume a Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro (CASTRO, 2012). O mandato (1993-1996) começa com a promessa de uma gestão moderna associada aos modelos de sucesso das principais cidades do mundo, baseada na parceria do poder público com o setor privado, na construção de ícones arquitetônicos, na realização de grandes eventos e na divulgação da imagem da cidade, até então expressa na intensa favelização e nos elevados índices de violência urbana (CASTRO, 2012). Fazia-se necessário, de acordo com o discurso enunciado, resgatar a autoestima da população e promover uma melhor imagem da cidade. O prefeito, então, dá início a uma série de obras, como o “Rio-Cidade”, o “Favela Bairro” e a “Linha Amarela”, e cria subprefeituras, promovendo a descentralização administrativa, que acenava para um tratamento cada vez mais localizado e particularizado das regiões da cidade.

Nessa mesma época, o Rio de Janeiro integra-se ao Centro Ibero-Americano de Desenvolvimento Estratégico Urbano (CIDEU), uma associação entre cidades, sediada em Barcelona, que objetiva impulsionar as cidades-membro à realização de planos estratégicos

³⁵ Os megaeventos, assim denominados pela extensão que apresentam, são, em geral, eventos de estruturas complexas organizados por distintos atores e instituições e, em diferentes níveis, possuem uma conexão explícita com a reestruturação do espaço urbano (CHALKLEY; ESSEX, 2003). Os megaeventos podem ser de diferentes naturezas, como culturais, a exemplo das Exposições Universais, políticos, como as Conferências do Banco Mundial/FMI, e esportivos, como os Jogos Olímpicos. Como características, apresentam, em especial, um caráter temporal, a capacidade de atrair um grande número de participantes, a divulgação global – despertando o interesse de milhões de espectadores ao redor do mundo e divulgando a cidade-sede em nível mundial – e a movimentação de um considerável volume de capital (CHEN; SPAANS, 2009; FREITAS et al., 2014). Soma-se a essas características o fato de sua repercussão e seus impactos (urbanos, econômicos, sociais e ambientais) não se restringirem somente ao tempo de duração na cidade-sede, ocorrendo antes, durante e depois de o megaevento acontecer (FREITAS et al., 2014).

urbanos como instrumento de ordenamento das cidades. Para Vainer (2000), essa integração foi o momento simbólico – quando não fundador desse novo modelo – com a elaboração do Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, entre os anos de 1993 e 1994:

Em 22 de novembro de 1993, a Prefeitura do Rio de Janeiro firmava com a Associação Comercial (ACRJ) e a Federação das Indústrias (FIRJAN) um acordo para a promoção do Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro. Em 4 de fevereiro de 1994, 46 empresas e associações empresariais instauraram o consórcio Mantenedor do PECRJ, garantindo recursos para o financiamento das atividades e, particularmente, para a contratação de uma empresa catalã, de profissionais que iriam assumir a Direção Executiva do Plano, e de outros consultores privados. Em 31 de outubro do mesmo ano, em sessão solene, é instalado o Conselho da Cidade – “instância maior do Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro”, segundo os termos constantes do convite assinado triplamente pelos Presidente da ACRJ, da FIRJAN e do Prefeito (VAINER, 2000, p. 105-106).

De acordo com Oliveira (2003), é nesse momento que se insere de forma contínua um novo relacionamento, mais explícito, entre o poder público local e o empresariado com interesses econômicos no Rio de Janeiro. A partir de então, entre os mandatos de Cesar Maia (1993-1996, 2001-2005, 2005-2009), Luiz Paulo Conde (1997-2000), Marcelo Crivella (2017-2021) e Eduardo Paes (2009-2012, 2013-2016, 2021-2024), uma série de iniciativas começam a consolidar o modelo de governança urbana empreendedorista, tendo em vista a inserção competitiva do Rio de Janeiro no mercado mundial de cidades. Dentre essas iniciativas, destaca-se a tentativa, entre os anos de 2001 e 2003, de implementação de uma filial do Museu Guggenheim na área portuária da cidade e a construção do complexo cultural Cidade da Música, localizado na Barra da Tijuca (BIENENSTEIN et al., 2011) e projetado pelo arquiteto francês Christian de Portzamparc. Segundo Arantes (2000), a arquitetura de grife, com arquitetos pertencentes ao “*Star System*”, seria capaz de classificar uma cidade simultaneamente como moderna e global, qualificando-a no mercado das cidades. Ainda, no centro desse processo, está a busca pela realização de megaeventos esportivos.

Ao longo dos últimos vinte anos, a cidade do Rio de Janeiro vem recebendo uma série de eventos internacionais, dentre os quais alguns dos mais importantes do mundo. Entre os anos de 2007 e 2016, o município recebeu quase um megaevento por ano, como os Jogos Pan-americanos de 2007, a conferência Rio+20 em 2012, a Copa das Confederações em 2013 e a Copa do Mundo FIFA em 2014. Para culminar essa trajetória, ainda sediou os Jogos Olímpicos em 2016 (figura 1), como parte crucial de um planejamento estratégico adotado pela cidade.

Figura 1 - Eventos com sede na cidade do Rio de Janeiro de 2011 a 2016



Fonte: <http://www.cidadeolimpica.com.br/>

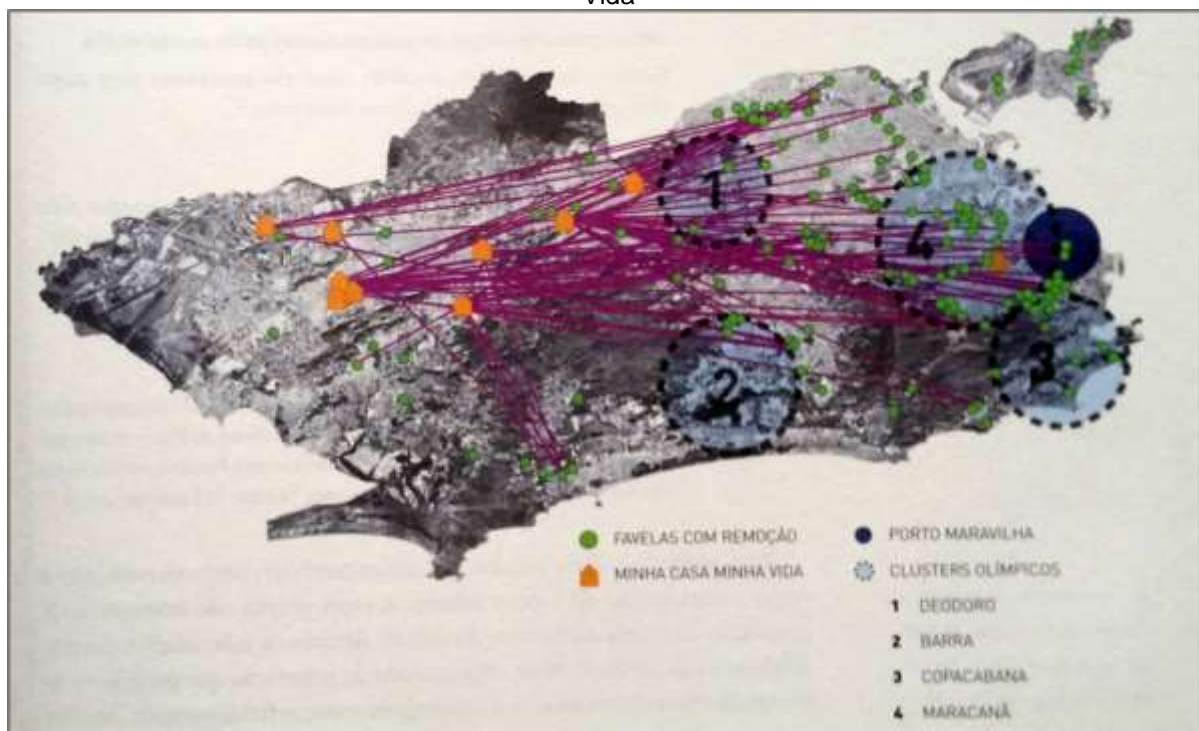
Ao longo desse percurso, variados agentes sociais foram sendo mobilizados em torno de um “patriotismo de cidade”³⁶ na construção de um consenso sobre a importância dos Jogos Olímpicos como solução para a cidade em crise (VAINER, 2013). A principal inspiração desse processo foram as transformações que ocorreram em Barcelona em decorrência dos Jogos Olímpicos de 1992. Nesse alvoroço da conquista do direito de sediar os Jogos Olímpicos e como parte das estratégias vinculadas à governança empreendedorista, em junho de 2009, as três esferas do governo atuantes no relacionado momento – na federal Luís Inácio Lula da Silva, na estadual Sérgio Cabral e na municipal Eduardo Paes – assinaram juntas a parceria que faltava para tocar o audacioso Projeto de Revitalização da Zona Portuária do Rio de Janeiro, anunciado como Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. O projeto de reestruturação da área portuária está vinculado ao Plano de Legado dos Jogos Olímpicos Rio 2016 e, segundo as informações de apresentação do projeto, trata-se de uma Operação Urbana que tem por finalidade promover a reestruturação local, por meio de um conjunto de intervenções,

³⁶ Para Vainer (2000), o discurso do planejamento estratégico encontra-se estruturado em três analogias: (a) a cidade como mercadoria; (b) a cidade como empresa; (c) a cidade como pátria. O autor atribui dois elementos centrais na menção à cidade-pátria: a consciência de crise e o patriotismo da cidade. Ainda, defende que, para “*construir política e intelectualmente as condições de legitimação de um projeto de encolhimento tão radical do espaço público, de subordinação do poder público às exigências do capital internacional e local*” (p. 91), precisa existir um consenso da percepção de uma crise urbana: “*a cidade compete, a cidade deseja, a cidade necessita*” (p. 91). Dessa forma, a decadência (ou simplesmente a retórica da decadência) de determinadas áreas centrais em diferentes cidades se torna benéfica à acumulação capitalista.

transformando a Zona Portuária em um polo atrativo para as crescentes demandas corporativas, comerciais e habitacionais do Rio de Janeiro, conforme será melhor detalhado mais adiante.

Cabe aqui salientar que, ao estimular a reinvenção da cidade no intuito de melhorar sua imagem e de inseri-la em um panorama global, esse modelo de cidade – de gestão empreendedora e políticas públicas voltadas ao capital – vem contribuindo para aumentar a desigualdade: ao mesmo tempo que espaços são renovados em ritmo intenso, as políticas sociais e as receitas públicas ficam comprometidas, favorecendo a multiplicação de conflitos (SANCHEZ, 2010). Os impactos relacionados às intervenções urbanas são de grandes proporções e envolvem diversos processos de exclusão social. Além das obras viárias e de infraestrutura, a reforma e ampliação de estádios e equipamentos esportivos têm provocado a remoção de milhares de famílias de suas moradias, ocasionando a destruição de bairros populares, aprofundando as desigualdades urbanas e a segregação socioespacial. Segundo Vainer (2010), trata-se de uma política de realocação dos pobres na cidade a serviço de interesses imobiliários, a fim de “limpar” os espaços destinados aos Jogos e outros espaços estrategicamente estipulados, tendo como componente importante a expulsão dos menos favorecidos das áreas valorizadas para favelas ou periferias (figura 2).

Figura 2 - Mapa das favelas com remoções e localização de empreendimentos do Minha Casa Minha Vida



Fonte: AZEVEDO, L; FAULHABER, L. (2015).

Assim, essa política não se mostra nem um pouco preocupada em utilizar os megaeventos para redistribuir, na cidade do Rio de Janeiro, as benfeitorias. Como salienta o referido autor em um trecho de uma palestra realizada no Fórum Social Urbano, que ocorreu de 23 a 26 de março de 2010, no Rio de Janeiro:

O importante não é o que a cidade é, mas sim o que ela oferece para atrair os capitais. Começamos então a vender imagens. No planejamento estratégico do Rio, por exemplo, está escrito que um dos problemas da cidade é a visibilidade da população de rua. Ou seja, o ruim não é haver pessoas que não possuem moradia, mas sim elas serem visíveis. Se nós conseguirmos escondê-las, nosso imbróglio está resolvido. A miséria se torna um problema paisagístico. Nesse sentido, a cidade é pensada como uma mercadoria de luxo; não é qualquer um que pode tê-la.

Ainda, na palestra supracitada, Vainer afirma que,

A partir do momento que a cidade é vista como mercadoria, vendê-la se converte em objetivo básico dos governos locais. Existem múltiplos clientes, mas o preferencial é o grande capital internacional. Nesse sentido, o marketing urbano se transforma no modelo de gestão da cidade. (...) Se o processo de transformação da cidade em mercadoria, empresa e pátria é o processo de despolitização da cidade (...), um megaevento (...) leva isso ao extremo e gera o que nós podemos chamar de cidade de exceção, por analogia ao Estado de exceção. É aquela cidade onde não vigoram mais as regras de convivência urbana, porque outra razão se impõe. Nela, há o controle direto do capital sobre a direção da cidade. A cidade de exceção, ao final, penetra o conjunto do tecido urbano, permitindo esconder a pobreza e autorizando a criminalização dessa pobreza.

Dessa forma, observa-se que, em uma estrutura urbana fortemente marcada por uma história de segregação socioespacial, na qual classes populares são excluídas do acesso a locais valorizados e infraestruturados, o Estado aparece como um agente fundamental na produção desse espaço urbano segregado. Na maioria das vezes, interessado em criar formas que garantam a reprodução ampliada do capital, o processo de urbanização da cidade é acompanhado da emergência de certos agentes econômicos, como os incorporadores, que têm forte capacidade de subordinar a dinâmica urbana da cidade a seus interesses. Segundo Santos Junior, Werneck e Ramos Novaes (2019), as mudanças no padrão de governança urbana ocorridas ao longo dos últimos anos na cidade do Rio de Janeiro promoveram diversos ajustes e reestruturações socioespaciais, por meio de experimentos neoliberais. Os autores explicam que

Esses ajustes têm sido caracterizados por diversas dinâmicas vinculadas à difusão do neoliberalismo em escala planetária (HARVEY, 2008), entre as quais destacam-se: (i) a destruição/criação de estruturas urbanas, instituições de gestão, marcos regulatórios e representações simbólicas pró-mercado, o que Theodore, Peck e Brenner (2009) descrevem como urbanização neoliberal; (ii) a mobilização, por coalizões de poder, de processos de produção da cidade como "máquina de crescimento" (LOGAN e MOLOTCH, 1987), voltadas para a promoção dos

negócios urbanos (ARANTES, 2000; FERREIRA, 2003); e (iii) promoção de processos de gentrificação e elitização de certos espaços das cidades, notadamente suas áreas centrais (SMITH, 2006), associados à ressignificação simbólica e à mudanças nas formas de apropriação desses lugares, seja pela mudança no perfil dos serviços ofertados e da população usuária dos mesmos, seja no perfil dos novos moradores (SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2019, p. 2).

Assim, o projeto de reestruturação urbana da Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha – que se baseia em uma parceria público-privada, elemento principal do empreendedorismo urbano – apresenta-se como objeto de análise ímpar para estudar a dinâmica da produção e gestão do espaço urbano carioca. Porém, antes da apresentação do projeto em si, considera-se importante, mesmo que de forma resumida, mostrar uma breve retrospectiva das propostas de reforma urbana para a Zona Portuária do Rio de Janeiro, desde pelo menos 1983, ainda que todas tenham sido pouco ou não concretizadas.

3.2 A Região Portuária

A Região Portuária da cidade do Rio de Janeiro está, pelas classificações da prefeitura, localizada na Área de Planejamento I (AP 1)³⁷, a mais antiga área urbana da cidade, onde se concentram alguns dos elementos que compõem o Patrimônio Paisagístico Cultural do Município, conforme o Plano Diretor de 1992, e é composta por quatro bairros: Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Caju. Como visto anteriormente, o projeto de reestruturação da Região Portuária do Rio de Janeiro trata-se de uma Operação Urbana Consorciada que objetiva promover a reestruturação local e que promete elevar de 32 mil (CENSO 2010) para mais de 100 mil o número de habitantes do local. Segundo o anúncio do projeto,

Uma das regiões mais importantes da cidade e porta de entrada de visitantes que chegam pelo mar, a Região Portuária passou por décadas de abandono até a chegada da Operação Urbana Porto Maravilha. O projeto, que é um dos mais importantes legados olímpicos, simboliza a retomada de uma área que é berço cultural da cidade. Ao todo, 5 milhões de metros quadrados serão revitalizados na região (CIDADE OLÍMPICA, 2010).

Para entender o contexto de criação do Projeto Porto Maravilha, é preciso levar em conta que a Região Portuária, conforme o enunciado, já vinha há décadas sofrendo uma

³⁷ Informações sobre as áreas de planejamento da cidade do Rio de Janeiro estão no documento elaborado pela prefeitura *Plano Diretor Decenal de 1992: Subsídios para sua revisão – 2005*. Disponível em: <http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br/arquivos/1653_planodiretor.PDF>. Acesso em: 21 jun. 2014.

reconfiguração urbana com a queda de investimentos do poder público e sua imagem sendo difundida como de uma área abandonada e degradada, tanto nos discursos oficiais do poder público como no da mídia, o que justificaria a necessidade de uma reestruturação urbana no local (SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2019). Nessa conjuntura, acredita-se ser importante fazer uma breve retomada do histórico da região, a fim de demonstrar o processo de estigmatização³⁸ dessa área.

O desenvolvimento das atividades portuárias nessa região se deu a partir do século XVIII, tendo como principal justificativa a sua localização litorânea, estrategicamente situada em um lugar “perto, mas fora do Centro” (RABHA, 1994, p. 63). Junto a isso, houve a transferência do mercado de escravos da Rua Direita (atual Rua 1º de Março, no Centro) para o Cais do Valongo (imediações da atual Praça Mauá), transformando o local em um polo central desse tipo de comércio. Ainda, a área abrigava o “cemitério dos pretos novos”, onde eram sepultados os escravos recém-chegados ao país, que não resistiam aos maus-tratos decorrentes da longa viagem. De acordo com Rabha (1985), essas atividades contribuíram de forma significativa para a consolidação dos “usos sujos” na região. Além disso, cabe também destacar, no contexto de ocupação e usos da área, a construção da Cadeia do Aljube, na atual Rua do Acre, antiga Rua do Aljube – prisão destinada exclusivamente aos padres rebeldes e malfeitores –, que funcionou no período 1731-1856, e a forca, destino final dos confinados no Aljube, localizada na Prainha, atualmente nas imediações da Praça Mauá (LIMA CARLOS, 2010).

Outro aspecto crucial para a configuração da região foi o surgimento do Morro da Favela (atual Morro da Providência), ocupado em 1897 por uma população de baixa renda formada, originalmente, por ex-combatentes da campanha militar de Canudos³⁹. A proliferação de cortiços também passou a caracterizar a paisagem da região. Foi nessa época que surgiu um dos maiores e mais conhecidos da cidade, denominado Cabeça de Porco, que se estendia da Rua Barão de São Félix até a pedreira dos Cajueiros, no Morro da Providência, e que foi demolido em 1893, em decorrência da construção do túnel João Ricardo. Nesse momento, a região já se caracterizava como um “mal necessário” à cidade, abrigando as

³⁸ Segundo Broudehoux e Monteiro (2019, p. 83), “baseando-se no estigma social de Goffman e na noção de ‘poder simbólico’ de Bourdieu (2001), Wacquant descreve o estigma territorial como o conjunto de elementos de descrédito social e de formas de ação prejudiciais que são atribuídos aos lugares, por meio de representações coletivas”.

³⁹ Alguns soldados, ao regressarem ao Rio de Janeiro da Guerra de Canudos, que ocorreu no interior do Estado da Bahia, em 1897, estavam sem moradia e, ao não receberem o prometido soldo, começaram a invadir uma antiga chácara, autorizados por chefes militares a ali se instalarem, a despeito das autoridades municipais. A origem do termo favela surgiu após a Guerra de Canudos, onde ficava o Morro da Favela original, graças a uma planta conhecida como Faveleira, farta no local e também facilmente encontrada no morro do centro do Rio. Por extensão, o nome de favela veio a ser posteriormente utilizado para designar todas as zonas de habitações precárias na cidade.

atividades e a população consideradas “indesejáveis”, porém necessárias à plena reprodução do capital (LIMA CARLOS, 2010).

A primeira década do século XX foi de grandes transformações urbanas⁴⁰. Estas visavam, entre outros aspectos, à adaptação de seu centro às novas determinações econômicas e ideológicas do momento. Conforme Abreu (1997, p. 60), “a existência de uma área central, ainda com características coloniais, com ruas estreitas e sombrias, e onde se misturavam as sedes dos poderes político e econômico com carroças, animais e cortiços” não condizia mais com a importância cada vez maior da cidade no contexto internacional, assim como a ausência de obras suntuosas, que proporcionavam *status* às cidades rivais platinas, como Buenos Aires. Nesse cenário, surge a grande reforma urbana de embelezamento e saneamento⁴¹ da cidade, denominada Reforma Urbana Pereira Passos, que, resumidamente, afetou, sobretudo, o centro da cidade, em função da abertura e do alargamento de inúmeras vias, da criação e da urbanização de praças e parques e das obras de ampliação do porto em direção ao bairro da Saúde e adjacências⁴².

De acordo com Abreu (1997), a intervenção direta do Estado sobre o urbano, caracterizada pela Reforma Passos, não só modificou definitivamente essa relação, como alterou substancialmente o padrão de evolução urbana que seria seguido pela cidade no século XX. Assim, as intervenções promovidas por Pereira Passos podem ser consideradas não somente um marco no processo de urbanização da cidade do Rio de Janeiro, mas uma referência sobre como as transformações políticas e econômicas se refletem no espaço

⁴⁰ Grandes obras foram realizadas na cidade nesse período, como a construção da Avenida Central (atual Rio Branco) e a construção do Porto do Rio de Janeiro e a abertura das avenidas que lhe davam acesso (Francisco Bicalho e Rodrigues Alves).

⁴¹ A Reforma Passos foi proposta pelas administrações federal e distrital representadas pelo Presidente Rodrigues Alves e pelo prefeito do Distrito Federal Pereira Passos, em 1903. As iniciativas da reforma urbana foram inspiradas na reforma de Haussmann, realizada em Paris. As ideias trazidas da Europa apontavam para o alto grau de insalubridade na cidade do Rio de Janeiro e uma série de mudanças foram propostas e rapidamente colocadas em prática, o que demonstrava o desejo das classes dirigentes de retomar o controle da área central, removendo usos e pessoas vistas como indesejáveis.

⁴² Cabe mencionar que grande parte da população que morava na área de abrangência da Reforma Passos viu-se forçada a morar com outras famílias, a pagar aluguéis altos ou a mudar-se para os subúrbios, em razão das pouquíssimas habitações populares construídas pelo Estado em substituição às que foram destruídas (ABREU, 1997). Assim, essa intervenção constitui-se em um exemplo de como as contradições do espaço urbano, ao serem resolvidas, podem gerar novas contradições em relação a uma organização socioespacial que surge. Como ressalta Abreu (1997), foi a partir desse momento que os morros situados no centro da cidade, que até então eram pouco habitados (como o referido Morro da Favela), passam a ser rapidamente densificados, sendo a única alternativa a uma população pobre que precisava morar próximo ao local do emprego e, assim, dando origem a uma forma de habitação popular que marcaria profundamente a fisionomia do Rio de Janeiro. Entretanto, é importante salientar que a maioria dessa população que foi expulsa instalou-se nos subúrbios, contribuindo, desse modo, para a ocupação efetiva das freguesias suburbanas mais próximas ao centro, como o Engenho Novo e Inhaúma.

urbano. Após a conclusão da Reforma Passos, a Zona Portuária do Rio de Janeiro sofreu um processo de estagnação intensificado pela suburbanização tanto das classes médias e altas, que se dirigiam cada vez mais para a Zona Sul da cidade, quanto das indústrias e do proletariado, que se espalhavam em direção à Zona Norte e à Zona Oeste, estimulados pela produção estatal de conjuntos habitacionais em bairros como Realengo, Bangu e Marechal Hermes (FERNANDES, 2008).

Em 1970, a área central do Rio de Janeiro viveu o ápice da conjunção entre os processos de esvaziamento funcional, decadência física e abandono por parte do poder público, e, nesse processo, viu-se a expansão de habitações informais e a desvalorização de parte dessa área da cidade⁴³. Pode-se dizer que, na Região Portuária, o setor viário, principalmente em razão da construção do Elevado da Perimetral, que teve início em 1950, impactou negativamente a área. A solução viária, ao longo da Avenida Rodrigues Alves, projetou uma vultosa sombra, literal e metafórica, sobre os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, deixando-os abandonados, à margem dos investimentos públicos. Entretanto, em meados da década de 1980, o quadro começa a se reverter, pelo menos no tocante à postura do poder público em relação a essa área da cidade. Segundo Guimarães (2014), após a criação do Projeto Corredor Cultural do Centro⁴⁴ (Lei Municipal n.º 506, de 1984) é que começam as propostas de patrimonialização da Zona Portuária. Nessa ocasião, houve um amplo movimento popular em favor da preservação da região como reação à proposta urbanística, apresentada pela Associação Comercial do Rio de Janeiro, de transformá-la em um polo exportador de produtos, aumentando as atividades ligadas ao comércio, à indústria e à movimentação portuária.

Dessa forma, em 1983, a Associação dos Moradores da Saúde promoveu a I Quinzena de Debates sobre o Bairro da Saúde, para discutir a importância histórica,

⁴³ “Na segunda metade do século XX, uma série de fatores colaboraram para o declínio da zona portuária. A perda, em 1960, do *status* de capital nacional do Rio de Janeiro e a transferência das funções governamentais para Brasília afetaram profundamente a atividade econômica local, deixando vaga uma grande quantidade de prédios federais próximos ao porto. A ascensão de São Paulo como centro econômico e financeiro do Brasil – tendência que começou na década de 1930 e gradualmente ganhou impulso –, também impactou negativamente o centro carioca (ABREU, 2006). Na década de 1970, a desindustrialização reduziu as atividades econômicas da zona portuária, enquanto a containerização exigiu a transferência de funções portuárias e industriais para instalações modernas, no interior da baía de Guanabara. Com o passar dos anos, a falta de investimentos públicos e o abandono da prefeitura exacerbaram o declínio econômico, a degradação urbana e o aumento da marginalidade e da violência” (BROUDEHOUS; MONTEIRO, 2019, p. 87).

⁴⁴ O Projeto Corredor Cultural do Centro, que se iniciou em 1979, foi criado pela Prefeitura do Rio de Janeiro objetivando a preservação e a revitalização urbana do Centro Histórico da cidade, resultando na patrimonialização de cerca de 1.600 edificações e na valorização do estilo de vida entendido como típico do local. Os imóveis preservados encontravam-se na Lapa, no Passeio Público, na Cinelândia, na Carioca, na Praça Tiradentes, no Largo de São Francisco, na Saara e na Praça XV (GUIMARÃES, 2014).

arquitetônica, cultural e residencial do bairro – quando se viram ameaçados de remoção em massa. Uma vez mobilizados, pressionaram a prefeitura a fim de que fossem desenvolvidos projetos com objetivos de conservar o local. Reunindo órgãos relacionados com a preservação ambiental das esferas municipal, estadual e federal, esse movimento resultou na criação do Projeto SAGAS⁴⁵ (Saúde, Gamboa e Santo Cristo).

Em conformidade com o interesse despertado para uma área que, durante anos foi esquecida, entre 1983 e 2001, foram sete os planos elaborados para a transformação do porto ou da Zona Portuária como um todo⁴⁶. O último plano, denominado “Porto do Rio⁴⁷”, foi desenvolvido no governo do prefeito César Maia, que já representava fortemente um modelo de governança urbana empreendedorista, através de mecanismos de parcerias público-privadas, com intuito de inserir a cidade do Rio de Janeiro no circuito internacional das cidades mundiais. As propostas⁴⁸ do Projeto “Porto do Rio” eram muito semelhantes às propostas do Projeto Porto Maravilha. Entretanto, naquele momento, não havia a necessária identificação política entre as três esferas de governo (federal, estadual e municipal), o que

⁴⁵ Como desdobramento da mobilização em torno do Projeto SAGAS, a Lei Municipal n.º 971, de 4 de maio de 1987, instituiu a Área de Proteção Ambiental (APA) dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo. O Decreto Municipal n.º 7.351, de 14 de janeiro de 1988, regulamentou a lei anterior, e suas principais atribuições eram: a manutenção das características consideradas importantes na ambiência e identidade cultural da área; preservação dos bens culturais que apresentem características morfológicas típicas e recorrentes na área; estabelecimento de critérios para novos gabaritos; prévia aprovação para demolições e construções; criação de um escritório técnico, para fiscalização e acompanhamento das intervenções. Posteriormente, com a edição do primeiro Plano Diretor Decenal da cidade, em 1992, as APAs passam a ser denominadas de APACs - Áreas de Proteção do Ambiente Cultural.

⁴⁶ Entre esses programas estão: Plano de Desenvolvimento Urbano da Retaguarda do Porto do Rio de Janeiro (1989), Proposta de Revitalização da Área Portuária da Gamboa (1991), Projeto de Estruturação Urbana da Área Portuária e AEIU da Zona Portuária (1992), Programa Nacional de Revitalização de Áreas Portuárias e Projeto Píer Mauá (1993), Projeto Cidade Oceânica do Rio de Janeiro – Centro Internacional da Água e do Mar (1994), Porto do Rio: Plano de Recuperação e Revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro (2001-2006), Programa Nacional de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais e Grupo de Trabalho Interministerial para a Região Portuária do Rio de Janeiro (2003). Para informações sobre os planos, ver: DINIZ, N. Da emergência do imaginário da revitalização ao Porto Maravilha. Rio de Janeiro, UFRJ, 2013.

⁴⁷ O Porto do Rio: Plano de Recuperação e Revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro foi desenvolvido, entre 2001 e 2006, pelo Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP). De acordo com o discurso presente no plano, a revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro “representaria o passaporte estratégico, que permitiria referendar sua inserção no circuito internacional das cidades mundiais” (PCRJ, 2001, p. 7).

⁴⁸ Dentre as propostas do “Porto do Rio” de intervenções de infraestrutura e urbanização dos espaços públicos, conceberam-se projetos relacionados à construção do Binário do Porto e da conexão Porto-Central, à recuperação das galerias pluviais dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, à Ciclovia MAM-Mauá e ao tratamento paisagístico do Elevado da Perimetral. Quanto às propostas de reconversões em parceria, envolveriam o *retrofit* de prédios notáveis, tais como o edifício A Noite, o antigo Terminal Rodoviário Mariano Procópio, o Palacete Dom João VI, entre outros. Quanto aos projetos especiais, previam a construção de grandes equipamentos urbanos, como a Vila Olímpica da Gamboa, a Cidade do Samba e o Museu Guggenheim (DINIZ, 2013). A Vila Olímpica da Gamboa e a Cidade do Samba foram construídas. Já o Museu Guggenheim, com orçamento de R\$ 705 milhões, assinado pelo arquiteto francês Jean Nouvel, enfrentou resistência popular, artística e parlamentar, que inviabilizou a execução do projeto.

esbarrava na existência de questões fundiárias que impediam sua concretização, pois aproximadamente 60% dos terrenos da Região Portuária pertenciam à União⁴⁹. De acordo com Diniz (2013), outros fatores, como a prioridade dada pelos incorporadores imobiliários à Barra da Tijuca e à Zona Sul, fizeram com que os projetos do “Porto do Rio” não fossem realizados, além da decisão explícita do ex-prefeito César Maia de não executar o plano, após ter o projeto do Museu Guggenheim, no píer Mauá, “empacado” na justiça.

Assim, a Região Portuária do Rio de Janeiro, importante área que guarda muitas histórias da origem e do desenvolvimento da cidade e que possui propostas para sua revitalização desde os anos 1980, desenvolvidas por múltiplos atores⁵⁰, parece agora ter a mais concreta oportunidade para sua reestruturação. Com o *slogan* “o sonho que se transforma em realidade”, o Projeto Porto Maravilha teve o início de suas obras no final de 2011 e, atualmente, é a maior Operação Urbana Consorciada em execução no Brasil. Como foi brevemente exposto neste subcapítulo, em uma região que inicialmente comportou importantes atividades econômicas, mas que, a partir da década de 1960, se converteu em uma área de obsolescência e abandono, o projeto surgiu como a grande oportunidade de “reversão” do estigma territorial, de uma zona violenta, associada à circulação de drogas ilícitas e prostituição. Para Wacquant (2017), a partir do momento que um lugar é qualificado como problemático, este se torna intolerável para as normas da sociedade e repará-lo é indiscutivelmente a única saída, tornando-se fácil para as autoridades “justificar a implementação de medidas especiais em relação ao uso, ao desenho e à regulação dessas áreas” (BROUDEHOUX; MONTEIRO, 2019, p. 84). Nesse contexto e de acordo com os objetivos já mencionados anteriormente, o Projeto Porto Maravilha, objeto de estudo deste trabalho, será descrito no próximo capítulo.

⁴⁹ Ao firmar a parceria entre o governo federal, estadual e municipal para a realização do Projeto Porto Maravilha, a União cedeu ao município parte das terras que pertenciam à Companhia Docas do Rio e diversas alterações legais foram feitas visando à viabilização da execução do projeto.

⁵⁰ Assim como o Estado – em seus três níveis de governo –, a iniciativa privada, as associações profissionais, de classe e de moradores ou não alcançaram seus objetivos, ou o fizeram de maneira limitada.

CAPÍTULO 4

O Objeto Empírico

A quarta parte envolve o reconhecimento e o aprofundamento do objeto e da área de estudo da pesquisa. O subcapítulo 4.1 apresenta a atualização da descrição e da análise do Projeto Porto Maravilha, já apresentadas na dissertação de mestrado. O subcapítulo 4.2 trata da delimitação da área de estudos e o 4.2.1 traz o percurso para a análise do estudo de caso.

4.1 Projeto Porto Maravilha

Localizado na Região Portuária do Rio de Janeiro, o Projeto Porto Maravilha teve início, oficialmente, com a homologação – em conformidade com o Estatuto da Cidade – da Lei Complementar n.º 101, de 23 de novembro de 2009⁵¹, que criou e delimitou a Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro e instituiu a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (OUCPRJ), com autoria assinada pelo poder executivo municipal. No ano de 2010, teve início a implementação do projeto que objetiva promover a reestruturação urbana da AEIU, por meio da “ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região” (Lei Complementar n.º 101/2009, art. 2º). O Projeto Porto Maravilha tem como limites⁵² as avenidas Presidente Vargas, Rodrigues Alves, Rio Branco e Francisco Bicalho (figura 3) e abarca os bairros Saúde, Santo Cristo e Gamboa em sua totalidade, estendendo-se em parte dos bairros da Cidade Nova, São Cristóvão, Caju e Centro, totalizando uma área de 5 milhões de m².

Figura 3 - Delimitação da área de intervenção do Projeto Porto Maravilha



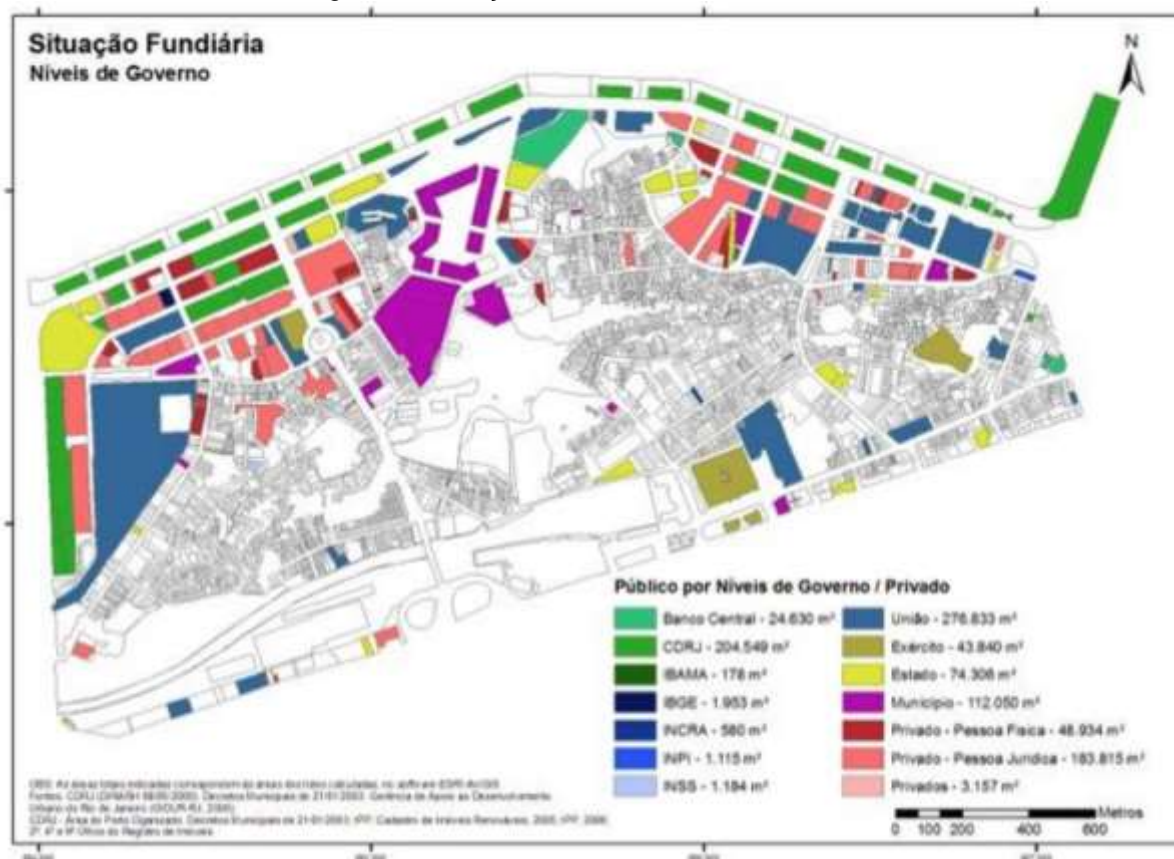
Fonte: Elaborado por Ana Luísa Costa (2024), com base no mapa disponível no site do Porto Maravilha.

⁵¹ Lei Municipal Complementar n.º 101/2009. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC101M.PDF>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

⁵² Limites detalhados e mapa oficial disponíveis na Lei Municipal Complementar n.º 101/2009. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC101M.PDF>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

Segundo dados do Censo do IBGE de 2010, a AEIU (Área de Especial Interesse Urbanístico) do Porto possui 30.094 habitantes, o que corresponde a 0,5% da população da cidade do Rio de Janeiro. Abrangendo o que é considerada a região com menor densidade populacional da cidade, a intenção do projeto é elevar esse número para mais de 100 mil habitantes no local (PORTO MARAVILHA). Dos aproximadamente 5 milhões de m² da área, 3,8 milhões compõem a Área de Proteção do Ambiente Cultural dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo (APAC SAGAS), que inclui os Morros da Conceição, do Livramento, da Providência e do Pinto. Registros apontam que o SAGAS emoldura, pelo menos, 1.500 imóveis de valor histórico e arquitetônico na região, sendo a maioria deles privados e subaproveitados – muitos em ruínas. Da área restante, de 1,2 milhão de m², 75% é ocupada por imóveis de órgãos e empresas estatais, sendo a União a detentora da maior parte.

Figura 4 - Situação fundiária da área da OUCPM



Fonte: Sarue, 2015.

Por meio do artigo 2º da Lei 101/2009, foram definidos os princípios que norteiam o planejamento, a execução e a fiscalização da OUCPRJ: i) a priorização do transporte coletivo sobre o individual; ii) a valorização da paisagem urbana, do ambiente urbano e do patrimônio cultural material e imaterial; iii) o atendimento econômico e social da população diretamente afetada; iv) a promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos

subutilizados ou ociosos; v) a integração da área com a área central e o estímulo ao uso residencial; vi) a transparência do processo decisório e o controle com representação da sociedade civil; e vii) o apoio à regularização fundiária urbana dos imóveis de interesse social (RIO DE JANEIRO, 2009). Como diretrizes, destacam-se, entre outras questões, os usos concomitantes portuário, residencial, comercial, de serviços, cultural e de lazer; investimentos em infraestrutura e reurbanização; promoção de habitação de interesse social; melhoramentos nas áreas de especial interesse social; atividades de geração de emprego e renda na região; sustentabilidade da população residente e reconhecimento das comunidades tradicionais e atividades de transporte marítimo de passageiros. Por meio da Lei 101/2009 também são definidas as principais intervenções da OUCPRJ, expostas na tabela 5, a seguir.

Tabela 5 - Conjunto das principais intervenções da OUCPRJ

1. Reurbanização de vias existentes, implantação de novas vias e trechos de ciclovia, considerando pavimentação, drenagem, sinalização viária, iluminação pública, paisagismo, arborização de calçadas e construção de canteiros, contendo uma extensão em torno de quarenta quilômetros de logradouro e com uma área aproximada de novecentos mil metros quadrados.
2. Recuperação, ampliação e implantação de novas redes: coleta e destinação final de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, energia elétrica e telefonia, gás encanado, além de sistema de melhoria da qualidade das águas do Canal do Mangue. Obras essas concatenadas com a abrangência das intervenções apontadas no item 1.
3. Implantação de nova via – Via Trilhos, entre a Avenida Rodrigues Alves e a Avenida Venezuela, paralela a ambas, com cerca de quinhentos e vinte metros de extensão, ligando a Avenida Barão de Tefé à Rua Silvino Montenegro.
4. Implantação de uma via de mão dupla com canteiro central para absorver o tráfego local, com extensão aproximada de dois mil e seiscentos metros, incluindo a criação de trecho entre a Rua Silvino Montenegro e a Rua Rivadávia Correia, de quinhentos e vinte metros, e alargamento das ruas da Gamboa, Equador e General Luís M. de Moraes, correspondendo a mil e setecentos metros.
5. Construção de túnel sob o Morro da Saúde com duas galerias, sendo uma com cerca de sessenta metros de comprimento e dez metros e cinquenta centímetros de largura e outra com extensão em torno de quarenta metros e dez metros e cinquenta centímetros de largura, para a passagem de nova via de mão dupla, referida no item 4.
6. Construção do túnel de acesso à Zona Portuária com aproximadamente oitocentos e oitenta metros de extensão, paralelo ao túnel que substituirá o Elevado da Perimetral até o trecho sob a Praça Mauá e de onde seguirá por sob o atual prédio da Polícia Federal até retornar à superfície na futura Via Trilhos.
7. Construção de duas rampas, mediante execução de estrutura e iluminação pública ligando o viaduto do Gasômetro ao Santo Cristo, na altura da atual Rodoviária Novo Rio, sendo uma com aproximadamente duzentos e cinquenta e cinco metros de comprimento e oito metros de largura e outra com aproximadamente cento e sessenta e cinco metros de comprimento e oito metros de largura.

8. Previsão de espaço para futura implantação de sistema de transporte público de média capacidade – VLT.
9. Ampliação do túnel existente sob o Morro da Providência para implantação de sistema de transporte público de média capacidade, mediante execução de pavimentação, abertura e iluminação, com galeria de aproximadamente duzentos e quinze metros de extensão e dez metros e cinquenta centímetros de largura.
10. Demolição do Elevado da Perimetral, com a remoção da estrutura existente no trecho compreendido entre o prédio do Arsenal da Marinha e a Avenida Francisco Bicalho, com extensão em torno de quatro mil metros.
11. Construção de túnel em substituição ao Elevado da Perimetral partindo das proximidades do prédio do Arsenal da Marinha, passando sob a Praça Mauá e a Avenida Rodrigues Alves, até a altura do Armazém 5.
12. Implantação de mobiliário urbano, tais como abrigos para pontos de ônibus, lixeiras, totens informativos, painéis informativos, cabines de acesso à internet, bancos de praças, relógios de rua, bancas de jornal, quiosques de praia, quiosques de venda de flores, cabines para banheiros públicos e bicicletários em uma área aproximada de cinco quilômetros quadrados.
13. Construção de nova sede da Câmara Municipal do Rio de Janeiro.
14. Implantação dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada do sistema cicloviário da Área Portuária, a partir da conexão MAM-Praça Mauá viabilizando o acesso cicloviário do Cais do Porto ao final do Leblon.

Fonte: elaborado por J. M. PARADEDA a partir da Lei 101/2009 (RIO DE JANEIRO, 2009).

O Projeto Porto Maravilha é considerado, atualmente, a maior Operação Urbana Consorciada em execução no Brasil e é amparado por uma série de instrumentos jurídicos que modificam as normas até então vigentes⁵³, conforme convenha para a eficiência do projeto. Instituída pela Lei Complementar n.º 102, de 23 de novembro de 2009⁵⁴, o poder executivo municipal foi autorizado a constituir uma pessoa jurídica, sob a forma de sociedade por ações, na modalidade de sociedade de economia mista, que criou a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP. Controlada pelo município, a CDURP – agora CCPar⁵⁵ – tem por objetivo promover o desenvolvimento da Região do Porto do Rio de

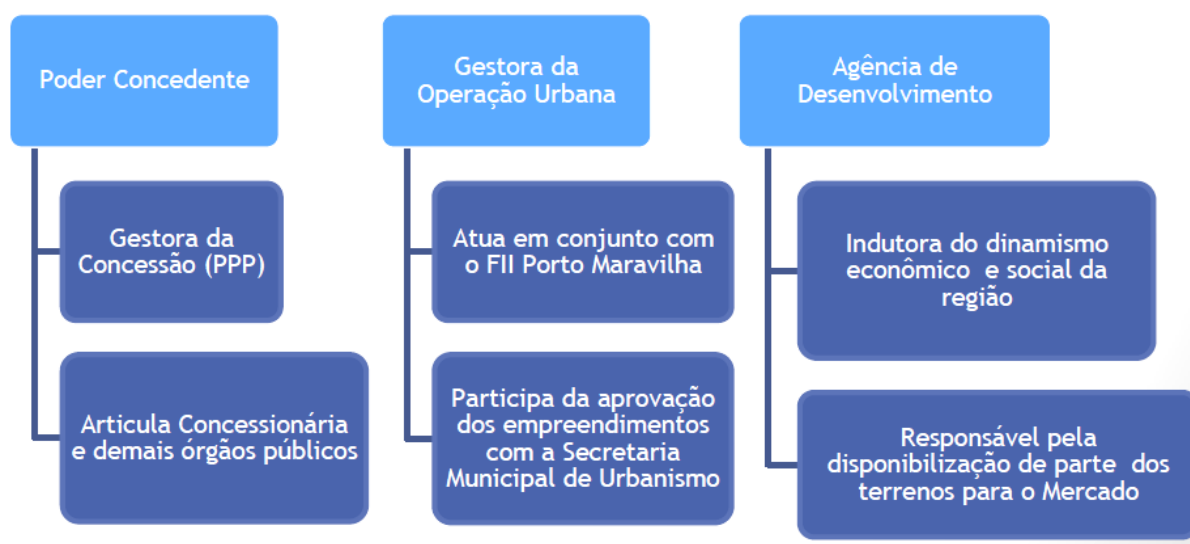
⁵³ “No que se refere ao Porto Maravilha, a instituição da operação urbana em 2009 alterou simultaneamente o Plano Diretor então vigente, que foi posteriormente revisado em 2011, incorporando as mudanças efetuadas no mesmo. Depois disso, já foram instituídas diversas outras regulações, entre as quais se destacam a Lei Complementar n.º 143 de 2014, que institui incentivos e benefícios relacionados aos parâmetros urbanísticos na produção habitacional na Região do Porto do Rio de Janeiro; a Lei n.º 5.128, de dezembro de 2009, que concede benefícios fiscais relacionados com a operação urbana, e a Lei n.º 5.780 de julho de 2014, que institui incentivos e benefícios fiscais para incremento da produção habitacional na região” (SANTOS JUNIOR, 2015, p. 477).

⁵⁴ Lei Municipal Complementar n.º 102/2009. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/2ed241833abd7a5b8325787100687ecc/e1cdbddd8d118e66032577220075c7dc?OpenDocument>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

⁵⁵ Em junho de 2022, foi criada, com a aprovação da Lei 251/22, uma empresa denominada CCPar (Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos), que assumiu todas as atribuições da antiga Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), que coordenou o processo de implementação da Operação Urbana Consorciada (OUC) Porto Maravilha.

Janeiro enquanto Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU). Em termos mais populares, trata-se de uma empresa de natureza mista, pública e privada, criada para gerir a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, sendo responsável pela articulação entre os demais órgãos públicos e privados. Entre outras coisas, a CDURP fica responsável pela prestação de contas à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e por participar da aprovação de empreendimentos imobiliários em conjunto com técnicos da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), além de disponibilizar terrenos em sua área de atuação para o mercado (figura 5).

Figura 5 - Esquema dos “três pilares” da CDURP



Fonte: <http://portomaravilha.com.br/web/sup/OperUrbanaApresent.aspx>.

Dessa forma, se o poder público era antes o executor da administração urbana, neste novo arranjo ele tem corresponsabilidade. Muitas críticas vêm sendo feitas a esse instrumento, no que tange à função de cada parte envolvida na companhia responsável pela gestão portuária, afinal, pode haver uma grande diversidade de interesses envolvidos. Segundo Santos Junior, Werneck e Novaes (2020, p. 5),

A criação da empresa é um dos aspectos fundamentais da estrutura financeira da operação porque permite à CDURP gerir os ativos patrimoniais transferidos a ela pelo Município e permite sua participação, como quotista, em fundos de investimento ou fundos garantidores de obrigações pecuniárias. Ambas as prerrogativas são fundamentais para facilitar os processos de privatização dos terrenos públicos e as negociações com os investidores privados.

Para a execução das obras e dos serviços referentes ao plano de requalificação urbana da OUCPRJ, foi realizada, em 2010, uma licitação pública para a contratação, em regime de parceria público-privada (PPP), de uma entidade responsável pela revitalização, operação e manutenção da AEIU da região do Porto do Rio de Janeiro. A Concessionária Porto Novo S/A, formada em novembro de 2010 pelas empresas Odebrecht Infraestrutura (37,5%), OAS (37,5%)

e Carioca Christiani-Nielsen Engenharia (25%), foi a vencedora dessa licitação. Em novembro de 2010, foi assinado o contrato de PPP firmado entre a CDURP, como poder concedente, e a Concessionária Porto Novo, como contratada, concedendo a administração da região por 15 anos, renováveis por mais 15 anos, por regime de concessão administrativa, dos serviços e obras de revitalização, operação e manutenção da AEIU da região do Porto do Rio de Janeiro, incluindo a gestão de serviços públicos como limpeza, iluminação, sistema viário e saneamento básico. O contrato foi fechado no valor, à época, de R\$ 7,6 bilhões, a ser pago através dos recursos obtidos no leilão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs.

Figura 6 - Parceria público-privada da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha



Fonte: <http://portomaravilha.com.br/web/sup/OperUrbanaPresent.aspx>.

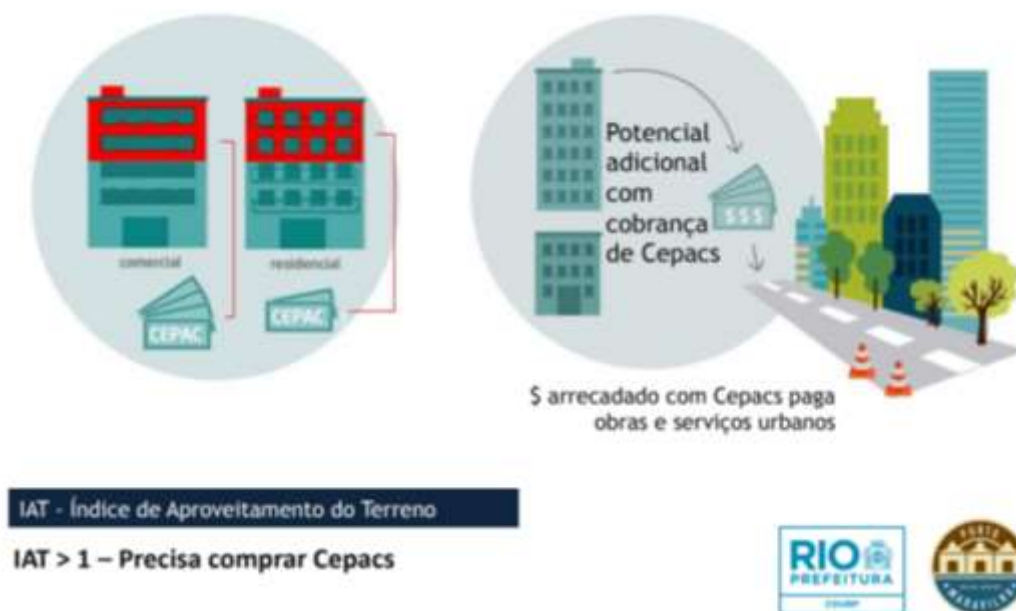
A CDURP fica ainda responsável por gerir os recursos do projeto, que está dividido em duas fases. A primeira fase, já executada, foi financiada com recursos dos governos federal e municipal, na ordem de R\$ 840 milhões (PORTO MARAVILHA, 2013) e parte da segunda fase ainda se encontra em execução. De acordo com o documento de apresentação geral do Projeto Porto Maravilha, revisado em 2020 e disponível no *site* do CCPar⁵⁶, até o momento da revisão, 87% do escopo do projeto já tinha sido entregue à população. Isso inclui obras como a demolição do Elevado da Perimetral, a construção do Museu de Arte do Rio (MAR) e do Museu

⁵⁶ Apresentação disponível em: <<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/31984144-b5d8-42f6-b944-26345a820727/fe0acfc6-ddcd-0ac6-0a8a-8c3248f24383?origin=2>>. Acesso em: 10 out. 2023.

do Amanhã, a execução de vias como a Via Binário do Porto e a Via Expressa e de túneis como o Túnel Rio 450 e o Túnel Prefeito Marcello Alencar, a implementação da Orla Conde e do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), a reurbanização e requalificação de 70 km de vias e 650.000 m² de calçadas, além de 700 km de redes de infraestrutura urbana reconstruídas (água, esgoto, drenagem). Ainda faltam, segundo o relatório, obras de infraestrutura e reurbanização de toda a Avenida Francisco Bicalho – relevante área para a Operação Urbana pelo grande potencial de negociação de CEPACs – e ruas importantes dos bairros da Gamboa e Santo Cristo, como a Rua do Livramento e a Rua Santo Cristo, além da área do entorno da Central do Brasil, especialmente a Rua Senador Pompeu.

Os recursos para a segunda fase são – ou seriam, conforme será abordado adiante – alcançados através da venda de CEPACs, considerado o instrumento mais polêmico da operação, mas peça essencial da parceria entre o poder público e a iniciativa privada. Conforme visto no subcapítulo 2.3 desta tese, os CEPACs são títulos mobiliários regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), negociados no mercado por meio de leilão, que tratam da comercialização da autorização de aumento do potencial construtivo, além do que está regulamentado para a região⁵⁷.

Figura 7 - Esquema ilustrativo do aumento do potencial construtivo pela aquisição de CEPACs

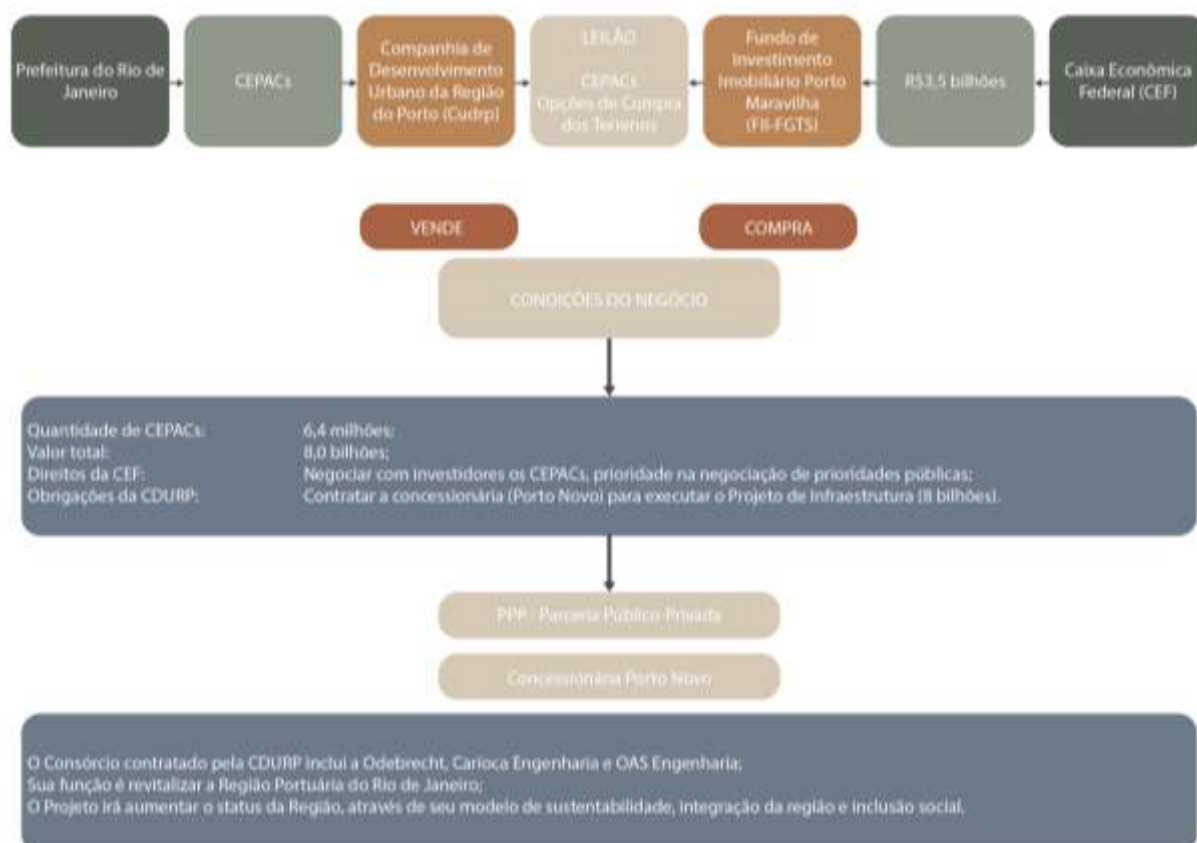


Fonte: <https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/31984144-b5d8-42f6-b944-26345a820727/fe0acfc6-ddcd-0ac6-0a8a-8c3248f24383?origin=2>

⁵⁷ O artigo 5º da Lei 101/2009 estabeleceu índices de aproveitamento do terreno diferenciados na área da OUCPRJ e admitiu usos não permitidos para o local, mediante pagamento de contrapartida, na forma da Outorga Onerosa de Alteração de Uso. A outorga onerosa é comercializada através dos CEPACs. Todavia, esses certificados não podem ser utilizados nas áreas de morro e franjas de morro, nem na área de preservação do Projeto SAGAS.

Em 30 de setembro de 2010, a Caixa Econômica Federal, o Ministério do Trabalho e a Prefeitura do Rio de Janeiro assinaram um acordo de investimentos referente à autorização do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para aplicar seus recursos (cerca de R\$ 3,5 bilhões) na Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. Com o objetivo de financiar a Operação e atender às condições de contrato da parceria público-privada, foi criado o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM)⁵⁸. O CEPAC da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha foi comercializado em um lote único, indivisível, composto por 6.436.722,00 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPACs que foram leiloados pelo valor unitário de R\$ 545,00 (definido através de um Estudo de Viabilidade Econômica) e valor total de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões.

Figura 8 - Esquema sobre o funcionamento do CEPAC



Fonte: produzido por Ana Luísa Costa, com base na apresentação do Porto Maravilha.

Para realizar o leilão e as transações financeiras dele decorrentes, a CDURP criou o Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto (FIIRP), administrado pela Caixa Econômica Federal. Segundo Pinho (2019, p. 10), “como o CEPAC é um título financeiro de emissão exclusiva do município que realiza a OUC, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

⁵⁸ Este fundo tem como único cotista o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e é administrado pela Caixa Econômica Federal.

emitiu e aportou esses títulos no patrimônio da CDURP, que por sua vez os transferiu ao capital social do FIIRP”. O valor mínimo⁵⁹ de oferta foi arrematado pela Caixa Econômica Federal, administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM)⁶⁰, com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), responsabilizando-se por sua alienação e pela transferência dos recursos à CDURP⁶¹. Esta, por sua vez, seria responsável pelo pagamento das obras e dos serviços de manutenção prestados pela Concessionária Porto Novo até o ano de 2026. Conforme Pereira, 2015, p. 196,

O FII Porto Maravilha, criado com um aporte inicial de R\$ 3,5 bilhões do FGTS, é atualmente o maior FII em operação no país. Além de sua dimensão, o FII Porto Maravilha representou um elemento novo no ambiente de financiamento imobiliário no Brasil também em função de seu modelo de negócio. Não há nenhum outro FII ou veículo de investimento que tenha sido criado com o intuito de adquirir todo o estoque de CEPACS de uma operação urbana e, (...), usá-los posteriormente como ativos para adquirir participações em empreendimentos imobiliários. Também não havia nenhum exemplo anterior de operação urbana no país onde um investidor do porte do FGTS tivesse se candidatado a adquirir todo o estoque de CEPACS de uma só vez. Essa estrutura financeira levou à aglutinação de uma massa de capital de magnitude até então inédita em projetos urbanos realizados no país.

Além da totalidade dos CEPACs, o FIIPM, vencedor do leilão, também adquiriu o direito de compra de um conjunto de terrenos estratégicos, originalmente públicos, que deveriam ser integralizados no FIIRP pela CDURP. Segundo Pinho e Moreira (2019, p.32), “ao envolver os terrenos nesse arranjo, dava-se solução a um dos mais importantes entraves para a aplicação desse instrumento urbanístico nessa região”, pois os CEPACs exigem terrenos para que sejam “consumidos” através de novas edificações e, conforme já exposto neste capítulo, 75% da área da OUCPM é composta por terrenos públicos, sendo 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 negociá-los junto ao mercado imobiliário para o

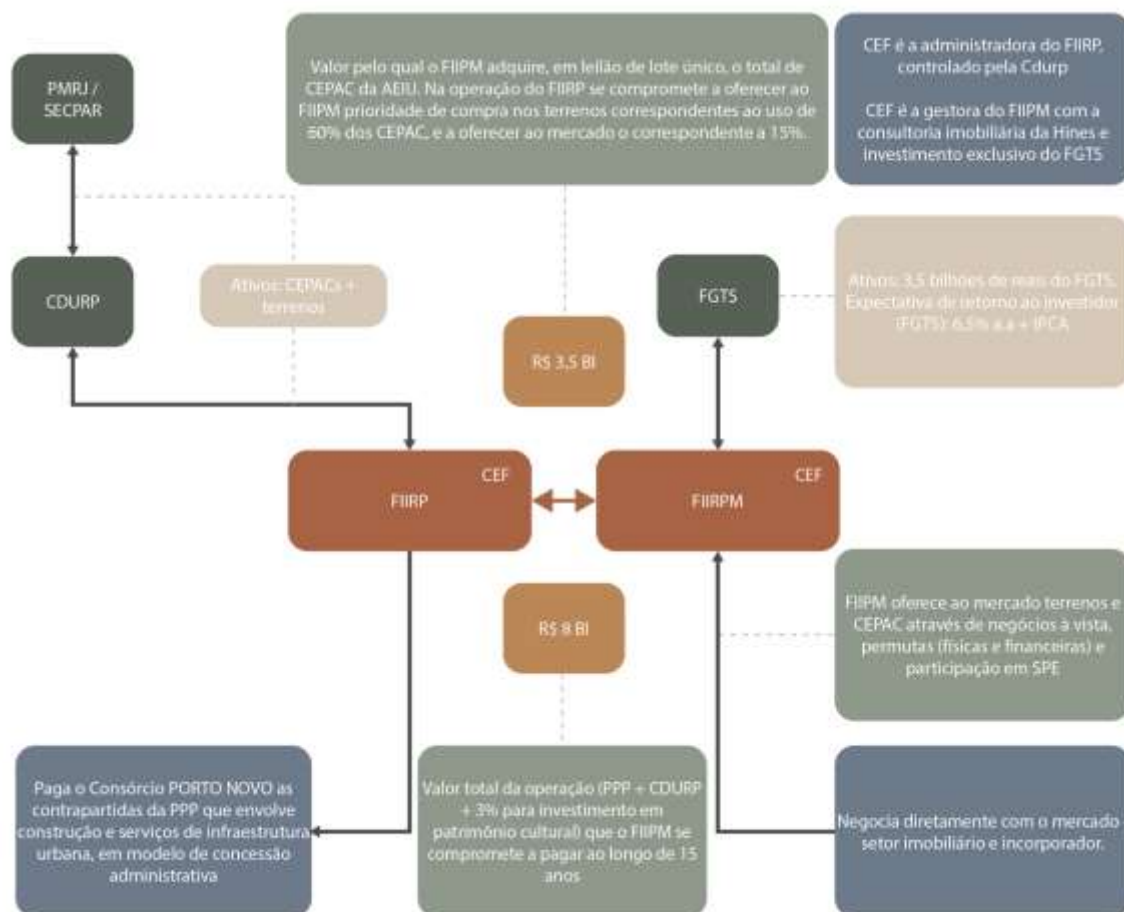
⁵⁹ O valor mínimo de oferta foi de R\$ 3.508.013.490,00 (três bilhões, quinhentos e oito milhões, treze mil e quatrocentos e noventa reais), arrematado em lote único.

⁶⁰ De acordo com Pereira (2015), para o FIIPM, adquirir todo o estoque de CEPACS da OUCPM tinha uma importância estratégica, pois o monopólio sobre os direitos adicionais de construção facilitaria ao fundo exercer o controle sobre a proporção entre empreendimentos comerciais e residenciais, o perfil dos empreendimentos que seriam promovidos na área e o ritmo dos lançamentos imobiliários, “permitindo que os negócios na região fossem orientados por uma estratégia de desenvolvimento imobiliário centralmente planejada” (PEREIRA, 2015, p. 198). Conforme sua pesquisa, o controle sobre a dinâmica do processo era colocado como condição crucial para que fosse possível atingir o lucro esperado. Ainda, de acordo com o autor, “a criação de um FII tendo o investidor como cotista único foi em parte uma escolha associada à estratégia de obter o controle exclusivo sobre a gestão dos CEPACS” (PEREIRA, 2015, p.198).

⁶¹ O FIIPM foi o único participante e vencedor do leilão de CEPAC realizado pelo FIIRP em 13 de junho de 2011. Os recursos relativos à alienação dos CEPACs devem ser pagos ao longo do tempo pelo FIIPM ao FIIRP e devem ser destinados ao pagamento da PPP e desenvolvimento da OUC Porto Maravilha através da CDURP.

desenvolvimento de novos empreendimentos de forma a valorizar seu patrimônio, gerando ganhos que remunerariam 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 (PINHO, 2020, p. 33).

Figura 9 - Arranjo institucional financeiro da OUCPM



Fonte: produzido por Ana Luísa Costa, com base em Sarue, 2015.

Ao longo de três anos, a CDURP colocou à disposição, conforme acordado, os terrenos sobre os quais incidiam 60% de todo o potencial construtivo adicional da OUCPM. Entre os terrenos públicos considerados fundamentais para a operação, estavam, conforme figura 10, o do Cedae, Gasômetro, Clube dos Portuários, Usina de Asfalto, Galpão do Aplauso, Pátio da Marítima e o Praia Formosa (esses dois últimos sobressaindo-se aos demais por terem sido transferidos para o FIIPM a um valor menor do que o dos outros). Esses terrenos eram oferecidos primeiramente ao FIIPM – pelo mesmo preço pelo qual foram adquiridos –, que não era, contudo, obrigado a comprá-los. Esta opção exclusiva frente aos demais agentes do mercado foi denominada Prêmio da Opção de Compra – POC. Em contrapartida a esse prêmio, o FIIPM deveria comprometer-se a pagar ao FIIRP, ao longo de 15 anos, 8 bilhões de reais, correspondentes ao valor total da PPP, aos custos administrativos

da CDURP e aos 3% de investimento em patrimônio cultural determinados pela lei da OUC (SARUE, 2015).

Figura 10 - Terrenos prioritários



Fonte: produzido por Ana Luísa Costa, com base em Pereira, 2015.

Segundo Pereira (2015), o modelo regulatório estruturado para a OUCPM estabeleceu condições bastante favoráveis para o investidor, pois o fundo teria o controle de grande parte dos terrenos e do potencial construtivo na área, proporcionando condições concretas de submeter as atividades de desenvolvimento imobiliário às suas estratégias de negócio. As ações do poder público foram largamente condicionadas pela premissa básica da modelagem financeira adotada, oferecendo condições propícias para que investidores tivessem boas margens de retorno. Nessa conjuntura, a OUCPM ostenta características inerentes a uma política urbana muito próxima aos interesses dos agentes de mercado, incorporando “mecanismos próprios da administração empresarial em sua prática, desenho institucional e mesmo quanto aos parâmetros utilizados para aferir seus resultados” (PINHO, 2020, p. 33).

Além disso, o projeto 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. 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 (PINHO, 2020, p. 33).

Apesar de, na prática, os riscos da OUC Porto Maravilha serem assumidos pelo Estado, e não pelos investidores e proprietários, o modelo foi considerado, inicialmente, exitoso, tanto para o poder público quanto para os parceiros privados, oferecendo, em princípio, vantagens para a administração pública. Os recursos obtidos com a venda de CEPACs resguardariam o orçamento municipal de todos os gastos necessários à execução das intervenções previstas na operação urbana. No entanto, no decorrer dos anos de implementação do projeto, mudanças contratuais foram sendo realizadas por meio de aditivos ao contrato da PPP do Porto Maravilha⁶², em sua grande maioria, com a finalidade de readequar o escopo de obras, tendo como resultado o aumento do valor global do contrato. Essas novas obrigações foram contraídas pela CDURP, que tinha um orçamento inicial restrito ao montante de 5% do valor adquirido pela venda dos CEPACs, mas que não foi o suficiente. Dessa forma, a CDURP teve que lançar novas ações para aumentar suas receitas – todas adquiridas pelo município do Rio de Janeiro, que é o único detentor do capital da CDURP –, drenando, assim, recursos públicos para a reestruturação da área portuária da cidade (WERNECK, 2017).

Além desse fato, o fundo de investimento imobiliário do FGTS vem enfrentando dificuldades para cumprir com os pagamentos ao Consórcio Porto Novo. O desinteresse de investidores na compra dos certificados e o agravamento da crise política⁶³ e do quadro recessivo da economia do país, verificado a partir de 2016, estacionou a venda de CEPACs em menos de

⁶² “Entre abril de 2012 e janeiro de 2016, dez termos aditivos foram firmados. Alguns deles tinham por finalidade readequar o escopo de obras, e assim se retirou, dentre as alterações mais polêmicas, as obras de urbanização de todo o Morro do Pinto para incorporar à PPP as obras necessárias ao Museu do Amanhã, sob a justificativa de manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato. Na contramão, outros termos aditivos acrescentaram ao projeto inicial novas intervenções, tais como a Orla Conde, a expansão da Via Expressa e as obras para implementação do corredor Transbrasil dentro dos limites da operação urbana. Como resultado, o valor global do contrato aumentou de R\$ 7,609 bilhões, em novembro de 2010, para pouco mais de R\$ 8,273 bilhões, no início do ano passado (valor não corrigido pelo IPCA, como prevê o contrato)” (WERNECK, 2017. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/falacia-do-porto-maravilha-ppps-cepacs-e-o-onus-para-o-poder-publico/>>. Acesso em: 10 dez. 2023.

⁶³ “Em 2016, denúncias de esquema de corrupção envolvendo o projeto Porto Maravilha vieram à tona no contexto de investigação da Polícia Federal sobre processos de corrupção envolvendo a Petrobras, que ficaram conhecidos como ‘Lava-Jato’. No mesmo ano, a Câmara dos Vereadores solicitou a abertura da CPI do Porto Maravilha para investigar denúncias de corrupção, mau uso do dinheiro público, mudanças de contrato, desrespeito à lei ambiental e falta de transparência. Dentre as denúncias, apresentadas na revista Carta Capital, edição de julho de 2016, com o título ‘O Rio tornou-se uma cidade-espetáculo gerida por empreiteiras’, há uma acusação ao ex-presidente da Câmara dos Deputados, Eduardo Cunha, de receber R\$52 milhões para facilitar a liberação de dinheiro do FGTS; o pagamento de R\$1 milhão em propina para obras pela Odebrecht; a menção ao envolvimento do ex-presidente da OAS como “mentor” do modelo administrativo do Porto Maravilha; os terrenos públicos sendo vendidos ao Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM) por valor menor do que o preço de mercado; as remoções impropriedades e violentas” (TEIXEIRA, 2018, p. 35).

10% do estoque total (figura 11), o que levou à necessidade de um novo aporte do fundo paraestatal no valor de R\$ 1,5 bilhão, aprovado em maio de 2015, para reequilibrar as contas (WERNECK, 2017). Nesse contexto, a CDURP se viu novamente obrigada a realizar mais um aumento de seu capital social em aproximadamente R\$ 270 milhões, a serem adquiridos, mais uma vez, pelo município, para recomprar mais de 168 mil CEPACs do FGTS. Assim, o que vem ocorrendo nas operações do Projeto Porto Maravilha é a utilização de verba pública municipal para a obtenção de certificados emitidos pelo próprio município, com vistas a angariar recursos para dar continuidade à execução do projeto. Conforme exposto anteriormente, ainda falta concluir aproximadamente 13% das obras previstas, o que, em tese, custaria mais R\$ 5 bilhões.

Figura 11 - Esquema sobre o funcionamento do CEPAC

Balanco de projetos imobiliários na Região Portuária entre 1º de julho e 30 de setembro de 2019

Não houve projetos licenciados com consumo de Cepacs na Região Portuária no 3º trimestre de 2019.

Evolução dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac) no trimestre

Estoque	Consumidos no período anterior (abril a junho 2019)	Consumidos no trimestre (julho a setembro 2019)	Consumo total (até setembro/19)	Estoque disponível
6.436.722	574.889	0	574.889	5.861.833
100,00%	8,93%	0%	8,93%	91,07%

Fonte: https://www.portomaravilha.com.br/relatorios_trimestrais

Em 2018, a região sofreu sua maior instabilidade desde os preparativos para as Olimpíadas, quando a Caixa Econômica Federal emitiu um ofício à CDURP comunicando a falta de recursos do fundo para realizar os pagamentos dos Certificados de Potencial de Adicional de Construção (CEPACs), passando para a prefeitura a realização dos serviços de manutenção do local, como coleta de lixo, limpeza, gestão do trânsito e iluminação pública. Segundo reportagem de O Globo de 27/06/2018, intitulada “Concessionária deixa gestão do Porto Maravilha, que sofre sem manutenção⁶⁴”, a CDURP emitiu, na época, a seguinte nota:

Impedida de assinar a 7ª ordem de serviços e de manter o fluxo de repasses da parceria público-privada, a Cdurp interrompe a operação com a concessionária contratada e convoca secretarias e órgãos municipais para atuar nas atividades de limpeza e coleta de lixo, operação de tráfego, dos túneis, vias, praças e jardins da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Região do Porto do Rio de Janeiro. A Secretaria Municipal de Conservação e Meio Ambiente (Seconserma), a Secretaria Municipal de Transportes (SMTR), a CET-Rio, a Comlurb, a Riolut e a Fundação Parques e Jardins voltam a atuar no Porto Maravilha a exemplo da operação de emergência do ano passado para que a população continue recebendo os serviços municipais.

⁶⁴ Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/concessionaria-deixa-gestao-do-porto-maravilha-que-sofre-sem-manutencao-22826379>>. Acesso em: 12 out. 2023.

Dessa forma, segundo informações da própria CCPar, desde 2018, os serviços municipais estão sob responsabilidade da CDURP (CCPar), com o apoio de secretarias e empresas municipais. Esses episódios confirmam o arranjo de ônus e benefícios criado para o Porto Maravilha: parceiros privados com interesses resguardados, entes públicos com os riscos e custos da operação – ficando o município extremamente vulnerável. Nesse sentido, o arranjo institucional financeiro constituído na OUCPRJ “evidencia a ocorrência simultânea de dois fenômenos aparentemente contraditórios, porém articulados” (PEREIRA, 2015, p. 218). Segundo o autor, de um lado, há uma ampla movimentação de ferramentas de intervenção estatal e recursos públicos para viabilizar uma reestruturação urbana desse porte e, de outro, uma racionalidade mercadológica e financeira no modo de ação dos principais agentes envolvidos no processo.

O Projeto Porto Maravilha traz consigo aspectos positivos e negativos e, por conseguinte, um desafio: evitar que os investimentos públicos e privados se transformem em um ciclo de exclusão social, com a remoção (ainda que por indução involuntária) dos habitantes tradicionais do território, e, por extensão, dos valores e hábitos socioculturais que serviram de base para a construção da identidade histórica da região. Para analisar como esse complexo arranjo institucional financeiro da OUCPRJ e seus desdobramentos estão incidindo e dando continuidade, ou não, nos achados apresentados na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha – Rio de Janeiro”⁶⁵, foi delimitado um recorte espacial para o estudo de caso, aprofundado no próximo subcapítulo.

4.2 Delimitação da área de estudo

Devido à grande área de abrangência do Projeto Porto Maravilha – conforme citado anteriormente, 5 milhões de m² – optou-se por fazer, na dissertação de mestrado, um recorte espacial na área, para tornar possível a realização do estudo de caso no curto período da pesquisa. Com o objetivo de dar continuidade ao estudo e fazer um comparativo dos resultados encontrados em 2015 e os que serão encontrados ao final desta tese, escolheu-se permanecer com o mesmo recorte espacial da dissertação de mestrado. Entretanto, para abarcar o processo de construção de novas torres de edifícios e novos equipamentos que foram construídos no Porto Maravilha, o recorte espacial será estendido ao bairro da Gamboa, conforme será apresentado e justificado nos seguintes subcapítulos.

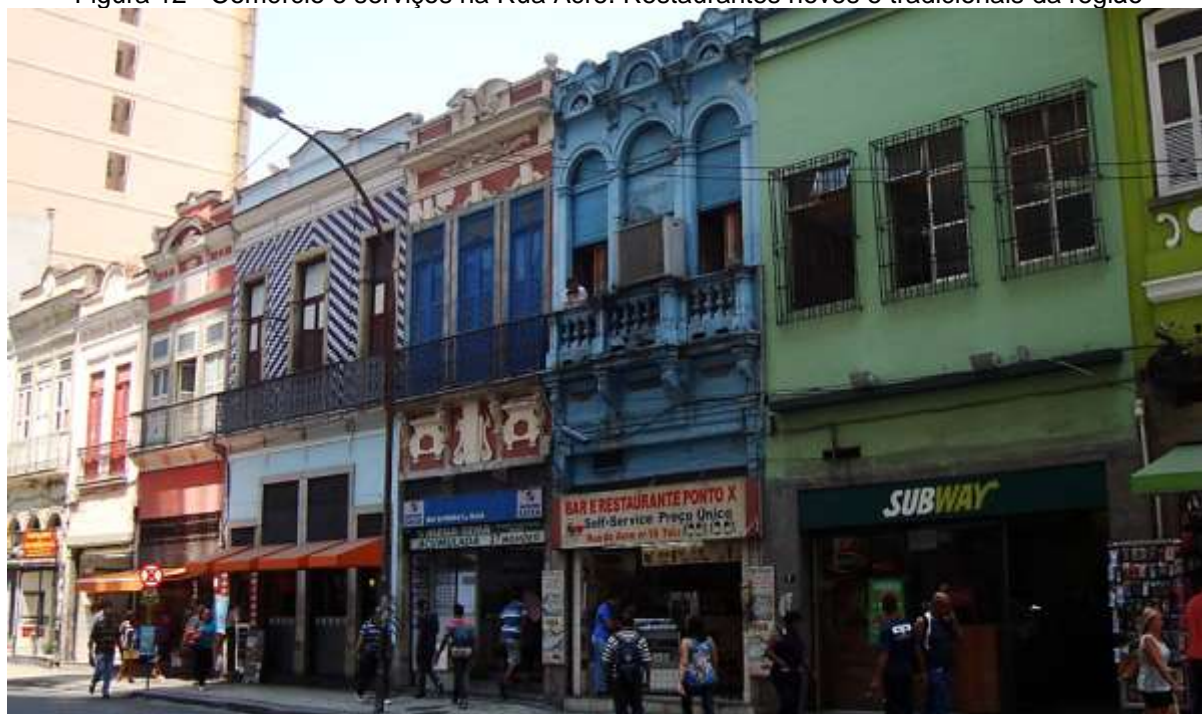
⁶⁵ “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”. PARADEDA, J. Disponível em: <<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/140024>>.

4.2.1 RECORTE ESPACIAL: BAIRROS DA SAÚDE E GAMBOA

Conforme exposto na introdução, esta tese se origina da vontade de dar continuidade à pesquisa desenvolvida na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha – Rio de Janeiro”. Devido à grande área de abrangência do Projeto Porto Maravilha – 5 milhões de m² – optou-se, no momento do desenvolvimento da dissertação, por fazer um recorte espacial no bairro da Saúde⁶⁶, para tornar viável a realização do estudo de caso no curto período do mestrado. A definição do recorte espacial na dissertação teve como orientação:

1. O bairro da Saúde apresentar atividades mistas (residencial, comercial, institucional e de serviços), importantes ao objetivo do trabalho⁶⁷.

Figura 12 - Comércio e serviços na Rua Acre. Restaurantes novos e tradicionais da região



Fonte: fotografia da autora.

⁶⁶ Para mais informações sobre a história do bairro da Saúde e do Morro da Conceição, vide a dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha – Rio de Janeiro”, de PARADEDA, J. Disponível em: <<https://lume.ufrgs.br/handle/10183/140024>>.

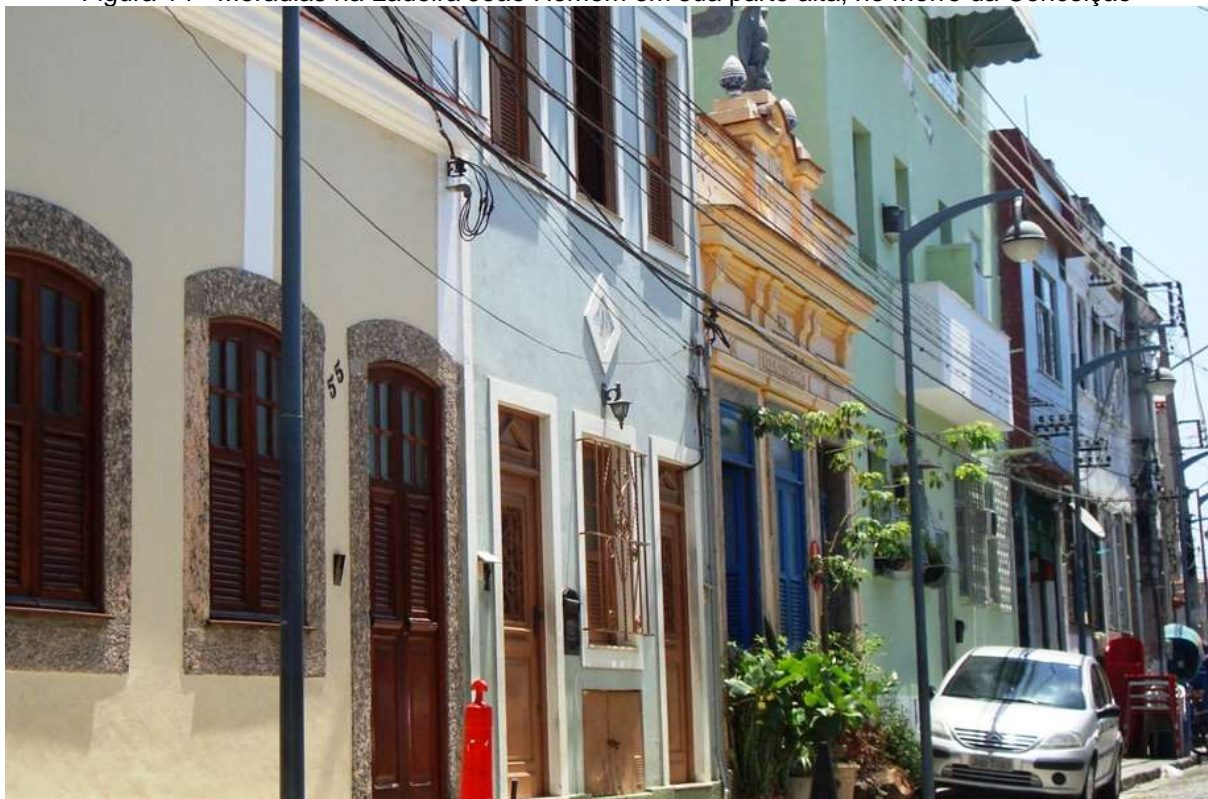
⁶⁷ A pesquisa tinha como objetivo geral verificar se, após seis anos do lançamento do Projeto Porto Maravilha e com a primeira etapa das obras de infraestrutura concluída, havia indícios de um processo de gentrificação ocorrendo no bairro da Saúde e suas imediações.

Figura 13 - Prédios institucionais no Morro da Conceição



Fonte: fotografia da autora.

Figura 14 - Moradias na Ladeira João Homem em sua parte alta, no Morro da Conceição



Fonte: fotografias da autora.

Figura 15 - Sobrados na Ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola



Fonte: fotografias da autora.

Figura 16 - Moradias na Ladeira João Homem, em sua parte mais baixa, no Morro da Conceição



Fonte: fotografias da autora

2. Abranger o Morro da Conceição, patrimônio cultural e paisagístico do município.

É uma área residencial que resistiu às intenções de sucessivos planos urbanísticos que desestimularam a moradia no Centro. Penetrar seus acessos, subir por suas ladeiras ondulantes é iniciar-se em uma outra cadência, em uma outra atmosfera, em uma outra respiração. É experimentar um contraste inevitável ao sair da pulsação nervosa do centro de negócios, ou da batida silenciosa da paisagem erma e cinza de um porto hoje quase totalmente desativado. (...) Envolvendo-os, interligando no espaço forças de origens tão distintas mas tão poderosas, a delicadeza de seu casario e de suas ruas estreitas e irregulares, os sobrados e suas janelas de onde nos espreitam olhos tão desconfiados quanto receptivos e curiosos. São imigrantes portugueses e espanhóis, são descendentes de antigos escravos, são migrantes de outros estados brasileiros (SIGAUD; PINHO, 2000, p. 12).

Figura 17 – Edificações na Rua João Homem e Rua Jogo da Bola



Fonte: fotografias da autora.

3. Ser um bairro com moradores de médio e baixo poder aquisitivo e com um alto percentual de domicílios alugados (45% – CENSO 2010).

Atualmente, a população do bairro da Saúde é constituída por cariocas, nordestinos, descendentes de portugueses e espanhóis, entre outros estrangeiros. Segundo o Censo do IBGE de 2010, 2.749 pessoas vivem no bairro. No Morro da Conceição existem disparidades entre os moradores da parte alta e os da parte baixa do morro. A parte alta da região é vista por inúmeros residentes como a “elite”, sendo a maioria formada por moradores antigos, muitos deles descendentes de portugueses e espanhóis (SIGAUD; PINHO, 2000). Já na parte de baixo do morro, de acordo com Guimarães (2011), estão, em significativo número, migrantes de outros estados – principalmente nordestinos –, além dos que se intitulam herdeiros do patrimônio negro, sendo uma população, em sua grande maioria, de baixa renda (PARADEDA, 2015, p. 153).

Figura 18 - Distribuição dos domicílios por condição da ocupação no Porto Maravilha



Fonte: IETS com base nos dados do Censo 2010/IBGE.

4. Ser um bairro com um forte apelo cultural.

Ainda que caprichosamente escondido, o Morro da Conceição permanece no horizonte da cidade, como um patrimônio histórico, urbanístico, de relações irrefutáveis com a evolução da cidade e com o surgimento de importantes manifestações religiosas e culturais. Nele coexistem monumentos tombados pelos órgãos de preservação e um rico conjunto vernacular, cujo valor atém-se mais ao todo construído por essas edificações do que a seus atributos individuais (SIGAUD; PINHO, 2000, p. 12).

Figura 19 - Roda de capoeira no Cais do Valongo e ritual de lavagem do Cais do Valongo



Fonte: www.portomaravilha.com.br; <http://memoria.ebc.com.br>.

Figura 20 - Roda de samba na Pedra do Sal



Fonte: www.360meridianos.com; <http://www.cidadeolimpica.com.br/>.

5. Apresentar fácil acesso para pesquisas de campo e coleta de dados.

Durante a produção desta pesquisa, algumas incursões foram feitas à área de estudo. Entretanto, uma, em especial, foi muito importante. Por meio de um *site* de aluguel de casas, apartamentos e quartos, por temporada, foi possível a hospedagem no Morro da Conceição por um período (PARADEDADA, 2015, p. 257).

6. Por ser um local onde já estavam sendo implementados, no momento da pesquisa, importantes pontos do projeto, como restaurações de patrimônios culturais, projetos-âncora e obras de infraestrutura.

Considerado por muitos cariocas um recanto escondido que preserva o jeito antigo de viver da cidade, o Morro da Conceição assistiu de perto todas as mudanças dos 445 anos de história do Rio de Janeiro, município que nasceu aos pés da Baía de Guanabara. Localizado na porta de entrada da cidade maravilhosa, cenário do intenso comércio de escravos, e dos primeiros acordes do samba e da era do rádio, nada mais simbólico do que escolher o lugar como ponto de partida para um projeto que também vai entrar para a história: a revitalização da Região Portuária (REVISTA PORTO MARAVILHA, N.º 1, 2010).

Figura 21 - Obras de restauração do Jardim Suspenso do Valongo e Casa da Guarda, em 2012



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=751306&page=659>.

Figura 22 - Obras de infraestrutura na Rua Sacadura Cabral



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1472757>; cariocadorio.wordpress.com.

Figura 23 - Implosão do primeiro trecho do Elevado da Perimetral, em 2013



Fonte: <http://portomaravilha.com.br/materias/a/6.asp>.

Com o objetivo de dar continuidade à pesquisa e fazer um comparativo dos resultados encontrados em 2015 e os que serão encontrados ao final desta tese, optou-se por permanecer com o mesmo recorte espacial da dissertação de mestrado. Entretanto, para abarcar o processo de construção de novas torres de edifícios que estão sendo construídas no Porto Maravilha, assim como edificações com grande potencial imobiliário, a presença de sobrados e pequenas edificações de uso comercial em razoável estado de conservação e um novo polo cultural, o recorte espacial se estenderá ao bairro da Gamboa⁶⁸.

⁶⁸ Uma das antigas praias do litoral da Cidade do Rio de Janeiro era chamada de "Praia da Gamboa". Naquele local, pescadores e moradores das proximidades construíaam pequenas represas com intuito de capturar os peixes que nelas entrassem durante a maré alta. Essas pequenas represas eram chamadas de "gamboas" e deram origem ao nome do lugar.

Figura 24 - Delimitação do recorte espacial da tese



Fonte: elaborado por Ana Luísa Costa (2024), com base no mapa de delimitação do Projeto Porto Maravilha e delimitação dos bairros do Google Maps.

A área da Gamboa, por muito tempo, pertenceu ao bairro da Saúde, até que, por meio de um decreto municipal, em 1981, os bairros foram desmembrados. Por esse motivo, existe uma grande homogeneidade entre os bairros, principalmente no sopé dos morros, devido ao período da ocupação e à herança portuguesa. Dessa forma, os dois bairros apresentam características muito semelhantes, com muitos sobrados, galpões e importantes sítios históricos, como o Cais do Valongo⁶⁹ (figura 25), o Cemitério dos Ingleses⁷⁰ e o Cemitério dos

⁶⁹ A Intendência Geral de Polícia da Corte da Cidade do Rio de Janeiro construiu o Cais do Valongo em 1811 para atender a antiga determinação do Vice-Rei, o Marquês de Lavradio, feita em 1779. Seu objetivo era retirar da Rua Direita, atual Primeiro de Março, o desembarque e comércio de africanos escravizados. O mercado de escravos se intensificou a partir da construção do Cais, porta de entrada de mais de 500 mil africanos, em sua maioria, vindos do Congo e de Angola, Centro-Oeste africano. Ao longo dos anos, o Cais sofreu sucessivas transformações. Na primeira intervenção, em 1843, foi remodelado com requinte para receber a Princesa das Duas Sicílias, Teresa Cristina Maria de Bourbon, noiva do (então) futuro Imperador D. Pedro II, e passou a se chamar Cais da Imperatriz, em memória ao acontecimento. Com as reformas urbanísticas da cidade no início do século XX, por Pereira Passos, o Cais da Imperatriz foi aterrado em 1911. Um século depois, em 2011, as obras de reurbanização do Porto Maravilha permitiram o resgate do sítio arqueológico. Em 2012, a Prefeitura do Rio de Janeiro adotou a sugestão do Movimento em Defesa do Direito do Negro e, em julho do mesmo ano, transformou o espaço em monumento preservado e aberto à visitação pública, passando a integrar o Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana.

⁷⁰ Grandes agentes do mercado de escravizados, os ingleses tiveram muita influência no território, de modo que já em 1809 construíram um cemitério para enterrar seus conterrâneos protestantes (VALADÃO, 2012). O local ficou conhecido como Cemitério dos Ingleses e localizava-se na encosta do Morro da Providência. Em 1988, foi tombado pelo INEPAC (TEIXEIRA, 2018).

Pretos Novos, onde foi criado o Instituto de Pesquisa e Memória Pretos Novos (IPN)⁷¹. Além dos sítios históricos, apresentam locais carregados de história, como o Centro Cultural José Bonifácio⁷², a Sociedade Dramática Particular Filhos de Talma⁷³ e o edifício Docas Pedro II. O bairro da Gamboa abriga, também, o Morro da Providência⁷⁴ (figura 25) e o Morro do Livramento⁷⁵, o que justifica a maior concentração de população da Região Portuária (44%, seguido pelo bairro Santo Cristo, com 41%), com aproximadamente 13.000 moradores (CENSO 2010).

⁷¹ Em 1996, ao começar uma reforma na casa recém-adquirida, o casal Petrúcio e Maria De La Merced Guimarães se deparou com os primeiros vestígios de ossadas, e, na sequência, fundou a instituição. Até o momento, tem sido difícil a identificação dos restos mortais, uma vez que os corpos, segundo descrição de viajantes da época, não eram enterrados em covas individuais, mas amontoados em valas comuns, eventualmente incinerados e depois cobertos com terra.

⁷² O edifício do Centro Cultural José Bonifácio, inaugurado em 1877, funcionou como escola pública primária até 1966 e permaneceu desocupado até 1977, quando o prédio passou a abrigar a sede da Biblioteca Municipal da Gamboa. Em 1986, foi inaugurado o Centro Cultural José Bonifácio, incorporando a biblioteca e, após reforma em 1994, passou a abrigar o Centro de Referência da Cultura Afro-Brasileira (TEIXEIRA, 2018).

⁷³ Fundado em 1879 por um grupo de operários, o local funcionou como escola de teatro, assim como sede de reuniões sociais e festivas. O lugar é considerado o teatro amador mais antigo da cidade do Rio de Janeiro (O GLOBO, 2014). Na década de 1980, foi palco de apresentações artísticas da cena carioca (IPHAN, 2016) e esteve ligada à criação do Clube Vasco da Gama, um dos primeiros clubes a aceitar esportistas negros. Em 2014, o prédio foi reformado pelo programa Porto Maravilha Cultural e a instituição reativou sua função de espaço cultural, oferecendo oficinas gratuitas de teatro, dança e música para a comunidade (TEIXEIRA, 2018).

⁷⁴ O Morro da Favela (atual Morro da Providência) foi ocupado em 1897 por uma população de baixa renda formada, originalmente, por ex-combatentes da campanha militar de Canudos. Alguns soldados, ao regressarem ao Rio de Janeiro da Guerra de Canudos, que ocorreu no interior do Estado da Bahia, estavam sem moradia e, ao não receberem o prometido soldo, começaram a invadir uma antiga chácara, autorizados por chefes militares a ali se instalarem, a despeito das autoridades municipais. O termo favela surgiu após a Guerra de Canudos, onde ficava o Morro da Favela original, graças a uma planta conhecida como Faveleira, farta no local e facilmente encontrada no morro do centro do Rio. Por extensão, o nome de favela veio a ser posteriormente utilizado para designar todas as zonas de habitações precárias na cidade.

⁷⁵ A ocupação do Morro do Livramento começou por volta do ano de 1670, quando se ergueu a capela de Nossa Senhora do Livramento e, no início do século XVIII, vias como a Ladeira do Livramento e o caminho do Valongo foram abertas (LAMARÃO, 2006). Juntamente com o Morro da Conceição, também desempenhou importante papel na ocupação da Zona Portuária ao longo dos séculos e costuma ser lembrado por ter sido o local de nascimento do escritor Machado de Assis, em 1839. Diferente do Morro da Conceição, o Morro do Livramento já perdeu muito da sua paisagem bucólica, representando uma transição entre o da Conceição e o da Providência, pois não possui a mesma calma do primeiro, nem a agitação do segundo.

Figura 25 - Cais do Valongo e Morro da Providência



Fonte: fotografias da autora.

O perfil dos ocupantes do bairro, bem como das atividades desenvolvidas no seu entorno, é decorrência direta da história da sua evolução. Até 1808, a Região Portuária era local de moradia da mão de obra escrava e operária devido às atividades industriais relacionadas à exportação de café que se localizavam nas instalações dispersas e nos trapiches. A partir daí, com a chegada da Corte Portuguesa e a abertura dos portos a região ganhou importância e passou a ser considerada a porta de entrada do país. Antigas atividades, como o comércio de escravos, foram sendo substituídas pelas de exploração da pedreira, negócios comerciais e portuários, estaleiros, fundições, serralherias e ferrarias, atividades ligadas ao processo de desenvolvimento da área, muitas das quais existem até os dias atuais (SIGAUD; PINHO, 2000).

No final do século XIX, a região já estava quase toda ocupada e o perfil da população local passou a ser constituído por operários fabris, somados a trabalhadores portuários (SIGAUD; PINHO, 2000). Era um local marcado por revoltas populares, onde nasceram alguns dos primeiros sindicatos da cidade, como o sindicato dos estivadores. Um número significativo de negros baianos, que constituíam um grupo à parte na massa de ex-escravos e seus descendentes, concentraram-se também nos bairros portuários (ROCHA, 2000), o que reflete os 55% de população negra na região⁷⁶ (CENSO, 2010).

Esse processo também tem implicações no espaço físico, que passa a abrigar casas de cômodo e cortiços, incluindo o famoso Cabeça de Porco⁷⁷, instalados no fundo de antigas

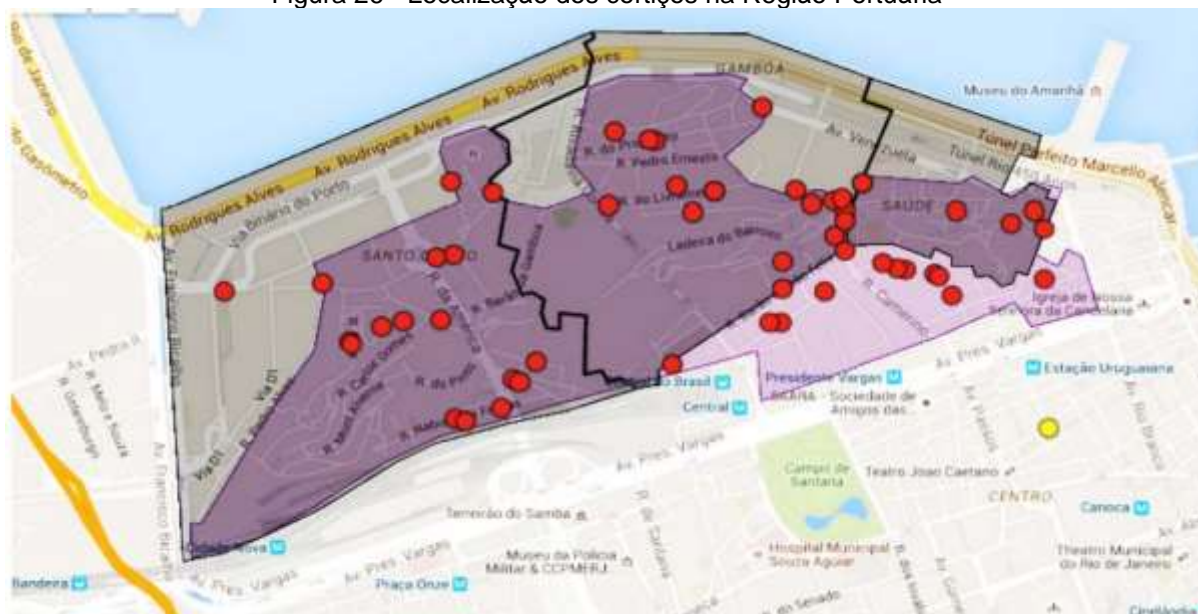
⁷⁶ A Região Portuária do Rio de Janeiro foi conhecida no passado como a “Pequena África” em função da prevalência absoluta da população negra no território. Não foi por acaso que personalidades como Machado de Assis, Dom Obá II, João da Baiana, Mãe Aninha e Tia Ciata nasceram e/ou viveram na Região Portuária do Rio de Janeiro.

⁷⁷ O Cabeça de Porco foi o maior cortiço da história do Rio de Janeiro. Próximo à estação ferroviária Central do Brasil, constituía-se como um verdadeiro bairro, com sobrados subdivididos em diversos quartos. O nome era uma referência ao adorno do portal de entrada: a escultura da cabeça de um suíno. Era voz corrente entre a população que o dono do Cabeça de Porco atendia pelo nome de Luís Filipe

construções, ou velhas casas senhoriais divididas em pequenos apartamentos, sem áreas de ventilação ou cozinha (figura 26). Os terrenos começam a admitir mais de uma edificação, resultando em um adensamento da área. Dessa forma,

O crescimento das atividades portuárias e a inauguração da estação de estrada de ferro nas proximidades transformaram essa região num polo de atração de populações pobres. Os antigos casarões transformaram-se em cortiços e as chácaras foram sendo loteadas, fazendo surgir um emaranhado de ruelas, becos e casas. Nessas casas e cortiços residiam muitas das pessoas que se reuniram para fundar as primeiras casas de candomblé da cidade (ROCHA, 2000, p. 23-24).

Figura 26 - Localização dos cortiços na Região Portuária



Fonte: <https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2052/2031>.

Nesse contexto, surgem importantes personalidades para a história da região, assim como para a formação da cultura popular carioca. Destaca-se a casa de candomblé fundada por Cipriano Abedé de Ogum, na Rua do Propósito, e a casa de candomblé do João Alabá, na Rua Barão de São Félix, onde, conforme aponta o Dossiê do Cais do Valongo, reuniam-se algumas mulheres que se tornaram lideranças populares na Região Portuária e central da cidade, conhecidas como tias.

Dentre as mães-de-santo mais importantes em sua dimensão histórico-cultural, destaca-se Hilária Batista de Almeida, Tia Ciata. Sua casa, na Cidade Nova, era

Maria Fernando Gastão de Orléans, o conde d'Eu, marido da princesa Isabel. Entretanto, a documentação disponível faz referência a diversos proprietários, desde a primeira metade do século XIX. O Cabeça de Porco ganhou fama pela persistência. Durante o Império, não foram poucas as tentativas de desativá-lo, mas foi em 1893 que o prefeito Barata Ribeiro determinou a sua eliminação, levando centenas de pessoas a ocupar o Morro da Favela, atualmente conhecido como Morro da Providência. Durante mais de uma década, o cortiço suscitou lendas urbanas: embora não haja registros definitivos sobre o assunto, dizem que nele chegaram a morar, ao mesmo tempo, 4 mil pessoas.

reduto de sambistas; dentre eles, Heitor dos Prazeres, que apelidou a região de “Pequena África”, e João da Baiana, morador da Pedra do Sal, que atribuiu a essa localidade o próprio nascimento do samba. Casada com um funcionário público e membro da polícia, sua casa conseguia ser um local resguardado das batidas policiais. No início do século XX, o pensamento científico dominante colocava os negros em uma posição de subalternidade na hierarquização das raças; portanto, as práticas culturais e religiosas da população negra continuavam a ser reprimidas e criminalizadas. Contudo, expressões culturais de resistência e afirmação da cultura negra, como as rodas de samba e capoeira, continuam a ser realizadas e, com elas, foram trazidos atores culturais que ganharam notoriedade na cultura brasileira (TEIXEIRA, 2018, p. 66).

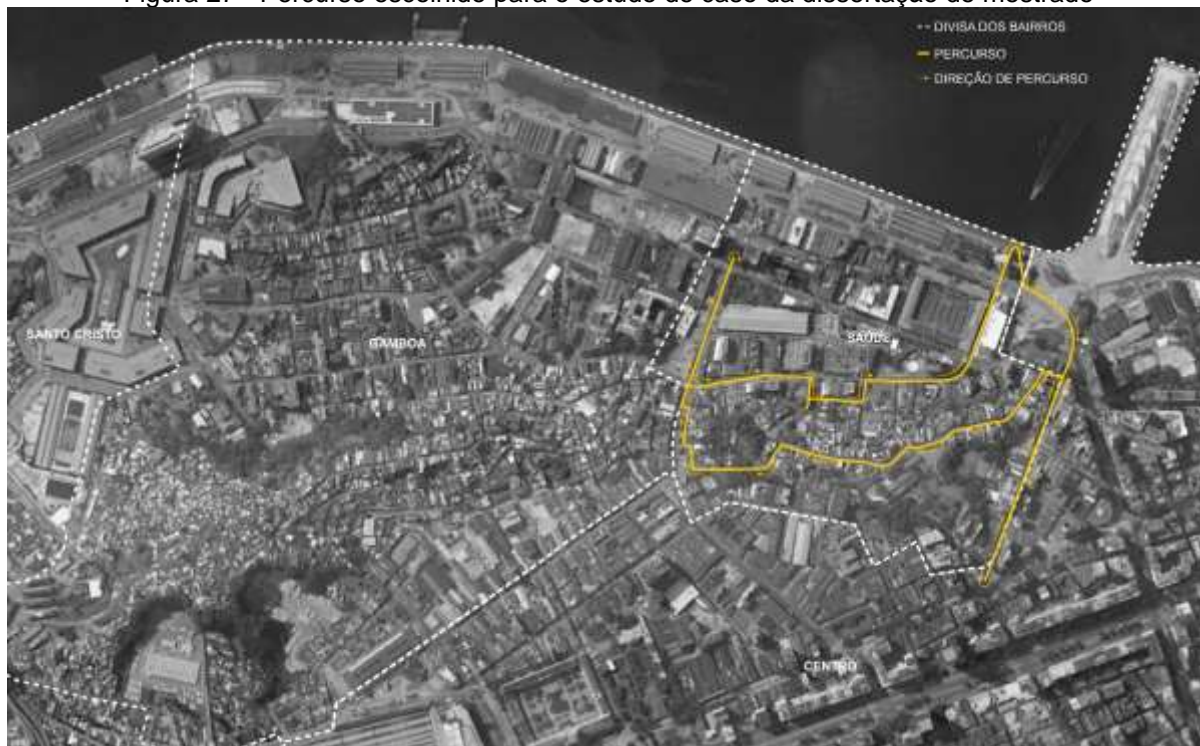
Dessa forma, pode-se dizer que a Região Portuária apresentava uma alta densidade social, que se mostrou evidente desde o início da ocupação da região, com uma enorme diversidade social e cultural, ocasionada pela mistura de grupos de diferentes origens, fortalecendo as características desses bairros como especialmente expressivos na cultura popular da cidade. Pode-se enfatizar, também, a consolidação da imagem de uma região caracterizada pela moradia coletiva nos cortiços, estalagens e casebres, habitados por escravos, ex-escravos, imigrantes europeus e, posteriormente, nordestinos, reforçando o caráter popular da área.

Após definido o recorte espacial no bairro da Saúde e Gamboa, efetuou-se uma delimitação maior da área de estudo através de um percurso⁷⁸, que tem como pontos principais a Rua Acre, a Ladeira João Homem, a Rua Jogo da Bola, a Avenida Barão de Tefé, a Rua Sacadura Cabral e a Praça Mauá⁷⁹ (figura 27). Além dessas vias, que já faziam parte do percurso escolhido para a análise da dissertação de mestrado, foram acrescentadas mais um trecho da Rua Sacadura Cabral, a Rua Antônio Lage, a Rua Pedro Ernesto e a Avenida Venezuela (figura 28).

⁷⁸ Esse percurso foi apresentado em uma abordagem informativa, por meio de um mapa ilustrativo e de forma descritiva, na dissertação de mestrado intitulada “Megaeventos, Reestruturação Urbana e Gentrificação: o caso do Projeto Porto Maravilha - Rio de Janeiro”, de PARADEDA, J. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/140024>, e encontra-se nos apêndices desta pesquisa.

⁷⁹ Apesar de a Praça Mauá não pertencer ao bairro da Saúde, e sim ao bairro Centro, optou-se por incluí-la no percurso devido a importantes modificações que estão sendo realizadas nela e em suas adjacências, decorrentes do Projeto Porto Maravilha.

Figura 27 - Percurso escolhido para o estudo de caso da dissertação de mestrado



Fonte: elaborado por Ana Luísa Costa sobre imagem do Google Maps (2024).

Figura 28 - Percurso apresentado no exame de qualificação da tese



Fonte: elaborado por Ana Luísa Costa sobre imagem do Google Maps (2024).

Entretanto, no momento da coleta de dados no local, em agosto de 2023, foi constatado que não seria possível fazer um bom levantamento no percurso escolhido, devido à questão de segurança. Conforme será demonstrado mais adiante na pesquisa, o comércio

nas ruas mais movimentadas na região de estudo e, a princípio, mais seguras, estão encerrando as atividades às 17h, quando, antigamente, encerravam às 19h. Segundo os comerciantes, após esse horário, as ruas ficam “desertas” e bastante perigosas. De fato, a sensação de segurança, desde a última visita à área, feita em 2018, diminuiu bastante. Vários foram os conselhos de trabalhadores e moradores locais para tomar cuidado na área.

A mais que centenária Praça da Harmonia (ou Praça Coronel Assunção) no bairro da Gamboa, foi recentemente restaurada pela Prefeitura, numa Parceria Público Privada. A pracinha é bucólica e fica bem em frente à rua Sacadura Cabral e ao histórico Moinho Fluminense, inaugurado pela própria Princesa Isabel. O espaço com ares de cidadezinha do interior, antes totalmente degradado com mobiliário urbano danificado, foi recuperado. No centro da pracinha fica um lindo Coreto, igualmente restaurado. Só que a situação da mendicância no entorno vem se tornando incontrolável. Desde que naufragou o audacioso projeto habitacional Novas Alternativas, através do qual a prefeitura, à época do prefeito Luiz Paulo Conde, recuperava sobrados históricos e os transformava em simpáticos condomínios de pequenos apartamentos para habitação social, os sobrados da região que seriam perfeitos para esta conversão começaram a ser invadidos, um a um. Hoje, praticamente todo o lado ímpar da rua do Livramento é formado de sobrados invadidos por viciados e mendigos, que chegam a ocupar as ruas com sofás, pequenos bares e todo o tipo de lixo. Tudo isso a poucos metros da recém reformada pracinha. (...) A reportagem tentou fotografar, mas foi coagida por uma mulher que se disse “mulher do dono” de uma invasão (JORNAL DIÁRIO DO RIO, 2023).

Figura 29 - Avenida Venezuela - com muitas fachadas cegas e terrenos vazios



Fonte: imagem do Google Maps (2023).

Figura 30 - Rua Pedro Ernesto - com muitas fachadas cegas, invasões e galpões vazios



Fonte: imagem do Google Maps (2023).

Figura 31 - Rua Sacadura Cabral - com muitos sobrados abandonados e invasões



Fonte: imagem do Google Maps (2023).

Assim sendo, um novo percurso (figura 32) foi escolhido no momento da visita de campo, levando em consideração a questão da segurança e por abranger importantes pontos de interesse para o desenvolvimento da pesquisa: a) habitações em diferentes estados de conservação; b) presença de estabelecimentos comerciais e de serviços tradicionais do bairro; c) presença de novos estabelecimentos comerciais e de serviços, com padrão mais elevado do que os tradicionais; d) equipamentos e pontos de interesse cultural; e) obras já realizadas pelo Projeto Porto Maravilha; e f) novas edificações já construídas, que utilizaram, ou não, os CEPACs. As ruas adicionadas ao novo percurso foram: mais um trecho da Avenida Barão de Tefé e a Avenida Rodrigues Alves (Orla Prefeito Luiz Paulo Conde), que enriquecem a pesquisa, principalmente, com suas novas edificações e novos pontos turísticos e culturais.

Figura 32 - Percurso escolhido para o estudo de caso da tese



Fonte: elaborado por Ana Luísa Costa sobre imagem do Google Maps (2024).

Desse modo, juntando este com o recorte já definido na dissertação de mestrado, encontram-se, no percurso escolhido para esta pesquisa, pontos importantes, como a Praça Mauá, o Museu do Amanhã, o Morro da Conceição e seus antigos sobrados de arquitetura portuguesa, a Pedra do Sal e o Cais do Valongo, o AquaRio e a Rio Star (maior aquário marinho e maior roda-gigante da América do Sul), grande concentração de armazéns, na maioria remodelados, que servem para abrigar eventos culturais – como o Armazém da Utopia –, novos edifícios – como o Edifício Vista Guanabara –, bares e restaurantes novos e antigos e alguns outros pontos de referência importantes para a cidade. Por isso, acredita-se que o novo percurso tenha muito material para análise, agregando informações importantes ao estudo de caso.

Figura 33 - Imagens de pontos importantes da área agregada ao percurso



Fonte: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2021/11/12/prefeitura-abre-licitacao-para-recuperacao-da-oria-conde-no-porto.ghtml>.

CAPÍTULO 5

Construção da Análise e Resultados

O capítulo 5 descreve a construção da análise e os resultados encontrados, divididos em três subcapítulos. O primeiro dedica-se a organizar as variáveis de análise, a partir do referencial teórico sobre pesquisas empíricas referentes a processos de gentrificação. O segundo apresenta os resultados encontrados para cada variável na região de estudo, enquanto o terceiro analisa os resultados encontrados nas quatro variáveis, fazendo um paralelo com os achados na dissertação de mestrado. Faz-se ainda nesse último subcapítulo, a discussão sobre os condicionantes encontrados para a reversão, estagnação ou continuação do processo no Porto Maravilha, confrontando com o referencial teórico utilizado e, por fim, é apresentada uma conclusão à tese levantada.

5.1 Construção da análise

Para alcançar o objetivo desta pesquisa e reavaliar se, após 14 anos do lançamento do Projeto Porto Maravilha, há indícios de uma reversão, estagnação ou continuação dos vestígios encontrados na pesquisa empírica realizada em 2015, serão analisadas as mesmas variáveis (física, cultural, social e econômica) utilizadas na dissertação de mestrado, para que seja possível fazer um comparativo do que foi encontrado naquele momento e no recorte temporal desta tese. Entretanto, acredita-se ser necessário revisitar a estrutura de análise anteriormente utilizada, a fim de atualizá-la de acordo com a revisão da literatura apresentada nesta pesquisa. Assim, esta revisão da construção da análise apoia-se no referencial teórico sobre os processos de gentrificação e suas variáveis, além de pesquisas empíricas já efetuadas e referenciadas na literatura (ATKINSON; BRIDGE, 2005; BETANCUR, 2014; BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; DELGADILLO, 2014; HAMNETT, 1984; INZULZA CONTARDO, 2012; JANOSCHKA; SEQUERA; SALINAS, 2014; LEES et al., 2008; LEY, 1994; LÓPEZ-MORALES, 2016; RIBEIRO, 2018; SALINAS; ARREORTUA, 2013; SANTOS JUNIOR, WERNECK; RAMOS NOVAES, 2019; SIQUEIRA, 2014; SMITH, 1979, 2002, 2006, 2007; TEIXEIRA, 2018), conforme apresentado no capítulo 1 – Gentrificação. Como um dos questionamentos que esta pesquisa traz é relacionado à ampliação do conceito da gentrificação, que em diversos casos apresenta certa relativização dos fatores tidos como indispensáveis à sua caracterização, torna-se fundamental aqui definir quais fatores são esses.

5.1.1 O que se entende por gentrificação: fatores fundamentais para a ocorrência do processo

Em um esforço para tentar resumir as diversas variáveis que o processo generalizado da gentrificação apresenta, considerando que não existe um padrão único de gentrificação e que o fenômeno evidencia suas próprias características em cada contexto, o presente estudo se baseia na visão de Smith (2006) de que essas variáveis podem ser compreendidas por meio de cinco características interligadas: o novo papel do Estado, a penetração do capital financeiro, as mudanças nos níveis de oposição política, a dispersão geográfica e a generalização da gentrificação setorial. Para tornar mais clara essa fundamentação, acredita-se ser importante explicitar cada uma delas.

Primeiramente, de acordo com Smith (2006), o **Estado neoliberal é agora o agente, em vez de ser o regulador do mercado**. Como tal, um novo urbanismo revanchista substituiu a política urbana liberal (muitas vezes orientada para o bem-estar) das cidades do primeiro mundo, e a política urbana neoliberal expressa, atualmente, os impulsos da produção capitalista, ao invés da reprodução social. A cidade neoliberal é competitiva e empresarial, planejada e governada por agências e instituições de caráter misto, e **operacionalizada via parcerias público-privadas focadas em índices de crescimento econômico**. Dessa forma, concentra-se em atrair investimentos, com a criação de um **ambiente favorável aos negócios** e à promoção da qualidade de vida para os membros dessas economias, ou seja, os **usos e usuários “corretos”** para o novo sistema econômico (HARVEY, 2005). Para Smith (2006, p. 76), “as políticas urbanas já não aspiram guiar ou regular o sentido do crescimento econômico, elas se encaixam nos trilhos já instalados pelo mercado, à espera de contrapartidas mais elevadas, seja diretamente, ou na forma de arrecadação de impostos”.

Em segundo lugar, conforme já explanado no subcapítulo 1.4, Smith (2006) argumenta que a gentrificação se tornou global, pois **não é mais restrita à América do Norte, Europa ou Oceania**, e sim uma estratégia generalizada que está conectada aos circuitos do capital global e à circulação cultural. O autor afirma que essa evolução é, ao mesmo tempo, vertical e horizontal. A expansão vertical está relacionada a mudanças nas políticas urbanas e à promoção das cidades em um cenário de competição por investimentos, resultando na identificação de **processos de gentrificação em cidades heterogêneas, que não estão incluídas nos grandes circuitos do capital global** e, assim, propagando-se por toda a hierarquia das cidades, tanto nas maiores quanto nos centros mais improváveis, como antigas cidades industriais (Glasgow, na Escócia, por exemplo) e pequenas cidades (como Malmö, na Suécia). Quanto à expansão horizontal da gentrificação, pode-se dizer que está relacionada a mudanças na divisão internacional do trabalho, à valorização de novas atividades econômicas, à expansão de mercados financeiros e a políticas neoliberais que vão além de cidades globais de países centrais para incluir **cidades periféricas** que se transformaram em frentes de expansão do capital global, difundindo-se geograficamente, de Tóquio a Tenerife e de São Paulo a Puebla (SIQUEIRA, 2014).

A terceira característica diz respeito à questão das **lutas contra a gentrificação** (SMITH, 2006). Segundo o autor (2006, p. 77), o alto grau de repressão a que são expostos os movimentos antigentrificação “é uma prova do caráter central dos programas imobiliários na nova economia urbana”. Na emergência da “cidade revanchista”, Smith (2006) argumenta que a nova gestão urbana, baseada em governanças empreendedoristas, através de coalizões entre agentes privados e o Estado, promove uma lógica de **controle social**

favorável à reprodução do capital e às classes dominantes, garantindo, assim, os processos de gentrificação.

Ao expor a quarta característica, Smith (2006) alega que a gentrificação já não é mais um processo limitado ao perímetro central das cidades, estendendo-se a **espaços e dinâmicas imobiliárias mais amplas**, incluindo distritos mais afastados. De acordo com o autor, esse modelo varia bastante e, por vezes, é influenciado por elementos como orlas e parques, mas, acima de tudo, é **relacionado aos modelos históricos de investimento e desinvestimento nas cidades**, aspecto trazido por Smith por meio da teoria do *Rent Gap*.

Para finalizar, Smith (2006, p. 78) evidencia a generalização setorial, que, segundo ele, “está bem no núcleo do que distingue a nova gentrificação”, na qual a combinação de poderes e de práticas implementadas possui como objetivo explícito gentrificar a cidade. Para o autor, **programas de renovação urbana de dimensão classista** são produzidos em uma nova gentrificação complexa e institucional, que **conecta o mercado financeiro mundial com os promotores imobiliários (médios e grandes), com o comércio local, com agentes imobiliários e com grandes redes de lojas, estimulados pelos poderes locais**. Assim, a partir dessa nova fase da gentrificação,

a lógica do mercado, e não mais os financiamentos dos serviços sociais, é o novo *modus operandi* das políticas públicas. Os projetos imobiliários se tornam a peça central da economia produtiva da cidade, um fim em si, justificado pela criação de empregos, pela geração de impostos, pelo desenvolvimento do turismo e pela construção de grandes complexos culturais (VINE, 2000), além dos enormes conjuntos multisetoriais e templos do consumo nos novos centros urbanos. De um modo inimaginável nos anos sessenta, a construção de novos complexos de gentrificação nas áreas centrais, ao redor do mundo, tornou-se cada vez mais inatacável estratégia de acumulação de capital para economias urbanas em competição (SMITH, 2006, p. 79).

Nesse contexto de promoção de projetos como estratégia de crescimento econômico e símbolo de *status*, em diversas cidades ao redor do mundo, é que a gentrificação pode ser compreendida como um fenômeno global, a ser reconhecido localmente por meio de alguns fatores fundamentais. Entretanto, é importante ressaltar que, segundo Lees et al. (2008), a importância da metodologia tem sido raramente salientada em estudos de gentrificação, em que diferentes quadros metodológicos resultam em diferentes resultados do processo. Marina Siqueira, em sua tese de doutorado intitulada “*In Search of Gentrification: The Local Meanings of Urban Upward Redevelopment in São Paulo, Brazil*” (2014), discorre sobre a inexistência de uma definição consensual ou um quadro analítico baseado nos aspectos mais fundamentais para a ocorrência da gentrificação na orientação de um trabalho empírico. A autora apresenta,

então, três dimensões que considera fundamentais para a ocorrência do fenômeno, a ser: 1) produção do espaço gentrificável; 2) elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis; 3) transformação na paisagem construída. Para maior entendimento dessas dimensões fundamentais e com o intuito de embasar ainda mais a construção da análise desta pesquisa, considera-se importante trazer a explicação da autora para cada uma delas:

1) Produção do espaço gentrificável:

(...) para que a gentrificação ocorra, deve existir uma diferença entre a extração de mais-valias obtida com os usos atuais do espaço e um potencial de extração de mais-valia por meio da mudança de usos e usuários. A principal motivação para a gentrificação é a possibilidade de extração de mais-valias urbanas através do redesenvolvimento, i.e., acabar com aquela diferença entre mais-valias atuais e potenciais (gap imobiliário [SMITH, 2010b]). Ainda assim, a gentrificação está ligada a um período histórico específico que a diferencia de outros processos de produção do espaço capitalista. Ou seja, a gentrificação deve ser entendida dentro do contexto de expansão de políticas neoliberais, urbanismo competitivo e a valorização de atividades do setor de comércio e serviço de ponta que têm impactos na força de trabalho e na economia local. Portanto, a destruição criativa que a gentrificação abarca localiza sistemas estruturais do capitalismo contemporâneo (capitalismo neoliberal) na produção desigual do espaço (microcontexto urbano) (SIQUEIRA, 2014b, p. 400).

2) Elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis:

No conflito entre usos atuais e usos mais rentáveis, a gentrificação implica a elitização social, ou seja, um grupo migrante com padrões socioeconômicos mais valorizados do que na atual configuração socioespacial. Nesse processo, existe a expulsão da população de mais baixa renda e dos usos que não interessam ao novo modelo de ocupação do espaço. Portanto, a diferença na extração de mais-valias antes e depois do redesenvolvimento pode estar relacionada a usos mais valorizados, população de renda mais alta e padrões de consumo mais conectados à imagem idealizada de desenvolvimento urbano. Por outro lado, os usos e usuários anteriores, pouco valorizados pelo sistema atual, são expulsos direta ou indiretamente, por projetos de redesenvolvimento, renovações ou novas construções, pelo desvio de recursos de políticas sociais, pelo aumento do preço de aluguéis e propriedades, pela diminuição do mercado de unidades acessíveis a esses grupos, por pressão para a venda de suas propriedades e transformações na vida local em efeitos multiplicadores que também podem levar à expulsão, como a mudança de vizinhos, aumento do tráfego de veículos e verticalização de lotes adjacentes (MARCUSE, 1986) (SIQUEIRA, 2014b, p. 400-401).

3) Transformação na paisagem construída:

Seja através de projetos formais de redesenvolvimento ou iniciativas individuais, a gentrificação é acompanhada de transformações na paisagem construída através dos investimentos em infraestrutura urbana, renovações, novas construções e usos. Ao perceber as potencialidades da gentrificação como estratégia de desenvolvimento econômico, empreendedores imobiliários, agentes públicos, profissionais de marketing e mesmo arquitetos capturam os aspectos mais visíveis da gentrificação para vender uma imagem atraente de cidades e bairros urbanos

(ZUKIN, 1987). Se, por um lado, existe uma relação forte entre gentrificação e arquitetura e urbanismo pós-modernos, por outro, transformações físicas também estão relacionadas à construção de um novo arranjo espacial (spatial fix) para o desenvolvimento neoliberal, com uma nova configuração de áreas de produção, consumo e reprodução social. Portanto, mudanças do espaço físico podem ser indicadores de padrões de investimento e desinvestimento, apontando inclusive para transformações socioeconômicas e expulsão (SIQUEIRA, 2014b, p. 401).

Através dessas três dimensões, a autora apresenta uma concepção ampla para análises em contextos diferentes, porém consistente, sobre os processos de gentrificação contemporâneos, sem perder de vista que esses fatores não são suficientes por si só para explicar por que algumas áreas sofrem processo de gentrificação e outras não. Ainda, a forma que o processo assume depende das dimensões contingentes ou estruturas mediadoras ao longo do processo (SIQUEIRA, 2014). Diversos fatores, como distintas políticas públicas, interesses privados, diferentes mercados imobiliários, cenário econômico, restrições institucionais, como regulamentação do uso do solo, ou influência de organizações locais e movimentos antigentrificação, por exemplo, são capazes de moldar o curso dos acontecimentos e a gentrificação de maneiras distintas.

Defende-se nesta pesquisa que, apesar da expansão do conceito e de não existir um padrão único de gentrificação, o fator fundamental para a ocorrência do processo em determinado local é que as transformações e as melhorias no ambiente construído, por meio de investimentos de capital que aumentam, em consequência, o valor do solo, **resultem no desalojamento de populações mais vulneráveis e menos favorecidas economicamente, ocorrendo uma substituição de pelo menos uma parcela dessa população de baixa renda por uma de renda mais alta, ou seja, uma modificação no estrato social dos moradores do local, alterando o padrão econômico da região.** Em alguns casos, o deslocamento dos residentes é a condição para novos investimentos e, em outros, é uma consequência do aumento dos rendimentos urbanos e dos preços dos aluguéis (ARREORTUA, 2013). Ainda, é importante ressaltar que a gentrificação implica que o espaço seja ocupado após os deslocamentos e o reinvestimento de capital. Dessa forma, a requalificação dos espaços urbanos e a recuperação e/ou demolição de edificações, ou mesmo novas construções, sem uma posterior ocupação por grupos socioeconômicos mais favorecidos economicamente não podem ser considerados processos de gentrificação.

Ribeiro (2018, p. 1.343) destaca, porém, que essa substituição da população deve ser entendida para além de uma “leitura dicotômica e reducionista entre pobres e ricos, com foco nas alterações socioespaciais que tornem o local hostil aos antigos moradores e frequentadores”. Nesse sentido, vale aqui ressaltar que nos processos de gentrificação, além

da questão da moradia, pode haver novos e diferentes usos que também apresentem caráter segregador, como, por exemplo, comércios, restaurantes, novos escritórios, hotéis, dentre outros estabelecimentos, expulsando grupos sociais e/ou usos que não devem/podem participar dessa nova imagem do local ou que não tenham os recursos – financeiros ou sociais – para sua permanência nesse novo lugar (SIQUEIRA, 2014).

(...) a forma usual de possibilitar que um programa de renovação urbana seja lucrativo é aumentar substancialmente o *status* de uma área, dando a ela uma nova configuração física. A formação e a possibilidade de apropriação daqueles benefícios por uma camada social mais rica significam, no entanto, a exclusão dos ocupantes anteriores daquela área, isto é, sua erradicação (FURTADO, 2016, p. 349).

Assim sendo, a gentrificação implica uma elitização social por meio da expulsão da população de mais baixa renda e dos usos que não interessam ao novo modelo de ocupação do espaço. Segundo Siqueira (2014, p. 400),

(...) a diferença na extração de mais-valias antes e depois do redesenvolvimento pode estar relacionada a usos mais valorizados, população de renda mais alta e padrões de consumo mais conectados à imagem idealizada de desenvolvimento urbano. Por outro lado, os usos e usuários anteriores, pouco valorizados pelo sistema atual, são expulsos direta ou indiretamente, por projetos de redesenvolvimento, renovações ou novas construções, pelo desvio de recursos de políticas sociais, pelo aumento do preço de aluguéis e propriedades, pela diminuição do mercado de unidades acessíveis a esses grupos, por pressão para a venda de suas propriedades e transformações na vida local.

Explicitado o que se entende, nesta tese, por gentrificação e as dimensões fundamentais para que o processo ocorra, avança-se para a explanação das variáveis a serem investigadas na pesquisa de campo. O estudo de caso feito na dissertação de mestrado levou em consideração quatro variáveis definidas por meio de citações retiradas da revisão bibliográfica realizada à época sobre o conceito da gentrificação, que vêm ao encontro do que foi exposto até aqui e são reforçadas por esse conteúdo. Dessa forma e conforme colocado anteriormente, para fins de comparação com o resultado obtido ao final do estudo, serão utilizadas essas variáveis novamente, como apresentado na próxima seção.

5.1.2 Das variáveis para pesquisa de campo no Projeto Porto Maravilha

A gentrificação é um fenômeno ao mesmo tempo físico, econômico, social e cultural. Ela implica não apenas uma mudança social, mas também uma mudança física do estoque de moradias na escala de bairros; enfim, uma mudança econômica sobre os mercados fundiário e imobiliário. É esta

combinação de mudanças sociais, físicas e econômicas que distingue a gentrificação como um processo ou conjunto de processos específicos (HAMNETT, 1984, apud BIDOUC-ZACHARIASEN, 2006, p. 23).

Para descrever o processo de gentrificação, Hamnett, em 1984, já caracterizava o fenômeno como uma junção de aspectos físicos, econômicos, sociais e culturais. Partindo dessa premissa e de pressupostos levantados por Bernt e Holm (ATKINSON; BRIDGE, 2005) na averiguação da ocorrência de um possível processo de gentrificação no bairro de Prenzlauer Berg,⁸⁰ em Berlim, na Alemanha, a construção da análise da dissertação foi desenvolvida. Os autores destacaram uma série de questões de pesquisa que extraíram das definições sobre os processos de gentrificação encontradas na literatura e, para verificar onde o estudo de caso convergia ou divergia dessas definições, elencaram três variáveis que consideravam fundamentais:

Em primeiro lugar, se a gentrificação é vista como um processo de reinvestimento (SMITH, 1996), um aumento visível em investimentos ocorreria no dilapidado estoque habitacional. Esses investimentos deveriam estar espacialmente concentrados e levando a um aumento nos valores do mercado habitacional e/ ou no valor dos aluguéis. Em segundo lugar, referente às mudanças populacionais, é esperada a invasão de novos tipos de famílias com maior *status* social (particularmente em termos de renda e qualificação formal) comparado aos habitantes anteriores (LEY, 1996). Como resultado, a ocorrência de um “aprimoramento” da estrutura social é esperada e esse aprimoramento sendo consequência de movimentos migratórios. Em conexão com a primeira questão, essas mudanças seriam visíveis particularmente em edificações restauradas. Por último, paralelamente às mudanças observadas na composição da população e de investimentos, uma alteração no discurso cultural sobre o bairro afetado deve ocorrer, a qual ao mesmo tempo deve adquirir a reputação de “chique”, da moda ou, mais comumente, uma nova localidade de atividades culturais (ZUKIN, 1991). Essa mudança de valores tende a resultar numa nova infraestrutura de restaurantes descolados, boutiques e delicatessens (BERNT; HOLM, 2005, p. 10).

Apesar de os autores considerarem três variáveis como fundamentais em seu estudo – a econômica, a social e a cultural –, reforçou-se na dissertação a importância da variável física, que ganha ainda mais corpo após nova revisão bibliográfica feita nesta tese. Questões como a destruição criativa e a transformação na paisagem construída, tidas por Siqueira (2014) como dimensões fundamentais – apresentadas na seção anterior –, estão diretamente ligadas a essa variável. Segundo a autora (2014, p. 394), “considerando as transformações nos usos e usuários, é difícil identificar um caso no qual o ambiente construído não seja uma dimensão fundamental do processo”. Ainda, leva-se em conta, o fato de o Projeto Porto Maravilha ser a maior Operação Urbana Consorciada em andamento no Brasil, com objetivo

⁸⁰ Prenzlauer Berg está localizado na parte onde estava situada Berlim Oriental, quando a cidade ainda era dividida. Originalmente um bairro operário, a região foi sendo habitada, predominantemente, por estudantes e jovens, muitos deles artistas, por ser um bairro desinvestido pelo governo da Alemanha Oriental e conseqüentemente, mais barato. Desde a queda do muro e reunificação da cidade, o bairro tem passado por uma profunda reestruturação urbana e, atualmente, o local é um dos mais caros da cidade de Berlim.

de promover a reestruturação local por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços públicos da região, ou seja, de transformações significativas no ambiente construído. Assim, justificada a importância da inclusão da variável física, volta-se à citação que embasou a construção da análise da pesquisa em quatro níveis de compreensão:

1. FÍSICO: “Em primeiro lugar, se a gentrificação é vista como um processo de reinvestimento (SMITH, 1996), um aumento visível em investimentos ocorreria no dilapidado estoque habitacional.” (...) “Em conexão com a primeira questão, essas mudanças seriam visíveis particularmente em edificações restauradas.”

2. ECONÔMICO: “Esses investimentos deveriam estar espacialmente concentrados e levando a um aumento nos valores do mercado habitacional e/ ou no valor dos aluguéis.”

3. SOCIAL: “Em segundo lugar, referente às mudanças populacionais, é esperada a invasão de novos tipos de famílias com maior status social (particularmente em termos de renda e qualificação formal) comparado aos habitantes anteriores (LEY, 1996). Como resultado, a ocorrência de um “aprimoramento” da estrutura social é esperada e esse aprimoramento sendo consequência de movimentos migratórios.”

4. CULTURAL: “Por último, paralelamente às mudanças observadas na composição da população e de investimentos, uma alteração no discurso cultural sobre o bairro afetado deve ocorrer, a qual ao mesmo tempo deve adquirir a reputação de “chique”, da moda ou, mais comumente, uma nova localidade de atividades culturais (ZUKIN, 1991). Essa mudança de valores tende a resultar numa nova infraestrutura de restaurantes descolados, boutiques e delicatessens.”

Assim, por meio desses quatro níveis de compreensão acima relacionados, juntamente com o embasamento teórico sobre gentrificação realizado na dissertação de mestrado e reforçado neste trabalho, as variáveis utilizadas para verificar se indícios de um possível processo de gentrificação já podiam ser observados no local de estudo, em 2015 e que serão utilizadas novamente nesta pesquisa a fim de comparar e agregar novas informações aos resultados, são:

1. VARIÁVEL FÍSICA

Compreende a busca por vestígios de uma transformação no ambiente construído e mudanças na paisagem urbana no recorte espacial do estudo, ocasionadas tanto pela implementação do Projeto Porto Maravilha quanto por parte de investimentos feitos por meio da iniciativa privada entre os anos de 2009 e 2023, delimitação temporal desta pesquisa.

COLETA DE DADOS: essas informações serão obtidas por fontes secundárias, como informações do projeto em *sites* oficiais e órgãos da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, assim como, principalmente, por meio de fontes primárias, como levantamentos fotográficos no local e levantamentos das principais mudanças percebidas ao longo da delimitação temporal da pesquisa. Como a pesquisa da dissertação de mestrado teve início no ano de 2013, quando a implementação do Projeto Porto Maravilha já estava ocorrendo, será utilizado o *Google Maps*, mais especificamente a ferramenta da linha do tempo do *Google Street View*, para recuperar imagens do ano de 2009 (ano de início do projeto) e poder compará-las com a realidade do local até o ano de 2023.

2. VARIÁVEL ECONÔMICA

Compreende a valorização imobiliária no local. Busca-se a identificação de aumento no valor de compra/venda e aluguel dos imóveis residenciais, assim como dos imóveis comerciais e industriais na área de estudo e de aumento da oferta de imóveis disponíveis na região. Cabe aqui salientar que se investiga uma valorização relativa em comparação a outros bairros da cidade do Rio de Janeiro, e não uma valorização isolada. Pretende-se, ainda, averiguar se estabelecimentos de comércio e serviço com um padrão mais elevado em relação aos preexistentes ao Projeto Porto Maravilha são observados no local.

COLETA DE DADOS: para a construção desta análise, serão utilizados dados fornecidos pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Rio de Janeiro (SECOVI RIO), da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI RJ), do Instituto Pereira Passos (IPP), do *site* ZAP Imóveis e de imobiliárias da região. Além disso, serão utilizadas fontes secundárias de pesquisas desenvolvidas na região de estudo. Pretende-se também fazer levantamentos no recorte espacial desta pesquisa relativos aos usos do solo, com o objetivo de averiguar as principais mudanças de usos que estão ocorrendo no local e as alterações referentes ao padrão nos estabelecimentos de comércio e serviços na região.

3. VARIÁVEL SOCIAL

Os estudos da gentrificação identificam nas mudanças demográficas um fato fundamental – apesar de, por si só, não ser condição suficiente para a ocorrência do processo – para avaliar a ocorrência do fenômeno em determinado local. Uma das possibilidades de identificação dessa variável se faz por meio dos agentes envolvidos no processo. Sem dúvida, existem muitos atores que tornam possíveis os processos de gentrificação em uma área, no entanto, os *gentrifiers* – ou gentrificadores – são o produto mais evidente. Portanto, pretende-se

analisar nessa variável se estão ocorrendo mudanças expressivas no perfil da população residente na área (como alterações no grau de escolaridade ou instrução e renda *per capita* dos moradores) e que características possuem os novos e antigos moradores da região.

COLETA DE DADOS: com base no Censo de 2000 e 2010⁸¹, serão analisadas as características demográficas da área de estudo, como condições socioeconômicas, idade e grau de escolaridade dos moradores da região. Além desses dados secundários, os resultados da variável social serão baseados nos relatos de moradores, artistas, comerciantes e prestadores de serviços locais, com o objetivo de identificar possíveis mudanças nessa população. Ainda, serão realizadas observações no recorte espacial do estudo, com o intuito de perceber e entender as dinâmicas sociais do lugar.

4. VARIÁVEL CULTURAL

Essa variável está profundamente atrelada aos novos discursos culturais que passam a ser valorizados nos bairros em reestruturação, por meio da construção de novos equipamentos culturais, como museus, teatros, cinemas, centros de convenções e parques temáticos, assim como a restauração de sítios históricos e a valorização da cultura do local.

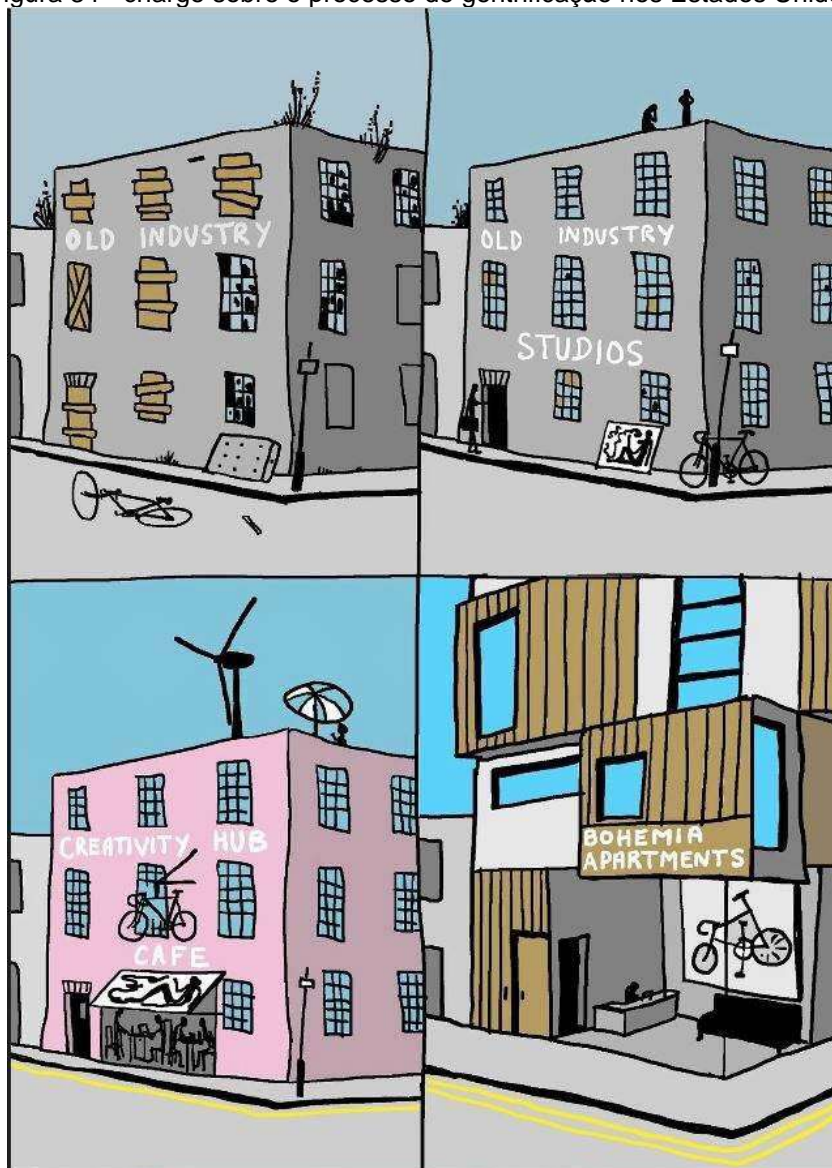
COLETA DE DADOS: essas informações serão obtidas por fontes secundárias, como a análise do projeto por meio de informações de *sites* oficiais e órgãos da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, e fontes primárias, mediante levantamentos que serão realizados no local.

Além dos dados provenientes de fontes secundárias, acredita-se ser de fundamental importância para a construção desta pesquisa a produção de levantamentos, observações e anotações realizadas no local. Pelo fato de o estudo de caso ser em outra cidade, que não a da pesquisadora, foram aproveitadas todas as incursões na área⁸² para levantamentos fotográficos e para a interação com moradores, comerciantes e/ou usuários do local. Os dados, que são de natureza muito diversificada e em sua maioria qualitativos, serão analisados de acordo com cada variável, a fim de alcançar os objetivos específicos delineados para esta pesquisa. Serão produzidos mapas com o intuito de facilitar a visualização dos dados no recorte espacial, assim como esquemas e gráficos.

⁸¹ Cabe aqui salientar que não foi possível utilizar dados mais atualizados, pois o Censo de 2020 teve que ser adiado em função da pandemia de Covid-19, sendo realizado no ano de 2022. Os primeiros resultados deste Censo foram divulgados em junho de 2023, com informações generalizadas. Até o final desta pesquisa, resultados que pudessem contribuir com este trabalho ainda não tinham sido publicados.

⁸² Foram feitas incursões na área no período do mestrado e do doutorado, nas datas de setembro/2013, março/2014, julho/2016, julho/2018 e agosto/2023.

Figura 34 - charge sobre o processo de gentrificação nos Estados Unidos.



Fonte: <https://1investing.in/gentrification-definition/>.

5.2 Os resultados

Este subcapítulo apresenta os resultados encontrados na região de estudo e divide-se em quatro seções, referentes às variáveis estipuladas na construção da análise: variável física, variável econômica, variável social e variável cultural. Ao final das seções 5.2.1 Variável Física e 5.2.4 Variável Cultural, são apresentados mapas dos levantamentos de campo.

5.2.1 Variável Física

Guardadas as diferenças e as particularidades que marcam os distintos processos de gentrificação, pode-se afirmar que as alterações físicas na paisagem urbana estão presentes em todos os processos, desde os casos descritos por Glass, em 1964, até os estudos mais atuais, seja no Norte ou no Sul Global (ATKINSON; BRIDGE, 2005; BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; LEES et al., 2008; SMITH, 2007; SIQUEIRA, 2014). Mesmo em áreas onde as estruturas físicas preexistentes à reestruturação são o grande atrativo para os grupos gentrificadores – por exemplo, as tradicionais Brownstones em Nova Iorque –, há um processo de modificação do espaço construído, por meio de investimentos em reformas, renovações, novas edificações, melhorias nos serviços públicos e privados e melhorias na infraestrutura urbana (SIQUEIRA, 2014).

O cenário que antecede um processo de reestruturação urbana é caracterizado, geralmente, por um local amplamente deteriorado, tanto no aspecto físico – relacionado à degradação das edificações, do mobiliário urbano e da infraestrutura em geral – quanto no aspecto simbólico – relacionado à representação social negativa vinculada à insegurança e ao caráter marginal do lugar (LEITE, 2010). Segundo Broudehoux e Monteiro (2019, p. 84), as intervenções no ambiente construído são “recursos privilegiados para normalizar territórios construídos discursivamente como problemáticos”. Dessa forma, um dos principais artifícios utilizados pela gestão pública e pela incorporação privada em seus esforços para a “correção de territórios desviantes” (BROUDEHOUX; MONTEIRO, 2019, p. 84) é a incorporação dessas áreas no mercado imobiliário.

Assim, juntamente com as reestruturações urbanas promovidas, grandes investimentos começam a ser feitos no ambiente construído⁸³, que se encontra, normalmente, degradado (BERNT; HOLM, 2005; HAMNETT, 1984; LEES et al., 2008; SMITH, 1979; SIQUEIRA, 2014). Além de reformas e restaurações, novos tipos de transformação ocorrem por meio de novas construções e verticalização, com grandes torres de edifícios habitacionais e empresariais⁸⁴ (LEES et al., 2008). Como visto anteriormente, para a produção do espaço

⁸³ Cabe aqui ressaltar que a desvalorização do capital investido no ambiente construído afeta as propriedades de todos os gêneros: residencial, comercial e industrial (SMITH, 2007).

⁸⁴ Como no já citado conceito de *new-build gentrification* (LEES et al., 2008) e de acordo com a ideia de que o "redesenvolvimento" também faz parte da gentrificação, defendido por Smith (1982).

gentrificável, uma diferença entre a extração de mais-valia obtida com os usos atuais do espaço e um potencial de extração de mais-valia por meio da mudança de usos e usuários deve existir (SMITH, 1979). Desta forma, para tornar o programa de reestruturação urbana lucrativo, aumenta-se consideravelmente o *status* social da área (FURTADO, 2014) através de um novo arranjo espacial com áreas de produção, consumo e reprodução social (SIQUEIRA, 2014). Investimentos ligados a essa nova configuração física são necessários para criar locais onde os lucros possam ser gerados, com escritórios, lojas, moradias, equipamentos culturais, de lazer, entretenimento e todo o resto da infraestrutura que compõe o que é chamado de "ambiente construído" (LEES et al., 2008).

Figura 35 - Lojas com renome internacional

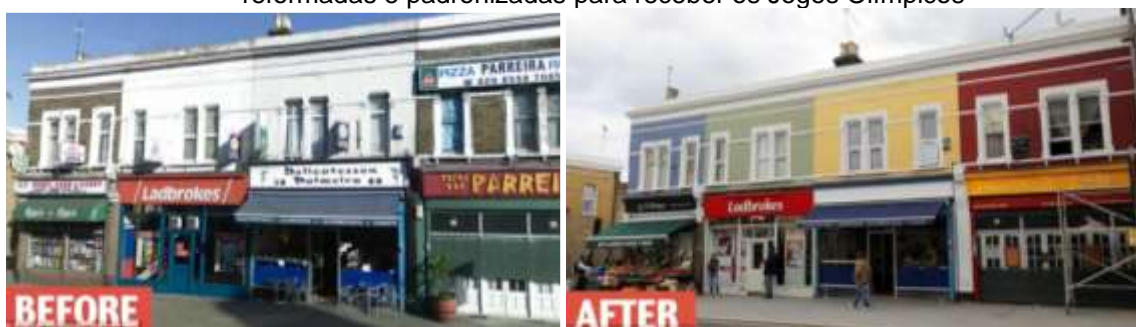


Fonte: <https://sarahffportfolio.wordpress.com/2017/05/05/gentrification-causes-consequences-and-solutions/>

Assim, além do desinvestimento anterior, essas transformações físicas acontecem em função dos “distintos padrões de consumo e reprodução social entre os antigos e os novos usuários do local” (SIQUEIRA, 2014, p. 395). Adequando-se às demandas de valorização imobiliária, limpeza urbana, ordenamento e segurança, os espaços são voltados ao uso ou à reapropriação por parte das classes médias e altas, resultando na exclusão dos ocupantes de baixa renda da área e, conseqüentemente, sua erradicação (FURTADO, 2014). Desse modo, espaços elitistas e segregados são criados. Em paralelo a esse movimento, empreendedores imobiliários e agentes públicos, juntamente com poderosos grupos midiáticos, passam a vender uma nova imagem do local, de desenvolvimento e segurança, atraente às camadas mais abastadas da população (ZUKIN, 1987).

Tais “sujeitos e ações” (SANTOS, 1996) aproveitam sua localização e proximidade com a área central para constituir novas frentes de negócios e, ao mesmo tempo, produzir novas relações sociais e comerciais. Produzem, assim, a “destruição-reconstrução” não apenas de paisagens, arquiteturas e infraestruturas. Mas, mediante a “destruição criativa” (HARVEY, 1992), derrubam infraestruturas, vias, casas de famílias, lugares de memória, enquanto afirmam ícones da “cidade espetáculo” (SÁNCHEZ, 1997), da “global city” (...). Tais operações constantes de destruição e criação são sustentadas por conjuntos de imagens, ethos, estímulos publicitários e outros dispositivos orientados para o “consumo do lugar” e o “lugar do consumo” (CARLOS, 1996) (ARAUJO, 2019, p. 46).

Figura 36 - Lojas tradicionais na Leyton High Road, próximas ao Parque Olímpico de Londres, reformadas e padronizadas para receber os Jogos Olímpicos



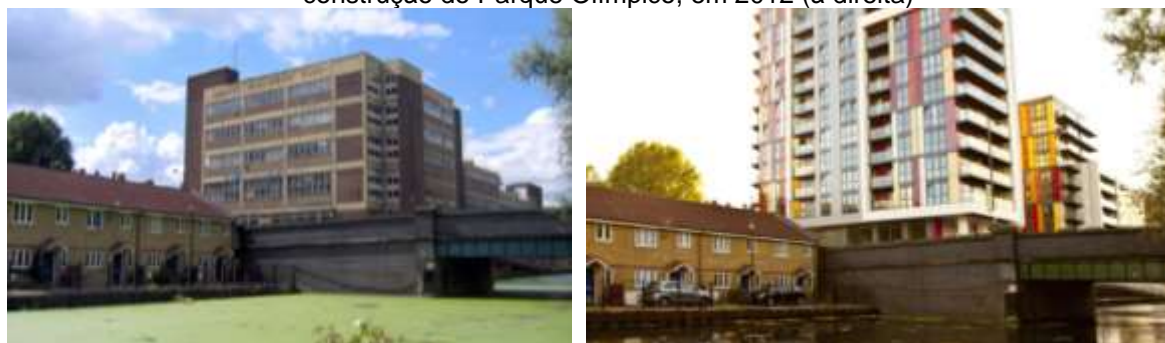
Fonte: <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2160777/London-2012-Olympics.html>.

Figura 37 - CBGB, clube de música icônico no East Village em NY, fechado em 2006 e substituído por uma loja de roupas de alto padrão, após a região sofrer um processo de gentrificação



Fonte: <https://petapixel.com/2014/04/04/pictures-ny-storefronts-document-decade-gentrification/>

Figura 38 - Warton Road, no bairro de Stratford, em Londres, no ano de 2005 (à esquerda), e após a construção do Parque Olímpico, em 2012 (à direita)



Fonte: <http://www.theguardian.com/sport/interactive/2012/jul/27/olympic-regeneration-legacy-stratford>

Quando as reestruturações urbanas se dão em centros históricos, os processos de gentrificação, em geral, agregam outras características (LEITE, 2010). Objetivando reforçar simbolicamente a região em relação à cidade, há um esforço em recuperar os sítios históricos e introduzir uma retraditionalização da cultura local como um elemento potencial para a atração turística. Assim, aumenta-se a visibilidade sobre esses espaços históricos reabilitados, espetacularizando a cultura e transformando-a em mercadoria a ser consumida por turistas e novos usuários do local (ARANTES, 2000; LEITE, 2010). Conforme será demonstrado nos resultados da variável cultural, o recorte espacial desta tese apresenta sítios históricos importantes, como o Cais do Valongo e o Jardim Suspenso do Valongo, já restaurados pelo Projeto Porto Maravilha. Ademais, novos equipamentos culturais – exercendo a função de projetos-âncora – foram construídos, como o Museu de Arte do Rio (MAR), o Museu do Amanhã e o AquaRio.

Figura 39 - Slogan do Projeto Porto Maravilha

Transformar é Preciso!



Fonte: www.portomaravilha.com.br.

Figura 40 - Material de divulgação do Projeto Porto Maravilha Cultural

This figure displays a promotional poster for the Porto Maravilha Cultural project. The poster is divided into three main sections. The left section, titled 'DIVERSIDADE CULTURAL E ARQUITETÔNICA', describes the historical richness of the area and mentions the creation of the 'Área de Proteção do Ambiente Cultural dos bairros da Saúde, Gamboa e Santa Cruz (Apac Saqra)'. The central section features a large photograph of the 'Jardim Suspenso' building, with the 'CULTURAL' logo overlaid. The right section, titled 'VALORIZAÇÃO E RESGATE DO PATRIMÔNIO', explains the project's goal to preserve and restore the area's cultural and architectural heritage, mentioning the use of 'Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs)'. At the bottom, there is a small image of a construction site and the 'RIO Prefeitura' logo.

Fonte: http://www.portomaravilha.com.br/web/sup/porto_maravilha_cultural.aspx.

Figura 41 - Obras de restauração do Cais do Valongo, em 2011



Fonte: <https://blogdoarthurdacosta.blogspot.com/2018/06/cais-do-valongo-e-o-utero-do-pais.html>.

Figura 42 - Obras dos novos equipamentos culturais da região, MAR (à esquerda) e Museu do Amanhã (à direita)



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1472757>; cariocadorio.wordpress.com.

Além dos novos equipamentos culturais, diversas ações foram realizadas ao longo desses últimos anos na área de estudos, como a demolição do Elevado da Perimetral, a escavação de túneis, a execução de vias como a Via Binário do Porto, a recuperação de patrimônios históricos, a implementação da Orla Conde e do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), a reurbanização e requalificação de 70 km de vias e 650.000 m² de calçadas, além da urbanização de praças e do Morro da Conceição. Questões de infraestrutura, como novas redes de água, esgoto, drenagem e iluminação em ruas e avenidas, também foram executadas. Segundo divulgação no *site* do Porto Maravilha⁸⁵, durante o término dessas

⁸⁵ Na época da pesquisa para a dissertação de mestrado, era possível acessar um *site* exclusivo do Projeto Porto Maravilha, no endereço www.portomaravilha.com.br, em que havia diversas informações e divulgações/propagandas sobre o projeto. Desde junho de 2022, quando foi criada, a CCPar

intervenções, um novo padrão de qualidade dos serviços urbanos começou a ser prestado na região, como, por exemplo, coleta seletiva de lixo e iluminação pública eficiente e econômica.

Figura 43 - Obras de remoção e limpeza dos entulhos do Elevado da Perimetral, em 2013



Fonte: <http://portomaravilha.com.br/materias/a/6.aspx>.

Figura 44 - Obras de urbanização do Morro da Conceição, em 2011



Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=751306&page=659>.

(Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos), que assumiu todas as atribuições da antiga Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), informações sobre o projeto podem ser obtidas através do endereço eletrônico <https://www.ccpa.rio/projeto/porto-maravilha/>. Entretanto, o *site* apresenta informações mais técnicas e de mais difícil acesso.

Figura 45 - Obras do terminal intermodal Gentileza, em 2023



Fonte: <https://www.eduardopaes.com.br/>.

Visando encontrar os vestígios dessas transformações físicas ocasionadas pela implementação do Projeto Porto Maravilha no recorte espacial deste estudo, foram realizados, entre os anos de 2010⁸⁶ e 2023⁸⁷, levantamentos no local⁸⁸ e pesquisas sobre o projeto em *sites* oficiais⁸⁹. Posteriormente, foi feito um comparativo entre as informações coletadas e as informações e imagens adquiridas por meio da ferramenta *Google Maps*⁹⁰, mais especificamente através do *Google Street View*⁹¹. No recorte temporal da dissertação de mestrado, foi possível constatar mudanças significativas no ambiente construído na área de estudo, demonstradas por meio de um mapa de levantamento das alterações físicas da área e das respectivas imagens de cada local alterado. Foram consideradas mudanças físicas as alterações nas edificações existentes e nas fachadas desses imóveis (pinturas, reformas e restaurações), as construções de novas edificações, as alterações no perfil das ruas (alargamento dos passeios públicos, mudança de pavimentação, plantio de vegetação arbórea, retirada de vagas para veículos e alteração nas pistas de rolamento), as restaurações de sítios históricos e as melhorias na infraestrutura urbana.

⁸⁶ Ano do início da implementação do Projeto Porto Maravilha.

⁸⁷ Ano de encerramento da coleta de dados desta pesquisa.

⁸⁸ Através de pesquisa de campo realizadas para a dissertação de mestrado em novembro de 2013, março de 2014, janeiro e março de 2015, em julho de 2016, e no período do doutorado em julho de 2017, fevereiro de 2019 e agosto de 2023, foram realizados levantamentos fotográficos, levantamentos dos usos do solo, entrevistas semiestruturadas com moradores, comerciantes, prestadores de serviços e artistas do local, além de observações na área.

⁸⁹ Por exemplo: www.portomaravilha.com.br/; www.cidadeolimpica.com.br/; <http://www.rio.rj.gov.br/>; <https://www.ccpar.rio/projeto/porto-maravilha/>.

⁹⁰ Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps>>.

⁹¹ O Google Street View apresenta uma ferramenta de “linha do tempo”, em que é possível resgatar imagens de anos anteriores em alguns locais pesquisados, entre o período de janeiro de 2010 e dezembro de 2023.

Como um dos objetivos específicos desta pesquisa é averiguar se há indícios de reversão, estagnação ou continuação de um possível processo de gentrificação ocorrendo no local – identificado pela pesquisa da dissertação de mestrado –, um novo mapa das alterações físicas identificadas na área de estudos foi feito, com a intenção de comparar as alterações detectadas em 2015 com as encontradas na delimitação espacial desta pesquisa. São apresentadas, também, nesta variável, as imagens com as alterações que ocorreram em cada época da pesquisa. O mapa segue o ordenamento do percurso definido na dissertação de mestrado, somando novos pontos da ampliação do recorte espacial para esta tese, e inicia-se em frente ao Edifício RB1, na Avenida Rio Branco (nº 1, mapa 1). Foi escolhido esse ponto de partida por dois motivos: foi o ponto de encontro com o guia, no qual se fez a primeira incursão na totalidade da área de estudos⁹², ficando assim demarcado como o ponto inicial de um mapa mental da trajetória percorrida e que, posteriormente, foi transpassado para um mapa físico e, depois, por estar em uma confluência entre a Praça Mauá, a Rua Acre e a Travessa do Liceu, pontos importantes da área de estudo. Assim, partindo do RB1, a primeira rua do percurso é a Rua Acre.

No início da implementação do Porto Maravilha, a Rua Acre era conformada, basicamente, por estabelecimentos de comércio e serviços tradicionais, como ferragens, papelarias e materiais para escritório, assim como hospedagens, bares e restaurantes de baixo padrão (figura 46), instalados nos térreos de sobrados e edifícios⁹³ deteriorados. Ao longo dos primeiros anos da implementação do Projeto Porto Maravilha, novos estabelecimentos de padrão mais elevado foram abrindo, e, no ano de 2015, restaurantes como o Focaccia – que tem outras filiais em pontos nobres, como no Shopping Leblon – e filiais da Brasil Cacau, Cacau Show e do Subway encontravam-se em funcionamento no local. Entretanto, ao fazer nova pesquisa de campo, no ano de 2023, esses estabelecimentos, à exceção do Subway, não estavam mais em operação e os respectivos imóveis encontravam-se fechados ou com novo comércio/serviço de padrão mais baixo. O que pôde se observar, neste último levantamento, foi que imóveis que haviam sido reformados para abrigar esses estabelecimentos de padrão mais elevado encontram-se novamente deteriorados, sem manutenção ou fechados. Também

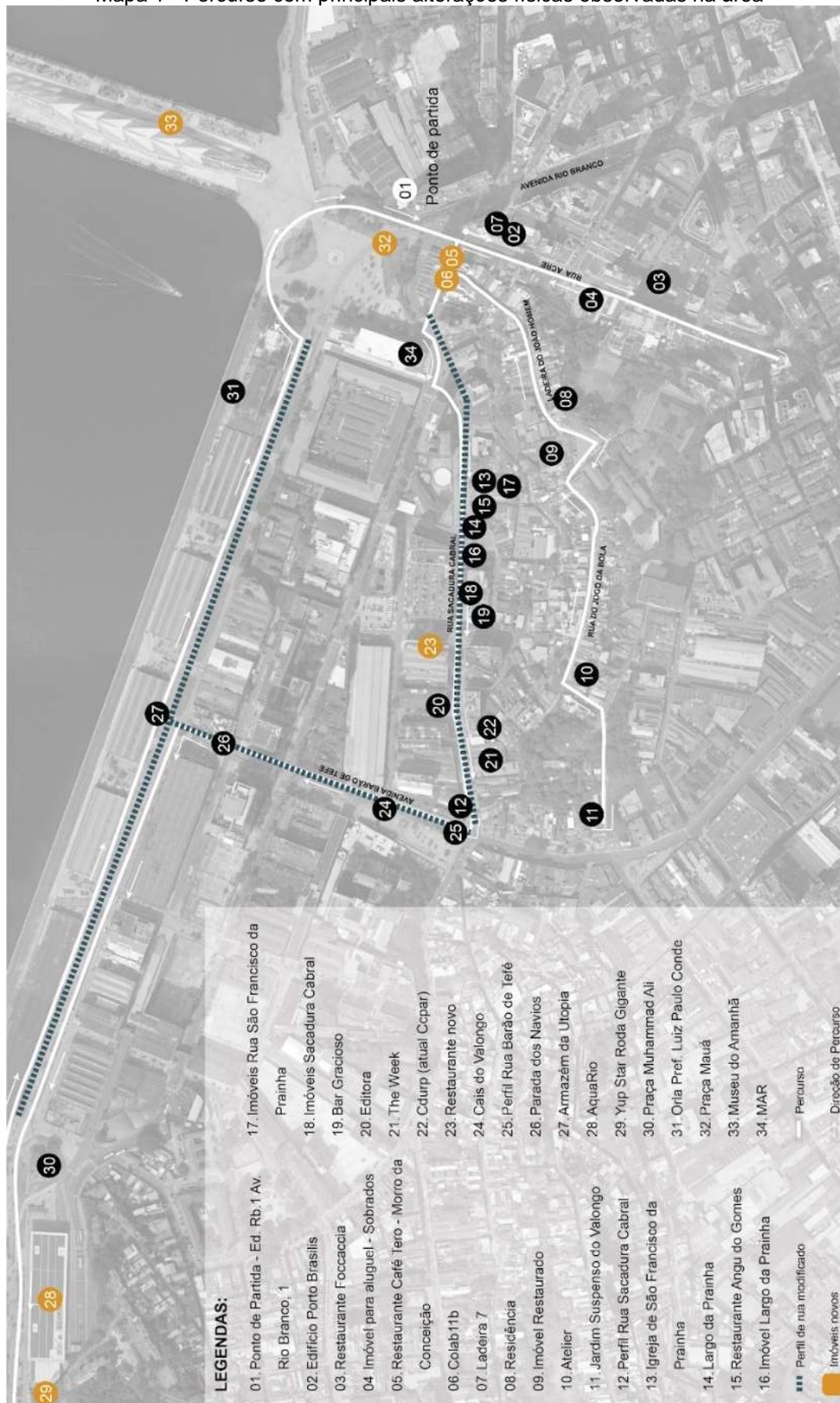
⁹² Na primeira incursão à área de estudos com o objetivo de fazer os levantamentos de campo iniciais para a dissertação de mestrado, em março de 2014, foi contratado um guia local, que percorreu todos os pontos de interesse para o estudo, contando a história da região e as transformações que estavam ocorrendo.

⁹³ Cabe aqui destacar que os sobrados se localizam predominantemente no lado ímpar da rua, ou seja, na encosta do Morro da Conceição, com uma pequena quantidade de edifícios existentes. Já no lado par, ocorre o contrário, com uma grande quantidade de edifícios altos e poucos sobrados, o que demarca visualmente e fisicamente a transição da escala do Morro da Conceição para o Centro da cidade.

não foi visto no local a construção de novas edificações. Pode-se dizer que, em 2015, a Rua Acre apresentava-se em uma fase inicial de mudança de uma rua com caráter popular para uma rua com imóveis restaurados (nº 3, mapa 1/figura 48) e com opções de comércio e serviços de melhor padrão (nº 4, mapa 1/figura 49), mas que, em 2023, o cenário já havia mudado novamente. Para ilustrar essas alterações, serão mostrados os principais pontos de mudança, utilizando a referência dos anos de 2010, 2015 e 2023⁹⁴.

⁹⁴ 2010, ano de início da implementação do projeto. 2015, ano do último levantamento da pesquisa de campo da dissertação de mestrado. 2023, ano do último levantamento da pesquisa de campo desta tese.

Mapa 1 - Percurso com principais alterações físicas observadas na área



Fonte: dados levantados pela autora e mapa graficado por Ana Luísa Costa (2023).

Figura 46 - Comércio e serviços na Rua Acre. Comércio tradicional da região em 2015



Fonte: Fotografia da autora (2015).

Figura 47 - Perfil da Rua Acre com sobrados no lado ímpar e edifícios altos no lado par.



Fonte: Google Street View (2014).

Figura 48 - Edifício Porto Brasil e sobrados restaurados na Rua Acre em 2015



Fonte: fotografias da autora (2015).

Figura 49 - Comércio e serviços na Rua Acre. Restaurantes novos e tradicionais da região em 2015



Fonte: fotografia da autora (2015).

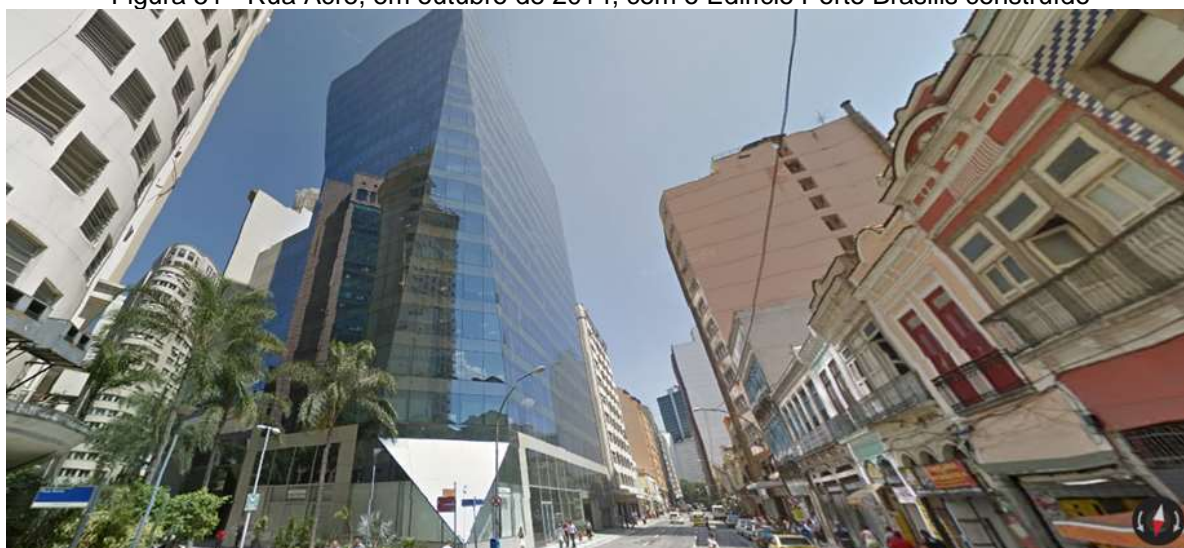
Já no início da rua Acre, observa-se o Edifício Porto Brasilis⁹⁵ (nº 2, mapa 1/figura 51), empreendimento corporativo que teve a conclusão de sua construção no ano de 2012. O edifício, que ainda é o mais novo da rua, abrigava – no início de seu funcionamento – o escritório da Nissan⁹⁶, que acabou mudando-se para outro endereço, e uma galeria da mesma empresa, no térreo. Em 2015, o térreo estava sendo ocupado por um café, de padrão mais elevado que o visto na rua. O edifício encontra-se em bom estado de manutenção e seu entorno não se modificou expressivamente.

Figura 50 - Rua Acre, em janeiro de 2010



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 51 - Rua Acre, em outubro de 2014, com o Edifício Porto Brasilis construído



Fonte: Google Street View (2014).

⁹⁵ O Edifício Porto Brasilis está classificado como padrão A+ (chancela internacional caracterizada pela inteligência e pelo alto padrão arquitetônico capazes de reunir em um único empreendimento alto nível de tecnologia, segurança e conforto) e possui certificado de sustentabilidade Leed Gold.

⁹⁶ Depois, a empresa se mudou para outro edifício, localizado na Av. Barão de Tefé, 27, também no recorte espacial do estudo.

Figura 52 - Rua Acre, em outubro de 2014, com o Edifício Porto Brasilis construído



Fonte: fotografias da autora (2023).

A Rua Acre é uma das principais vias de comércio e serviços da área de estudo e ainda possui muitos sobrados degradados, que abrigam ferragens, gráficas, bares e restaurantes antigos, de baixo padrão. Conforme comentado anteriormente, desde o início da implementação do Projeto Porto Maravilha, a rua já apresentava algumas transformações, principalmente em relação às fachadas, que vinham sendo modificadas em virtude de novos usos dos imóveis. O imóvel que antes abrigava uma livraria e outros pequenos estabelecimentos (figura 53) foi totalmente reformado em 2011 para sediar o Restaurante Focaccia (figura 54), de padrão mais elevado do que os outros restaurantes existentes no local. Entretanto, na pesquisa de campo realizada em 2023 foi observado que o restaurante havia fechado e o imóvel encontrava-se, aparentemente, desocupado (figura 55).

Figura 53 - Rua Acre, em janeiro de 2010, com comércio tradicional



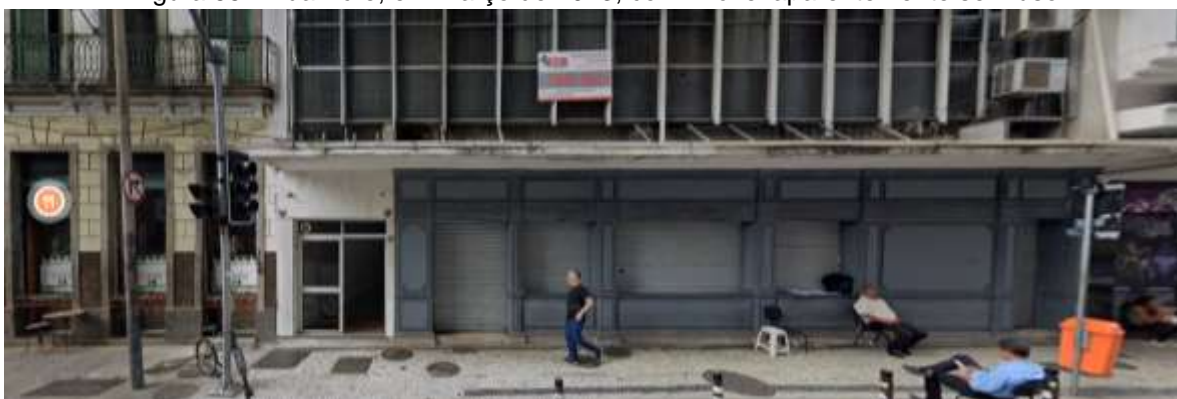
Fonte: Google Street View (2010).

Figura 54 - Rua Acre, em outubro de 2014, com novos restaurantes e alterações nas fachadas



Fonte: Google Street View (2014).

Figura 55 - Rua Acre, em março de 2023, com imóvel aparentemente sem uso



Fonte: Google Street View (2014).

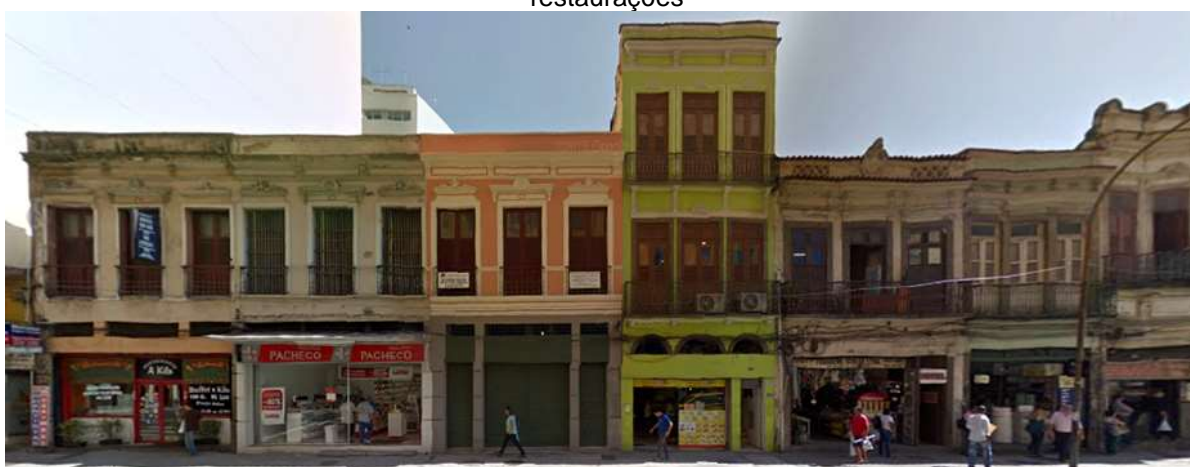
Em 2015, era possível observar que, apesar de lento, havia um movimento de substituição de comércio e serviços com padrão mais elevado do que os antigamente estabelecidos na Rua Acre. Sobrados estavam sendo restaurados e/ou reformados e colocados para venda ou aluguel, como demonstram a figura 56, com edificações muito deterioradas em 2010, e a figura 57, com sobrados já restaurados em 2014. No último levantamento, porém, as edificações se encontravam sem manutenção e muitas lojas fechadas e sem uso (figura 59), passando uma sensação de insegurança no local. Placas de aluga-se podiam ser vistas nos andares superiores das edificações. Em termos de infraestrutura e alterações no perfil da rua, como alargamento e nova pavimentação dos passeios públicos, não foram constatadas mudanças na área.

Figura 56 - Sobrados na Rua Acre, em janeiro de 2010



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 57 - Sobrados na Rua Acre, em outubro de 2014, com alterações nas fachadas e restaurações



Fonte: Google Street View (2014).

Figura 58 - Sobrados na Rua Acre, em julho de 2023, com falta de manutenção e lojas fechadas



Fonte: Google Street View (2023).

Figura 59 - Sobrados na Rua Acre, em agosto de 2023, com falta de manutenção e lojas fechadas

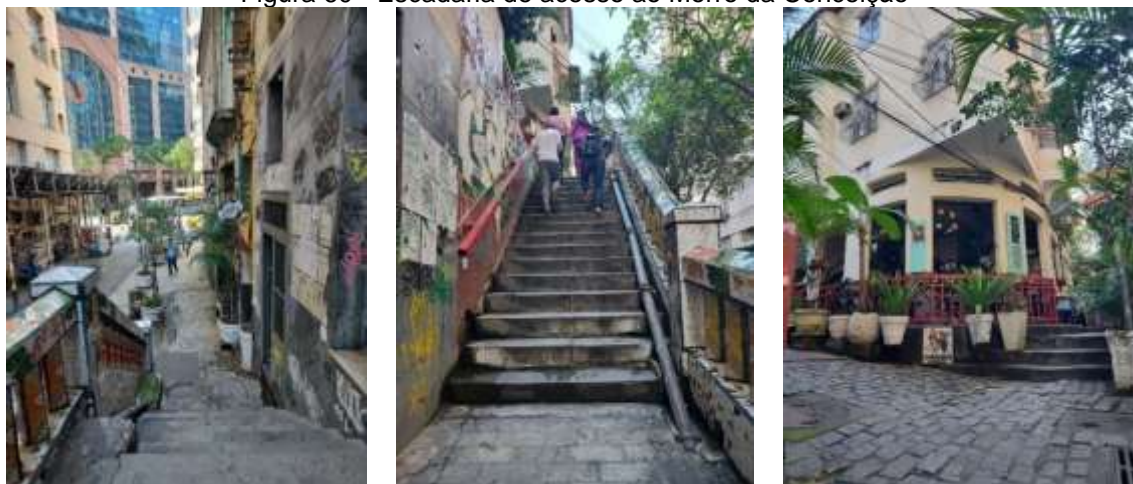


Fonte: fotografia da autora (2023).

Saindo da Rua Acre, parte-se em direção ao Morro da Conceição. Situado junto ao coração financeiro da cidade, o morro é reservado aos olhos mais distraídos, pois se disfarça entre os altos edifícios do centro da cidade. Sua entrada é um pouco escondida, composta por uma escadaria a que se tem acesso pela Travessa do Liceu, via exclusiva de pedestres, entre pontos de comércio, principalmente de ambulantes (n.º 5, mapa 1/figura 60). Por essa entrada, é possível entrar no morro somente a pé. Segundo Sigaud e Pinho (2000, p. 11-12) o Morro da Conceição,

É uma área residencial que resistiu às intenções de sucessivos planos urbanísticos que desestimularam a moradia no Centro. Penetrar seus acessos, subir por suas ladeiras ondulantes é iniciar-se em uma outra cadência, em uma outra atmosfera, em uma outra respiração. É experimentar um contraste inevitável ao sair da pulsação nervosa do centro de negócios, ou da batida silenciosa da paisagem erma e cinza de um porto hoje quase totalmente desativado. (...) Envolvendo-os, interligando no espaço forças de origens tão distintas mas tão poderosas, a delicadeza de seu casario e de suas ruas estreitas e irregulares, os sobrados e suas janelas de onde nos espreitam olhos tão desconfiados quanto receptivos e curiosos. São imigrantes portugueses e espanhóis, são descendentes de antigos escravos, são migrantes de outros estados brasileiros.

Figura 60 - Escadaria de acesso ao Morro da Conceição



Fonte: fotografias da autora (2023).

Antes de continuar o percurso, vale salientar que o Morro da Conceição é predominantemente ocupado de forma residencial. Seu espaço público é constituído por ruas estreitas, becos, travessas e escadarias. Alguns pontos de prestação de serviço e comércio estão estabelecidos no local, tais como serviços de internet, videolocadora, xerox, pontos de comércio informal nas casas dos moradores, lojas, restaurantes e bares. Ainda que escondido, o Morro da Conceição permanece no horizonte da cidade como um patrimônio histórico, urbanístico, berço de importantes manifestações religiosas e culturais e de uma relação incontestável com a evolução da cidade. No morro estão presentes monumentos tombados por diversos órgãos de preservação e um valioso “conjunto vernacular, cujo valor atém-se mais ao todo constituído por essas edificações do que a seus atributos individuais” (SIGAUD; PINHO, 2000, p. 12).

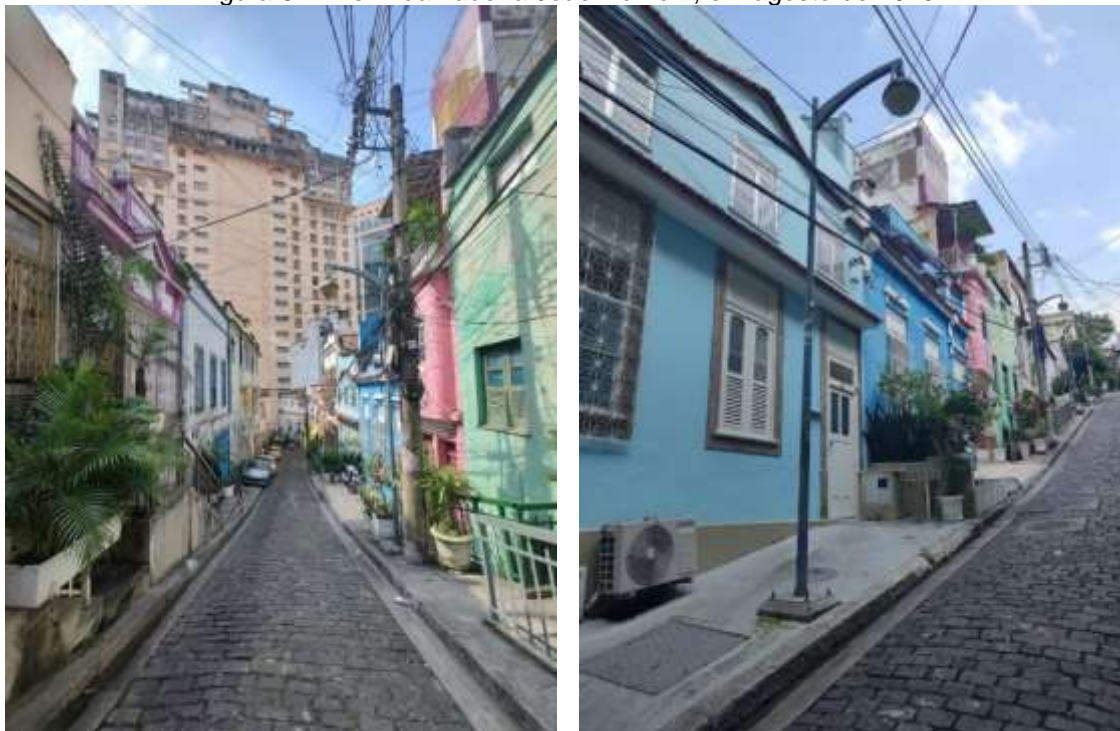
Em matéria publicada em 2010, na primeira edição da Revista Porto Maravilha sobre as obras de urbanização do Morro da Conceição, estavam previstas a remodelação da fiação elétrica, que passaria a ser subterrânea, e as obras de contenção de encostas em trechos críticos. As obras também prometiam melhorias no calçamento e na iluminação pública, o que garantiria, segundo a matéria, ainda mais qualidade de vida para os habitantes da região. Algumas melhorias podem ser observadas na Ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola, que fazem parte do percurso escolhido para esta pesquisa. Novos postes de iluminação pública foram instalados, conforme pode ser observado nas imagens comparativas entre a Ladeira João Homem no ano de 2010 (figura 61) e no ano de 2014 (figura 62), bem como novo calçamento e novas escadas, patamares e guarda-corpos, para facilitar o deslocamento e a acessibilidade dos pedestres. Assim, apesar de a fiação elétrica continuar aparente e de alguns problemas de infraestrutura relatados por moradores, os espaços públicos do Morro da Conceição apresentam, através de intervenções do poder público, alterações físicas pontuais, porém importantes.

Figura 61 - Perfil da Ladeira João Homem, em janeiro de 2010 e em 2014



Fonte: Google Street View (2010 e 2014).

Figura 62 - Perfil da Ladeira João Homem, em agosto de 2023



Fonte: Fotografias da autora (2023).

Ao subir as escadarias, encontra-se a Ladeira João Homem, uma das principais ruas do morro. Via estreita, de paralelepípedo, com tráfego de poucos carros e motos e sem qualquer via perpendicular. Caracterizada principalmente por sobrados antigos e coloridos, alguns bem preservados e outros degradados, com predomínio de uso residencial. Há alguns bares, como o descolado Ladeira 7, logo no início da rua (figura 65), e o tradicional Bar do Geraldo. No levantamento feito em 2023, foram observados novos estabelecimentos na Ladeira Felipe Neri, como o Restaurante Café Tero, aberto em 2021, e o Colab 11B, aberto em 2022, onde está localizado o Chilito Comida Mexicana, ambos com um padrão mais elevado do que os restaurantes tradicionais da área.

Figura 63 - Sobrados e Igreja na ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola



Fonte: fotografias da autora (2015, 2023).

Figura 64 - Novos restaurantes Café Tero e Chilito Comida Mexicana e o Ladeira 7



Fonte: Fotografias da autora (2023).

Figura 65 - Restaurante Ladeira 7, antigo Imaculada Bar e Galeria, e o tradicional Bar do Geraldo

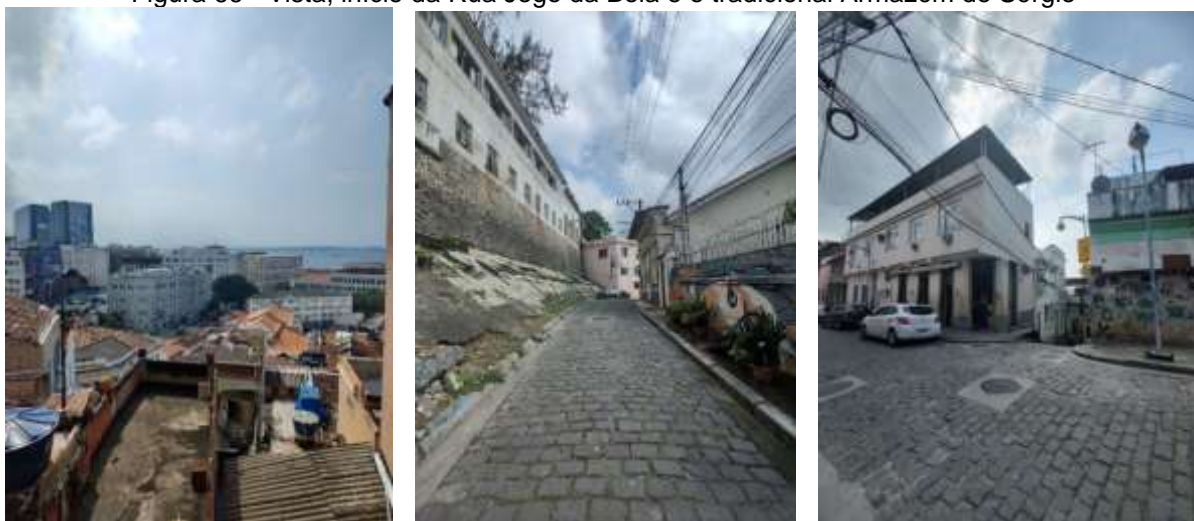


Fonte: Fotografias da autora (2023).

Continuando o percurso, a Rua Jogo da Bola é a maior via do Morro da Conceição e a que apresenta o maior número de conexões com o centro e a Região Portuária, através de ruas, ladeiras e travessas. Seu aspecto é extremamente bucólico, com os dois lados da estreita rua de

paralelepípedo ocupados por sobrados como os da Ladeira João Homem, com calçadas de dimensões mínimas (figura 66). Pintadas nas mais diversas cores e com imagens de santos nas fachadas, algumas edificações possuem as datas em que foram construídas, muitas delas entre o final do século XIX e o início do século XX, apesar de a rua também ter construções mais recentes. Na Rua Jogo da Bola estão localizados o Bar do Beto, o tradicional Armazém do Sérgio – onde são vendidas bebidas, alimentos e outras mercadorias – e a Capela da Nossa Senhora da Conceição, fundada em 10 de julho de 1892.

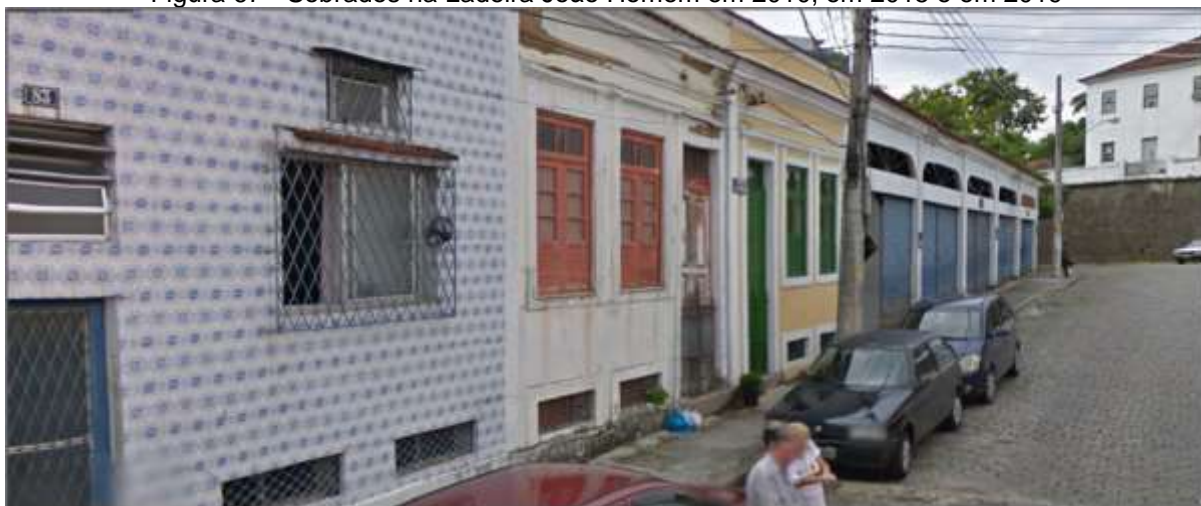
Figura 66 - Vista, início da Rua Jogo da Bola e o tradicional Armazém do Sérgio



Fonte: Fotografias da autora (2015, 2023).

Além das intervenções urbanas executadas pelo poder público no Morro da Conceição a partir de 2010, em 2015 já era possível perceber, na Ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola, investimentos, como reformas, restaurações ou mesmo manutenções (pintura, recuperação de esquadrias etc.), em imóveis particulares com o objetivo de colocá-los à venda ou alugá-los no mercado da habitação ou para novos usos, como escritórios, bares ou hospedagens. Em 2015, foram identificados dois *hostels* e um escritório de arquitetura no local, entretanto, em 2023, já estavam fechados. A figura 67 mostra um exemplo desses investimentos feitos, com a restauração de um sobrado que, em 2010, apresentava-se degradado. Nesse exemplo é possível observar que o imóvel continua bem conservado, mas muitos outros que foram restaurados, em 2023 apresentavam-se novamente sem manutenção.

Figura 67 - Sobrados na Ladeira João Homem em 2010, em 2015 e em 2019



Fonte: Google Street View (2010, 2015, 2019).

Figura 68 - Sobrados na Ladeira João Homem em 2010, em 2015 e em 2023



Fonte: Google Street View (2010) e fotografias da autora (2015 e 2023).

Figura 69 - Sobrados na Ladeira João Homem em jan. de 2010, em jan. de 2015 e ago. de 2023



Fonte: Google Street View (2010, 2015) e fotografia da autora (2023).

Figura 70 - Sobrados na Rua Jogo da Bola em 2010



Fonte: Google Street View (2010) e fotografias da autora (2015, 2023).

Seguindo o percurso, após a Praça Leopoldo Martins, na Jogo da Bola, pega-se a Travessa Joaquim Soares e chega-se à Ladeira Pedro Antônio, onde fica o Observatório do Valongo⁹⁷. Nessa região há casas e sobrados restaurados e outros aparentemente abandonados, além de residências mais modestas. Continuando na Ladeira Pedro Antônio, um beco estreito e comprido, chega-se ao Mirante do Valongo, local com vista panorâmica em que se pode enxergar o edifício da Central do Brasil, alguns prédios comerciais, o Morro da Providência e o Centro da cidade. Dando continuidade ao trajeto, chega-se ao Jardim Suspenso do Valongo e à Casa da Guarda (n.º 11, mapa 1/figura 72). Criado no princípio do século XX como parte de um muro de contenção, de aproximadamente 10 metros, também se tornou um monumento, segundo as autoras Sigaud e Pinho (2000), com o objetivo de esconder os indícios do antigo comércio de escravos que ocorria ali⁹⁸. Após anos de abandono e vandalismo, o local, que foi tombado pelo Iphan como Patrimônio Histórico Artístico e Nacional em 1938, foi restaurado na década de 1980, entretanto, sem manutenção, continuou degradado. O Jardim Suspenso do Valongo, a Casa da Guarda e o Mictório Público foram restaurados no início da implementação do projeto, pelo Programa Porto Maravilha Cultural. Na pesquisa de campo de 2015, o lugar encontrava-se muito bem conservado, contudo, em 2023, já estava com seus jardins sem manutenção e a Casa da Guarda com algumas pichações.

Figura 71 - Vista da Ladeira Pedro Antônio, Jardim Suspenso do Valongo e Sobrados na Rua Camerino

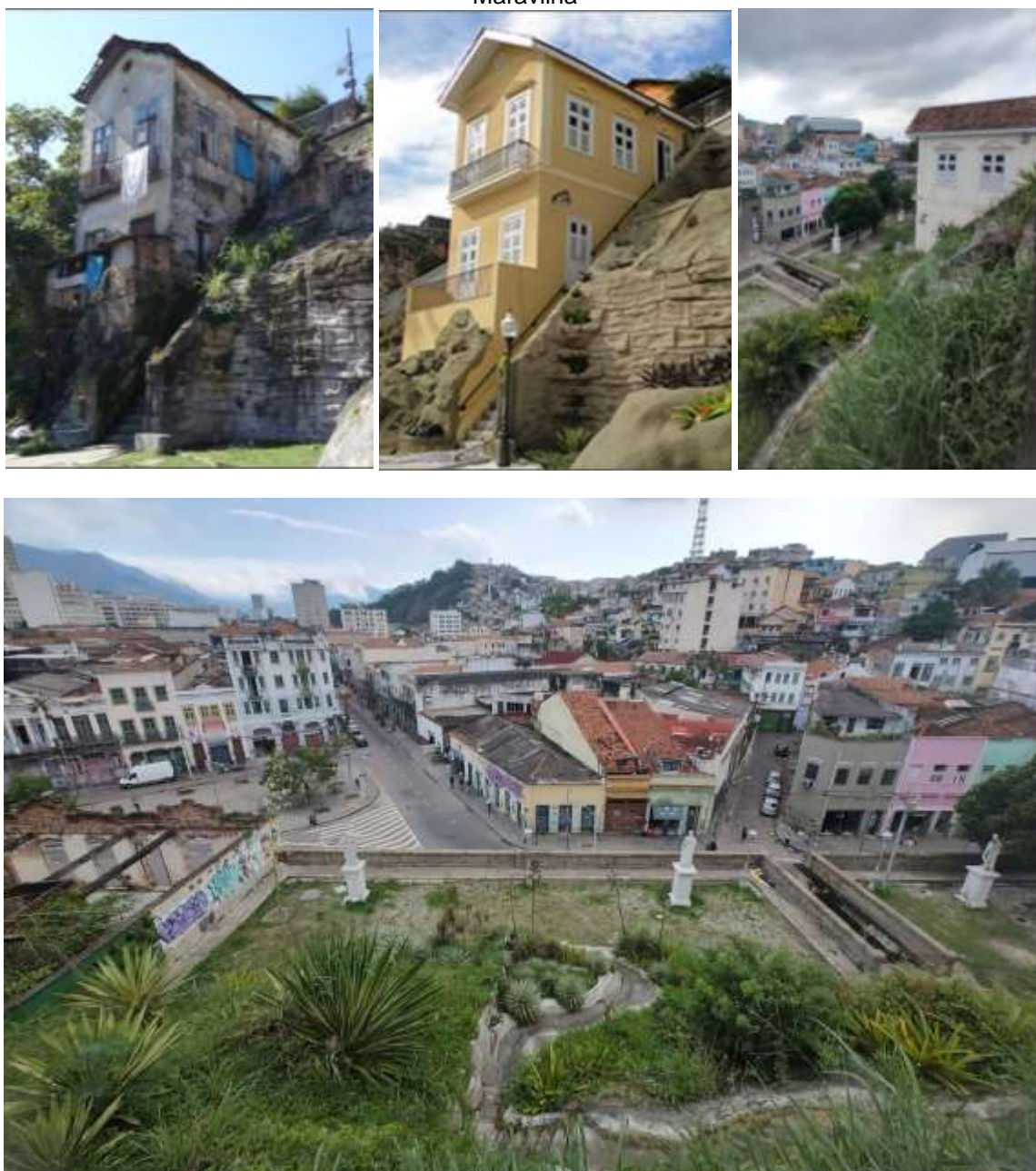


Fonte: Fotografias da autora.

⁹⁷ O espaço pertence à Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), que desde 2002 sedia os cursos de Graduação e Pós-Graduação em Astronomia no terreno onde existia a Chácara do Valongo, local em que, antes da Abolição da Escravatura, em 1888, eram deixados os escravos para serem vendidos.

⁹⁸ A antiga Rua do Valongo, que ligava o Cais do Valongo ao Largo do Depósito, abrigava lojas que vendiam escravos e artigos relacionados à prática da escravidão. No eixo formado por este caminho, os escravos recém-chegados eram acomodados em barracões conhecidos como casas de engorda, onde literalmente ganhavam peso, de modo a valorizar seu preço no mercado. Nessa área também havia mercados onde os africanos escravizados eram expostos aos potenciais compradores. No início do século XX, por ocasião do alargamento da via, foram construídos o Jardim Suspenso do Valongo, a Casa da Guarda e o Mictório Público. Parte do plano de remodelação e embelezamento da cidade pelo prefeito Pereira Passos, o parque foi projetado pelo arquiteto-paisagista Luis Rey e inaugurado em 1906. Escavação arqueológica encontrou vasto acervo que remete à "tralha doméstica" da época, revelando aspectos da vida cotidiana, costumes e mentalidade dos habitantes do Morro da Conceição (PORTO MARAVILHA, 2012).

Figura 72 - Jardim do Valongo e Casa da Guarda antes e depois do restauro do Projeto Porto Maravilha



Fonte: www.velatura.com.br e fotografias da autora.

Avançando no percurso, retorna-se para a Travessa do Liceu para chegar à Rua Sacadura Cabral, que tem início na Praça Mauá, antigo Largo da Prainha. Essa rua é uma das principais vias da região e apresenta um importante conjunto arquitetônico. Assim como as ruas já citadas no Morro da Conceição, a Sacadura Cabral faz parte da Fase I do Projeto Porto Maravilha e, em 2015, já apresentava alterações físicas significativas, tanto em relação aos investimentos públicos quanto privados. Como se pode perceber na comparação entre as figuras 73 e 74, o perfil da rua foi modificado através do alargamento dos passeios públicos, da substituição do calçamento, do recapeamento da pista de rolamento, do novo

mobiliário urbano, de melhorias na iluminação pública, da adição de faixas de pedestre e rebaixos no meio-fio, além de obras de drenagem. Essas alterações realizadas pela Prefeitura do Rio de Janeiro, que já modificaram e melhoraram o padrão da Rua Sacadura Cabral, vêm contribuindo para que investimentos privados sejam feitos em imóveis deteriorados do local.

Figura 73 - Rua Sacadura Cabral antes das obras do Projeto Porto Maravilha



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 74 - Rua Sacadura Cabral depois das obras do Projeto Porto Maravilha



Fonte: Google Street View (2014).

Transitando pela rua, avista-se, em um terreno mais alto, a Igreja de São Francisco da Prainha (n.º 13, mapa 1/figura 75) que passou por obras de restauração, mais detalhadas nos resultados da variável cultural. A igreja estava fechada desde 2004 pela Defesa Civil por problemas de conservação e reabriu no dia 7 de julho de 2015, totalmente recuperada. Na última pesquisa de campo, em 2023, os muros que fazem a interface com a rua encontravam-se pichados, mas a igreja continua bem conservada.

Figura 75 - Igreja São Francisco da Prainha em 2010, 2015 e 2023

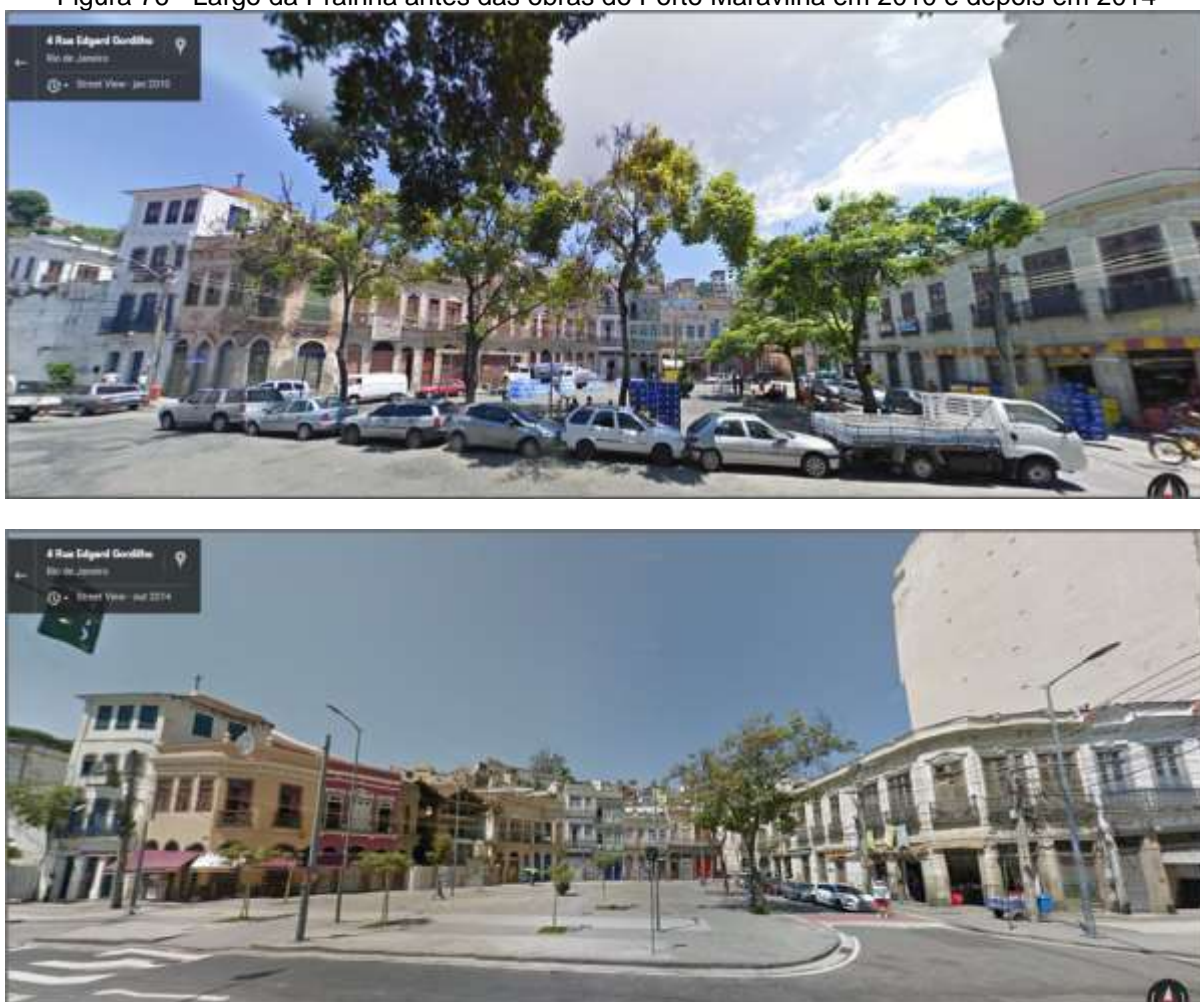


Fonte: Google Street View (2010, 2015 e 2023).

Passando a igreja, chega-se ao Largo de São Francisco da Prainha (n.º 14, mapa 1/figura 76), que, entre outras coisas, recebeu obras de infraestrutura, mudança de

pavimentação, nova iluminação, alargamento dos passeios públicos e plantio de vegetação arbórea, conforme figura 76. As alterações físicas executadas pela Prefeitura do Rio de Janeiro no local incentivaram investimentos privados nas edificações adjacentes ao Largo, como a Casa Porto, inaugurada em 2013 e que oferece, além de bar, cursos, exibição de filmes, exposições de arte e eventos musicais, e a nova sede do Restaurante Angu do Gomes, inaugurada em 2014 (figura 77). O Restaurante já existia em um pequeno estabelecimento no Largo da Prainha, que funcionou de 1977 a 2009, conforme detalhamento nos resultados na variável econômica. Ao fazer o levantamento no local, percebeu-se que os referidos estabelecimentos continuam ativos e que outros imóveis receberam reformas para acomodar novos bares e restaurantes (figuras 78 e 79).

Figura 76 - Largo da Prainha antes das obras do Porto Maravilha em 2010 e depois em 2014



Fonte: Google Street View (2010 e 2014).

Figura 77 - Restaurante Angu do Gomes no Largo da Prainha, em 2010, 2014 e 2022



Fonte: Google Street View (2010, 2014 e 2022).

Figura 78 - Imóveis deteriorados no Largo da Prainha, em 2016



Fonte: Google Street View (2016).

Figura 79 - Imóveis reformados no Largo da Prainha, em 2023



Fonte: Fotografia da autora (2023).

O percurso continua pela Rua São Francisco da Prainha (n.º 17, mapa 1/figura 80) onde está localizado o Quilombo da Pedra do Sal. Mesmo apresentando um rico conjunto arquitetônico, os imóveis dessa rua nunca apresentaram nenhuma alteração física importante desde o início da implementação do projeto.

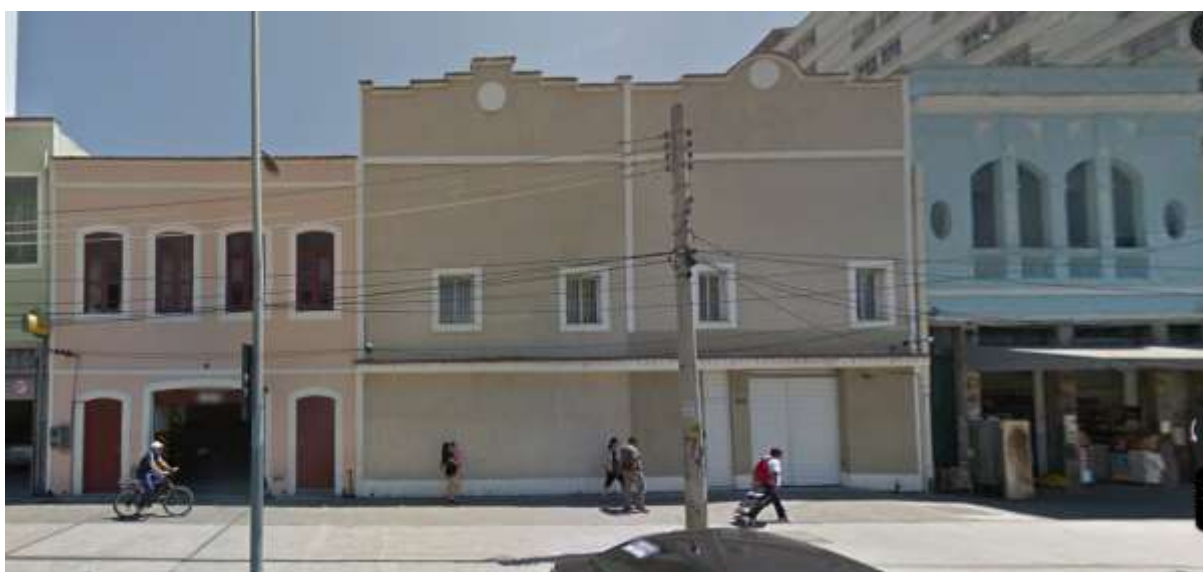
Figura 80 - Imóveis na rua São Francisco da Prainha



Fonte: Fotografia da autora (2023).

Voltando para a Rua Sacadura Cabral, é possível observar que imóveis que já tinham sido restaurados ou reformados e que se encontravam em ótimo estado nos anos de 2014 e 2015 apresentaram-se no ano de 2023 em um novo processo de degradação, muitos deles com falta de manutenção das fachadas (figura 81). Essa é uma questão que também ocorreu na Rua Acre, já apresentada neste subcapítulo.

Figura 81 - Imóveis na Rua Sacadura Cabral, em 2010, 2015 e 2023



Fonte: Google Street View (2010, 2015 e 2023).

Entretanto, outros imóveis como o do tradicional Bar Gracioso, que foi restaurado durante os anos iniciais da implementação do Projeto Porto Maravilha, continuam bem conservados, apesar de algumas pichações em sua fachada.

Figura 82 - Bar Gracioso, na Rua Sacadura Cabral, antes do incêndio e da reforma, em 2010



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 83 - Bar Gracioso na Rua Sacadura Cabral, após a reforma, em 2015



Fonte: fotografia da autora (2015).

Figura 84 - Bar Gracioso na Rua Sacadura Cabral, após a reforma, em 2015



Fonte: fotografia da autora (2023).

Outros exemplos são os imóveis da figura x, onde estão instaladas uma editora e a casa noturna "The Week". Trata-se de três edificações que estavam completamente em ruínas em 2010, mas que foram restauradas entre os anos de 2012 e 2014 (figura 88), sendo então ocupadas pelos referidos estabelecimentos. Na pesquisa de campo de 2023, foi constatado que a casa noturna continua em funcionamento e o imóvel em bom estado de conservação, assim como o que abriga a editora. Ao lado da casa noturna, é vista a edificação da CCPar (antiga CDURP), construída no ano de 2012, em um terreno que até 2010 encontrava-se desocupado (figura 89). O imóvel chama a atenção por seu caráter contemporâneo e colabora para as mudanças físicas relevantes ocorridas na rua, em especial nos primeiros cinco anos de implementação do projeto. Apesar de não haver mudanças físicas significativas na Rua Sacadura Cabral entre os anos de 2015 e 2023, algumas reformas pontuais foram observadas, principalmente relacionadas a novos bares e restaurantes ou antigos estabelecimentos que melhoraram o padrão de seus negócios. Um exemplo é o Botequim do Itahy, que reformou o imóvel e substituiu o antigo bar de padrão mais baixo

Figura 85 - Imóvel deteriorado na Rua Sacadura Cabral, em 2010



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 86 - Imóvel restaurado para abrigar editora, na Rua Sacadura Cabral, em 2014



Fonte: Google Street View (2014).

Figura 87 - Imóvel ainda abriga editora e encontra-se bem conservado, em 2023



Fonte: Google Street View (2023).

Figura 88 - Restauração e conservação do imóvel The Week, nos anos de 2010, 2014 e 2023



Fonte: Google Street View (2010) e fotografias da autora (2023).

Figura 89 - Terreno desocupado (à direita) na Rua Sacadura Cabral e com a sede da CCPar



Fonte: Google Street View (2010 e 2014).

Figura 90 - Vista da sede da CCPar e imóvel de esquina restaurado



Fonte: fotografia da autora (2023).

Figura 91 - Imóvel substituído por outro de melhor padrão para abrigar o Botequim do Itahy



Fonte: Google Street View (2010, 2014 e 2023).

Continuando o percurso, dobra-se à direita na Avenida Barão de Tefé⁹⁹. Com recursos próprios da Prefeitura do Rio de Janeiro, a chamada Fase I do Projeto Porto Maravilha teve início com as obras de recuperação dessa avenida, que passou a ter nova pavimentação, sinalização, iluminação pública e calçamento, além de uma nova galeria de drenagem, visando acabar com os constantes alagamentos da área. Em meio a essas obras, foram redescobertas ruínas do Cais do Valongo e do Cais da Imperatriz (figura 92), detalhadas na variável cultural. Entre as vias que já faziam parte do percurso da dissertação de mestrado, a Avenida Barão de Tefé foi a que mais apresentou alterações físicas, com duas edificações novas construídas por meio da iniciativa privada (figura 93) e a transformação de uma via em rua compartilhada, pela iniciativa pública (figura 96), fazendo conexão com a Orla Prefeito Luiz Paulo Conde.

Figura 92 - Avenida Barão de Tefé antes e depois das obras do Projeto Porto Maravilha e da redescoberta do Cais do Valongo e do Cais da Imperatriz



Fonte: Google Street View (2010 e 2022).

⁹⁹ Como demonstrado, ao longo da Rua Sacadura Cabral, observam-se melhorias feitas pelo poder público assim como pela iniciativa privada, principalmente entre os anos de 2010 e 2015. Entretanto, vale salientar que as mudanças significativas nessa rua se encontram dentro do recorte espacial desta pesquisa, pois na parte que ficou de fora do percurso escolhido, ou seja, após o cruzamento com a Avenida Barão de Tefé, em direção ao bairro da Gamboa, a Rua Sacadura Cabral ainda não apresenta alterações significativas de requalificação do ambiente construído, nem por parte do poder público nem pela iniciativa privada.



Fonte: Google Street View (2010, 2014 e 2022).

Figura 94 - Avenida Barão de Tefé: contraste entre patrimônio histórico e novas edificações corporativas



Fonte: fotografia da autora (2023).

Figura 95 - Avenida Barão de Tefé antes e depois das obras da Fase I e II do Projeto Porto Maravilha e com a construção de novas edificações, que trazem importantes mudanças morfológicas ao local



Fonte: Google Street View (2010, 2014 e 2022).

Figura 96 - Avenida Barão de Tefé antes e depois das obras da Fase I do Projeto Porto Maravilha



Fonte: Google Street View (2010, 2014 e 2022).

Seguindo o percurso, dobra-se à esquerda na Orla Prefeito Luiz Paulo Conde, também conhecida como “Boulevard Olímpico”¹⁰⁰. Com 3,5 km de extensão, a orla foi inaugurada em junho de 2016, pouco tempo antes do início das Olimpíadas do Rio, e liga o Armazém 8 do Cais do Porto à Praça XV, onde está instalado o Museu Histórico Nacional. Segundo Wanis

¹⁰⁰ A região foi um dos locais oficiais de festas dos Jogos Olímpicos Rio 2016, chamado LiveSite, uma espécie de área de *fun fest*, território controlado para assistir às competições em telões, além de uma programação de *shows* (WANIS, 2018).

(2018), essa é uma área de destaque do Porto Maravilha em relação à sua dimensão simbólica, pois concentram-se ali grandes equipamentos e circuitos culturais, instalações provisórias, festivais e grandes eventos. Ao longo da Orla Prefeito Luiz Paulo Conde, foram implementados diversos atrativos de arte urbana, entre eles o que é considerado o maior mural do mundo, denominado “Etnias” (figura 97), de autoria do famoso artista de rua Eduardo Kobra, além de galpões históricos como o Armazém da Utopia¹⁰¹ (figuras 98 e 99), a Yup Star¹⁰² (figura 100) e o AquaRio¹⁰³ (figura 101) que, assim como o Museu do Amanhã e o Museu de Arte do Rio, funciona como um equipamento-âncora.

Figura 97 - Painel Etnias, executado em 2016 pelo artista Kobra



Fonte: <https://www.eduardokobra.com/projeto/26/etnias>.

¹⁰¹ O Armazém da Utopia é um centro cultural instalado no Armazém 6 do Cais da Gamboa, em frente à Praça Muhammad Ali. É gerido, desde 2010, pela Companhia Ensaio Aberto.

¹⁰² Roda-gigante de 88 metros de altura, inaugurada em 2019.

¹⁰³ O AquaRio está localizado na Praça Muhammad Ali e é considerado o maior aquário marinho da América do Sul. Segundo Ribeiro (2019), é um projeto totalmente privado e inserido em um prédio que antes pertencia à Companhia Brasileira de Armazenamento (CIBRAZEM), atual Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB), empresa pública vinculada ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA).

Figura 98 - Armazém da Utopia antes da obra da Orla, com o Elevado da Perimetral



Fonte: Google Street View (2013).

Figura 99 - Armazém da Utopia depois da obra da Orla, sem o Elevado da Perimetral



Fonte: <https://diariodoporto.com.br/guiamaravilha/armazem-da-utopia/>.

Figura 100 - Roda-gigante Yup Star, inaugurada em 2019



Fonte: <https://www.melhoresdestinos.com.br/yup-star-rio-roda-gigante-rj.html>.

Figura 101 - AquaRio nos anos de 2014 e 2023



Fonte: Google Street View (2014 e 2023).

Se poucas alterações físicas foram observadas durante a pesquisa de campo em 2023 nas ruas que já faziam parte do percurso da dissertação de mestrado, demonstradas anteriormente neste subcapítulo, pode-se dizer que o setor adicionado ao percurso da tese passou por um grande processo de transformação do seu ambiente construído. Em geral, essa área fez parte da segunda fase de implementação do Projeto Porto Maravilha, que, entre outras obras de infraestrutura, teve a demolição total do Elevado da Perimetral e a implementação da Orla Prefeito Luiz Paulo Conde, com passeios públicos, ciclovias, áreas de estar e praças, conforme figuras 102, 104 e 106). Além da Orla Conde, foram executadas as obras da Via Binário do Porto em 2013, do Túnel Rio 450, da Via Expressa, do Túnel Prefeito Marcello Alencar e da requalificação da Praça Mauá em 2015 e a implementação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) (figura 103) em 2016.

Figura 102 - Elevado da Perimetral no ano de 2010 e Praça Muhammad Ali no ano de 2022



Fonte: Google Street View (2010 e 2022).

Figura 103 - Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) em funcionamento na Orla Conde



Fonte: <https://www.jornalopcao.com.br/>.

Figura 104 - Elevado da Perimetral e edificação degradada no ano de 2010 e Orla Prefeito Luiz Paulo Conde e edificação restaurada no ano de 2022



Fonte: Google Street View (2022).

Figura 105 - Arte urbana na Orla Conde e novos edifícios que aparecem no Skyline



Fonte: Google Street View (2022).

Figura 106 - Elevado da Perimetral no ano de 2010 e implementação da Orla Conde em 2022



Fonte: Google Street View (2010 e 2022).

Figura 107 - Diferentes trechos da Orla Conde em 2023



Fonte: fotografia da autora (2023).

Direcionando-se ao final do percurso, chega-se à Praça Mauá, que foi totalmente reformada e reinaugurada no ano de 2015. Pode-se dizer que a implementação do Projeto Porto Maravilha na Avenida Rodrigues Alves (que, em parte, se transformou na Orla Conde) e, principalmente, as mudanças produzidas na Praça Mauá são peças centrais na transformação do ambiente construído no percurso deste trabalho. Ambas ficavam cobertas pela estrutura do Elevado da Perimetral, considerada a principal razão para o estado de degradação, insegurança e caráter marginal da Zona Portuária e associada às representações da desvalorização social, urbana e econômica da área. Dessa forma, essas alterações na região da Praça Mauá constituem um novo símbolo de ações urbanísticas articuladas, transformando e ressignificando um território que se mostrava completamente estigmatizado. Reforçando essa questão, no ano de 2016, a Concessionária Porto Novo instalou painéis ao longo da Orla Conde com o *slogan* “quem te viu, quem te vê”, ilustrando as transformações da região através de fotografias com o “antes” e “depois” das obras, entre os anos de 2011 e 2016, demonstrando que um “novo porto” estava surgindo (BROUDEHOUX e MONTEIRO, 2017).

Figura 108 - Propaganda do Porto Maravilha na Praça Mauá, 2014



Fonte: <https://www.fourtrip.com.br/2016/09/porto-maravilha-nova-atracao-do-rio-de11.html>

Nesse contexto, a Orla Conde e a Praça Mauá tornaram-se lugares de destaque na cidade e novos destinos turísticos¹⁰⁴. A primeira ação para a reconstrução da imagem dessa área foi a implementação de grandes equipamentos culturais e de entretenimento, como o

¹⁰⁴ Em sua tese, Araújo (2019, p. 89) destaca que “segundo dados veiculados pela mídia empresarial, sobretudo, O Globo, o número de visitantes (cerca de 4 milhões) chegou a ultrapassar o de outros marcos turísticos da cidade, como o Jardim Botânico ou o Estádio Jornalista Mário Filho (o Maracanã), ficando abaixo apenas dos clássicos Pão de Açúcar e Cristo Redentor (no Morro do Corcovado)”.

Museu do Amanhã e o Museu de Arte do Rio (MAR), ambos nas imediações da Praça Mauá (figuras 109, 110 e 111).

Figura 109 - Praça Mauá com o Museu do Amanhã e o MAR ao fundo em 2023



Fonte: fotografias da autora (2023).

Um dos projetos-âncora do Porto Maravilha, o Museu do Amanhã, projetado pelo renomado arquiteto espanhol Santiago Calatrava, é, assim como o Museu de Arte do Rio (MAR), uma parceria entre a Prefeitura do Rio de Janeiro e a Fundação Roberto Marinho e pode ser considerado um dos símbolos da reestruturação urbana ocorrida na área. Inaugurado em dezembro de 2015, o museu – juntamente com o MAR e a reurbanização da Praça Mauá (figuras 110 e 111) – alterou significativamente a paisagem do local.

Figura 110 - Obras do Museu do Amanhã e Elevado da Perimetral, visto do MAR, em janeiro de 2014



Fonte: fotografia da autora.

Figura 111 - Museu do Amanhã e Praça Mauá reformada, vistos do MAR, em agosto de 2023



Fonte: fotografia da autora.

Figura 112 - Praça Mauá antes da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2010



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 113 - Praça Mauá em reforma e Museu de Arte do Rio (MAR), em 2014



Fonte: Google Street View (2014).

Figura 114 - Praça Mauá reformada e Museu de Arte do Rio (MAR), em 2016



Fonte: Google Street View (2016).

Para abrigar, respectivamente, o Museu de Arte do Rio (MAR) e a Escola do Olhar (figura 114), inaugurados na comemoração dos 448 anos do Rio de Janeiro, em março de 2013, o Palacete Dom João VI, imponente edifício de 1916, tombado pelo Município em 2010, e o antigo Hospital da Polícia Civil, instalado em um prédio modernista da década de 1940, passaram por muitas obras de restauro e reformas. O projeto foi concebido pelo escritório carioca Bernardes + Jacobsen e une as duas construções com uma cobertura em concreto, que remete a uma onda (figura 116). Apesar dos dois edifícios onde foram instalados o museu e a escola existirem anteriormente no local, conforme exposto, o novo complexo cultural

alterou significativamente a paisagem da região, tanto em relação ao impacto visual geral quanto, e principalmente, em relação à interface da edificação com a rua e os pedestres (figuras 118 e 119).

Figura 115 - Praça Mauá antes da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2010



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 116 - Praça Mauá após construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2014



Fonte: <http://filhinhosdamamae.com.br/nova-praca-maua/>.

Figura 117 - Relação da Praça Mauá reformada e Museu de Arte do Rio (MAR), em 2016



Fonte: Google Street View (2016).

Figura 118 - Praça Mauá antes da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2010



Fonte: Google Street View (2010).

Figura 119 - Praça Mauá depois da construção do Museu de Arte do Rio (MAR), em 2016



Fonte: Google Street View (2016).

Para a conclusão deste subcapítulo, considera-se importante retomar um dos objetivos específicos do trabalho, que é o de comparar os resultados encontrados em 2015 com os achados atualmente, para que, no subcapítulo 5.6 Análise dos dados, seja possível reavaliar se, após 14 anos do lançamento do Projeto Porto Maravilha e da pesquisa empírica apontando para um possível processo de gentrificação ocorrendo à época no local, há indícios de reversão, estagnação ou continuação do processo. Dessa forma, em nível de entendimento do que foi encontrado na pesquisa de campo entre 2010 e 2015, segue a conclusão do subcapítulo da variável física apresentada na dissertação de mestrado (PARADEDA, 2015, p. 215-216):

Para concluir os resultados encontrados na área de estudo sobre a variável físico-territorial, é possível constatar que, após seis anos do início da implementação do Projeto Porto Maravilha, importantes mudanças físicas já são observadas no local. O impacto dos investimentos feitos na área, tanto por meio da intervenção do Estado como pela iniciativa privada, já resulta em uma alteração da paisagem urbana do Bairro da Saúde e adjacências. Pode-se destacar como uma das

características principais dessa transformação o início da criação de um mix de lazer e cultura de padrão mais elevado que o anteriormente encontrado na região. A melhoria no padrão dos estabelecimentos na área estudada induz, diretamente, à reabilitação das edificações fisicamente deterioradas, através de reformas, restaurações ou mesmo manutenções, além da construção de novas edificações, fato que corrobora com a descrição de processos de gentrificação já estudados em diversos países (BERNT; HOLM, 2005; HAMNETT, 1984; LEES et al., 2008; SMITH, 2007).

Por meio de investimentos públicos e privados, as transformações físico-territoriais ocorridas na área de estudo vêm estabelecendo novas dinâmicas de uso do espaço e aos poucos, vêm redesenhando o perfil da região. Pode-se constatar que o bairro da Saúde passou a apresentar uma maior concentração de bares e restaurantes, assim como imponentes equipamentos culturais, sítios históricos restaurados e melhorias no espaço público, após o início da implementação do Projeto Porto Maravilha. Desta forma, a área começa a ser vinculada a uma nova imagem, que passa a vender um local principalmente seguro e atrativo, onde se pode desfrutar de diversas opções de lazer e cultura em uma área concentrada, de pequenas dimensões físicas. Relacionadas à construção de um novo arranjo espacial, direcionado ao consumo (LEES et al., 2008), essas transformações do ambiente construído tendem a ocasionar uma elitização social e assim, uma segregação espacial e a consequente expulsão dos pobres (FURTADO, 2014, SIQUEIRA, 2014).

Entretanto, o que se pode perceber após pesquisa de campo no período do doutorado é que as principais alterações no ambiente construído, tanto no percurso da dissertação de mestrado quanto no percurso definido para esta tese, aconteceram entre o período de 2010, ano de início da implementação do projeto, e 2016, ano em que a cidade do Rio de Janeiro sediou os Jogos Olímpicos. Assim, a pesquisa da variável física deste trabalho apresenta importantes mudanças no ambiente construído nas áreas que não tinham sido apresentadas na dissertação de mestrado¹⁰⁵ – devido ao recorte temporal se dar até o ano de 2015 e muitas transformações ocorrerem até o ano de 2016. Contudo, de 2017 a 2023, apenas a rodagigante Yup Star e alterações pontuais foram notadas no recorte espacial¹⁰⁶. Alguns novos comércios e serviços surgiram, principalmente na Rua Sacadura Cabral, entretanto, muitos encerraram as atividades na Rua Acre. Pode-se perceber também uma certa falta de manutenção¹⁰⁷ tanto dos espaços públicos quanto de algumas edificações privadas que já haviam passado por reformas, conforme mostrado neste subcapítulo. Segundo reportagem publicada em O Globo, em novembro de 2021 (figura 120),

A área de cinco milhões de metros quadrados que vai do início do Boulevard Olímpico, na altura da Rua Visconde de Inhaúma, até um trecho do Caju, sofre

¹⁰⁵ Por exemplo, a reurbanização da Praça Mauá, o Museu do Amanhã com sua construção finalizada e a Orla Conde, além de edificações e equipamentos que não faziam parte do percurso do mestrado e que fazem parte do percurso do doutorado.

¹⁰⁶ Deve-se destacar que, para além do percurso escolhido para este trabalho, mas ainda dentro do perímetro da OUCPM, como no bairro Santo Cristo, variadas edificações foram e estão sendo construídas, mas não fazem parte do percurso escolhido para esta tese.

¹⁰⁷ A questão da falta de manutenção da área ocorre desde o ano de 2018, conforme já exposto no Capítulo 4, sobre o objeto de estudo.

com problemas de limpeza e conservação. Nem mesmo o Boulevard Olímpico, revitalizado para a Olimpíada de 2016 e que se tornou ponto turístico e de lazer de cariocas, escapa da nova realidade. No local, há diversas lixeiras lotadas. Existe sujeira pelo chão e nos bancos, e os jardins também já começam a dar sinal de abandono, com problemas de conservação. Próximo ao Museu do Amanhã, ponto em que a limpeza ainda é mais eficiente, cones destoam da paisagem para indicar ao pedestre que grades de três bueiros estão quebradas.

Figura 120 - Reportagem, no site O Globo, sobre falta de manutenção na Orla Conde, em 2021



Fonte: <https://oglobo.globo.com/rio/para-reverter-abandono-da-orla-conde-prefeitura-lanca-licitacao-de-2-milhoes-25273983>.

Nessa mesma reportagem, o então presidente da CDURP, Gustavo Guerrante, mencionou que a Prefeitura estava voltando a fazer a manutenção da Orla com apoio da Secretaria Municipal de Conservação e que no ano de 2022 daria início à ação definitiva de recuperação de danos no local. Entretanto, na pesquisa de campo realizada em agosto de 2023, foram observados diversos trechos do percurso com espaços públicos degradados ou sem manutenção, conforme figura 121.

Figura 121 - Trechos do percurso sem manutenção



Fonte: fotografia da autora (2023).

Para finalizar, entende-se que as mudanças no ambiente construído ocorridas no percurso, entre 2010 e 2023, afirmam a presença de uma coalizão de poder que reconfigura o espaço urbano em função de seus interesses, mas que, por si só, não consegue garantir e/ou sustentar o “sucesso” da OUCPM. Retomando a questão das maiores alterações físicas terem ocorrido na área entre os anos de 2010 e 2016, pode-se dizer que as Olimpíadas tiveram papel primordial como catalisadora das transformações urbanas¹⁰⁸ e como dispositivo de articulação política entre os três níveis de governo (municipal, estadual e federal) e as grandes corporações vinculadas a obras e serviços públicos (SANTOS JUNIOR, WERNECK E MORAES, 2020). Em uma controversa entrevista¹⁰⁹ concedida ao jornal “O Globo”, em maio de 2014, o prefeito Eduardo Paes deixou claro que os Jogos Olímpicos serviam como um acelerador para alavancar o projeto de renovação do Porto:

Quando eu provoquei, no final de 2009, para trazeremos várias coisas das Olimpíadas para o Porto, o que eu queria era fazer com que o projeto de revitalização, que ainda estava no forno, pudesse se viabilizar. Para ele sair do forno, eu precisava de um ativismo estatal para que ele pudesse andar. De 2010 para cá, nós conseguimos fechar a operação do Porto, vender todas as Cepacs (Certificados de Potencial Adicional de Construção) e pagar todas as obras necessárias daquela PPP (Parceria Público-Privada). E hoje é o lugar da cidade onde mais tem especulação imobiliária, mais do que a Barra, e graças a Deus é assim. Ali há empresas grandes se estapeando para pegar terrenos e fazer empreendimentos (PAES, 2014).

Destaca-se que, desde o início do Projeto Porto Maravilha, havia uma grande expectativa e especulação a partir das primeiras medidas de reestruturação da área. Entretanto, após as Olimpíadas Rio 2016, problemas políticos, econômicos e sociais acabaram por configurar as transformações de forma menos abrangente do que o esperado inicialmente¹¹⁰ (ARAÚJO, 2019). Muitos fatores influenciaram esse processo de desaceleração da transformação do ambiente construído no percurso, principalmente em relação à iniciativa privada, como a crise político-econômica pela qual o estado e o município do Rio de Janeiro passavam e a pandemia de Covid-19 no ano de 2020¹¹¹, como será visto no subcapítulo sobre a variável econômica.

¹⁰⁸ Conforme já exposto no trabalho, o Projeto Porto Maravilha faz parte do Plano de Legado Urbano e Ambiental das Olimpíadas de 2016.

¹⁰⁹ Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/olimpiadas-tem-que-servir-para-melhorar-lugares-da-cidade-diz-eduardo-paes-11907485>>. Acesso em: 23 mar. 2014

¹¹⁰ Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/olimpiadas-tem-que-servir-para-melhorar-lugares-da-cidade-diz-eduardo-paes-11907485>>. Acesso em: 23 mar. 2014

¹¹¹ É importante esclarecer que não faz parte do trabalho o aprofundamento sobre a crise político-econômica ao qual a cidade e o país enfrentou, nem sobre a Pandemia de Covid-19.

5.2.2 Variável Econômica

Como visto no capítulo 1¹¹² e exposto anteriormente nos resultados da variável física, em conjunto com as reestruturações urbanas promovidas, geralmente, em bairros degradados, investimentos começam a ser feitos para reabilitar o dilapidado ambiente construído (BERNT e HOLM, 2005; HAMNETT, 1984; LEES et al., 2008; SMITH, 2007). Reformas, restaurações, renovações e melhorias na infraestrutura são feitas por meio de investimentos públicos e privados, além da construção de novas edificações de padrão mais elevado (LEES et al., 2008). Junto a esses processos, melhorias no nível dos estabelecimentos comerciais e de serviços começam a ser observadas nas áreas em transformação (BERNT e HOLM, 2005). Essas mudanças, que fazem parte de um processo de destruição criativa e que resultam em uma alteração significativa na paisagem construída, objetivam ressignificar o local e aumentar o *status* da região, possibilitando que o programa de reestruturação urbana seja lucrativo (FURTADO, 2003; LEES et al., 2008). Como resultado desse processo, há um encaminhamento à elevação de valores no mercado imobiliário nas áreas reestruturadas (LEES et al., 2008), que, em grande parte dos casos, acabam resultando em processos de gentrificação. De acordo com Smith (1979, p. 545),

A gentrificação ocorre quando a diferença é grande o suficiente para que os empreendedores possam comprar “carcaças” mais baratas, possam pagar os custos e o lucro dos construtores para a reabilitação, possam pagar os juros sobre hipotecas e empréstimos de construção, e possam, então, vender o produto final por um preço de venda que deixe um retorno satisfatório para o investidor. Toda a renda da terra, ou uma grande parte dela, está agora capitalizada: o bairro foi ‘reciclado’ e começa um novo ciclo de uso.

De acordo com Araújo (2019, p. 155), nesse contexto, “a infraestrutura alocada, bem como o capital dos empreendedores é investido em áreas atrativas aos olhos dos que irão consumir este território”, com edificações, comércios e prestação de serviços de maior qualidade do que anteriormente encontrado no local. Em consequência, essas áreas passam por uma valorização imobiliária e inquilinos antigos acabam sendo pressionados pelos proprietários para saírem dos imóveis, tanto residenciais quanto comerciais. Em geral, esse processo se dá por meio da rescisão ou a não renovação do contrato e aumentos expressivos no aluguel, resultando na expulsão daqueles que não têm mais condições de permanecerem ali. Segundo LEES et al. (2008), entre os anos de 1999 e 2002, na cidade de Nova Iorque, pelo menos 2 mil locatários foram forçados a se mudar por intimidação dos proprietários, mais de 2.900 foram despejados e aproximadamente 39 mil se mudaram porque precisavam de

¹¹² Capítulo 1 sobre o conceito da gentrificação.

uma moradia mais barata ou porque não tinham mais condições de pagar o aluguel, em função da valorização imobiliária dos bairros onde moravam.

Figura 122 - Restaurantes tradicionais em Greenwich Village/NY antes da reestruturação do bairro



Fonte: <http://petapixel.com/2014/04/04/pictures-ny-storefronts-document-decade-gentrification/>.

Figura 123 - Restaurante de melhor padrão no mesmo local após valorização do bairro



Fonte: <http://petapixel.com/2014/04/04/pictures-ny-storefronts-document-decade-gentrification/>.

Diversos estudos sobre processos de gentrificação no Norte Global, em especial nos Estados Unidos, na Europa e no Canadá, foram comprovados através da teoria da hipótese do diferencial de renda (*rent gap*), desenvolvida principalmente nas formulações teóricas de Neil Smith (1979; 1996; 2007). Contudo, não seria possível utilizar essa teoria neste estudo de caso em função da falta de dados disponíveis da Região Portuária e da grande dificuldade metodológica de efetuar os levantamentos necessários.

Infelizmente, o *rent gap* envolve conceitos bastante difíceis de serem medidos: nada parecido com o fenômeno da renda da terra capitalizada (*capitalized ground rent*) que aparece em qualquer banco de dados público ou registro de contabilidade. Para medir corretamente o *rent gap*, o pesquisador deve criar indicadores especiais, através da avaliação de décadas de registros de terrenos, e tornar-se detalhadamente conhecedor do histórico das condições do mercado, condições da vizinhança, valor dos impostos praticados,

provisões subsidiadas pelo Governo, entre outros fatores. Não causa nenhuma surpresa o fato de que pouquíssimos pesquisadores tenham investido tempo e esforço no tema (LEES et al. 2008, p. 59).

Entretanto, a pesquisa sobre a valorização imobiliária na área de estudo é muito importante para que se possa avaliar se há indícios de um possível processo de gentrificação ocorrendo no local, uma vez que, conforme já explicitado, a elevação dos preços dos imóveis é um dos fatores que determinam a evasão da população de baixa renda residente no local (LEES et al., 2008). Nesse cenário, a alta dos preços é mais preocupante em relação aos imóveis de aluguel, pois os inquilinos são, na grande maioria, os mais suscetíveis e prejudicados com essa valorização. Para os proprietários de imóveis, mesmo que de edificações degradadas, a expansão da gentrificação não é tão impactante, uma vez que possuem o poder de decisão de quando, e se querem, vender o imóvel e sair do local (LEES et al., 2008).

Figura 124 - Habitação antes (à esquerda) e depois (à direita) da reforma no Morro da Conceição



Fonte: Google Street View (2010) e fotografia da autora (2015).

Para fazer a análise da valorização imobiliária na região de estudo na dissertação de mestrado, foram utilizados os dados do índice FIPEZAP¹¹³, no intervalo compreendido entre

¹¹³ “Desenvolvido pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), o índice utiliza como fonte de dados o anúncio de imóveis para venda e locação cadastrados em diversos portais na internet, sendo o mais relevante o portal Zap Imóveis. Ainda que não leve em consideração os valores de fato transacionados, o índice oferece uma estimativa bastante útil das expectativas do mercado imobiliário. O índice, que contempla dados a partir de 2008, é calculado mensalmente para algumas das principais cidades do Brasil, entre elas o Rio de Janeiro. Utilizando métodos estatísticos que ponderam, entre outros fatores, os valores anunciados, as características dos imóveis e a localização, o índice mostra a variação do preço médio do m² para cada um dos municípios avaliados, para venda e locação. As

2008 e 2015, que corresponde ao período entre o ano anterior ao lançamento do Projeto Porto Maravilha e o ano de fechamento da pesquisa do mestrado¹¹⁴. Na época do estudo, ainda era possível obter estatísticas individualizadas por bairros, contendo preço por m², variação no período e o número de observações registradas para diversos tipos de imóveis¹¹⁵, o que permitiu analisar os dados para apartamento, casa e imóvel comercial/industrial nos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Entretanto, essa opção de consulta por bairros foi descontinuada e não está mais disponível desde o ano de 2018¹¹⁶, prejudicando bastante a análise da variável econômica neste trabalho e o objetivo específico de comparar os resultados obtidos em 2015 e os do recorte temporal desta pesquisa. O FIPEZAP, atualmente, é apresentado por meio de informes mensais que trazem informações sobre as zonas, os distritos ou bairros mais representativos no cálculo do índice das cidades, e a Região Portuária não consta nessa lista (figuras 125 e 126). Na tentativa de encontrar mais dados e fortalecer os resultados da variável econômica na dissertação de mestrado, foi contatado, no ano de 2013, o Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis do Rio de Janeiro¹¹⁷ (SECOVI RIO). Entretanto, foi informado na época que, por ser uma área antes desvalorizada e, em relação a outros bairros da cidade, apresentar poucas opções de imóveis, eles não possuíam dados suficientes para análises da Região Portuária, somente do bairro Centro, o que se mantém até os dias de hoje. Sendo assim, para os resultados da pesquisa da tese, são utilizados dados de fontes secundárias de pesquisas já realizadas na região e de reportagens e materiais disponíveis em *sites* da internet, além de dados obtidos por meio de levantamentos feitos na área e de interações com moradores, comerciantes, prestadores de serviços e frequentadores do local.

estatísticas contêm o preço por m², a variação desse preço no período e o número de observações registradas para cada um dos tipos de imóveis (apartamento, casa, comercial/industrial, flat/aparthotel e rural)” (PINHO, 2005, p.218).

¹¹⁴ Cabe mencionar que o índice FIPEZAP, apesar de apresentar um número pequeno de amostras na Região Portuária, foi o único dado encontrado na época para que se pudesse fazer o levantamento dos valores imobiliários da região e uma comparação com outros bairros do Rio de Janeiro.

¹¹⁵ Os tipos de imóveis disponíveis eram: apartamento, casa, comercial/industrial, flat/aparthotel e rural.

¹¹⁶ Além de não estar disponível para consulta de dados atuais, também não é mais possível acessar os dados antigos.

¹¹⁷ O SECOVI RIO é uma entidade sindical que atua desde 1942 no setor da habitação e que fornece informações sobre os preços de locação e venda – valores totais e por metro quadrado – de imóveis residenciais e comerciais usados das principais regiões do município do Rio de Janeiro, além dos valores médios de condomínios residenciais segmentados por região e uma tabela com os principais índices econômicos. Todos os domingos, o SECOVI RIO publica no jornal O Globo, no caderno Morar Bem, estatísticas sobre a valorização imobiliária nos principais bairros do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.secovirio.com.br/?tpl=home>>. Acesso em: 10 maio 2023.

Figura 125 - Índice FIPEZAP das zonas, distritos ou bairros mais representativos da cidade do RJ



olhadas ou tabelas de preço médio por zona, distrito ou bairro. Em caso de dúvidas e outras solicitações: fipezap@fipe.org.br
 Fonte: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>.

Figura 126 - Índice FIPEZAP das zonas, distritos ou bairros mais representativos da cidade do RJ



Fonte: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>.

Para contextualizar os dados identificados durante a pesquisa da tese, considera-se importante trazer um panorama do que foi encontrado na área de estudos na dissertação de mestrado. Analisando os dados disponíveis na época, observou-se uma significativa elevação nos valores imobiliários praticados no bairro da Saúde, principalmente nos índices de venda, apesar de haver grande variação também nos índices de aluguel. Na cidade do Rio de Janeiro, a variação do índice FIPEZAP de preços de imóveis anunciados nas transações de venda em geral¹¹⁸, no período de 2008 a 2015, foi de 265,7% (tabela 6). Na figura 127, é possível observar a variação ocorrida no bairro da Saúde, nas transações de venda de apartamentos¹¹⁹. O valor do m² em janeiro de 2009 era de R\$ 1.714,00 e em julho de 2015 passou para R\$ 10.833,00, representando uma variação significativa de 531,9% no preço do m², ou seja, aproximadamente o dobro da valorização média da cidade. Dessa forma, evidenciou-se que do lançamento do Projeto Porto Maravilha, em 2009, até 2015, a área do bairro da Saúde apresentou uma elevada taxa de valorização imobiliária que ultrapassou a variação do índice da cidade do Rio de Janeiro, em termos de valores do m² nas transações de venda de apartamentos.

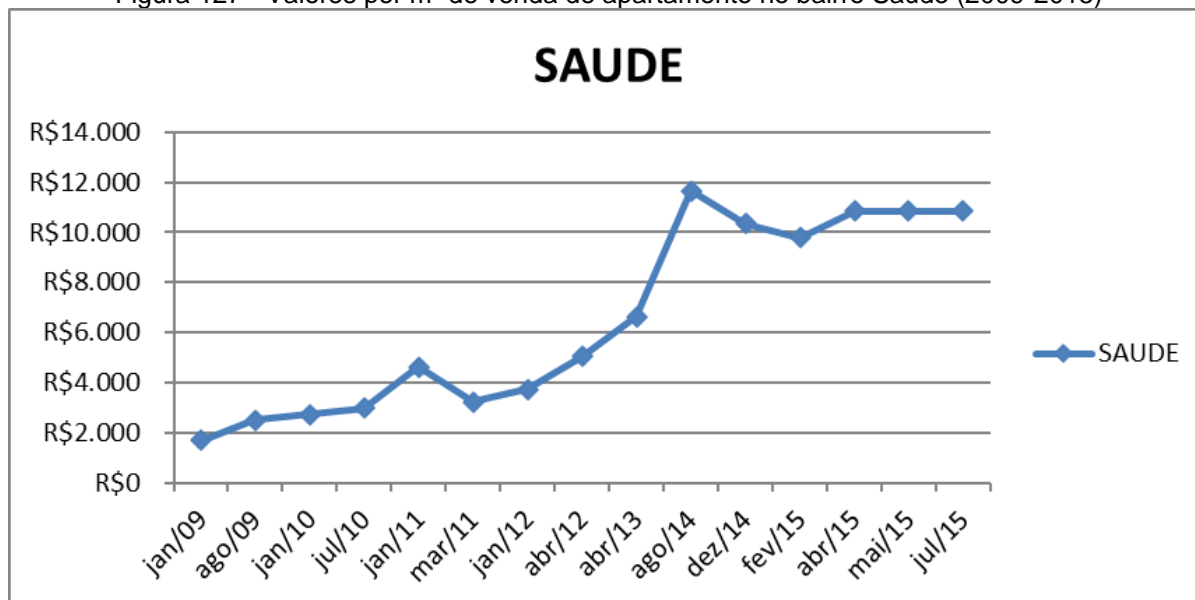
¹¹⁸ Transações com número de quartos indiferente.

¹¹⁹ Transações com número de quartos indiferente.

Tabela 6 - Variação do preço do m² (sem especificação de número de quartos) em bairros diversos do Rio de Janeiro (2008-2015)

BAIRROS	VENDA			ALUGUEL		
	VARIÇÃO NO PERÍODO 2008-2015			VARIÇÃO NO PERÍODO 2008-2015		
	RIO DE JANEIRO: 265,1%			RIO DE JANEIRO: 135,2%		
	APARTAMENTO	CASA	COMERCIAL	APARTAMENTO	CASA	COMERCIAL
SAÚDE	531,9%	150,9%	374,5%	85,8%	87,8%	116,3%
GAMBOA	460,3%	353,8%	145,5%	10,2%	52,4%	443,8%
STO CRISTO	96,4%	156,9%	695,1%	96,4%	14,8%	338,1%
CENTRO	304,7%	390,9%	262,7%	156,6%	181,3%	122,5%
LAPA	255,3%	453,2%	354,6%	24,0%	103,7%	238,6%
BOTAFOGO	231,8%	220,6%	220,0%	93,9%	124,6%	61,1%
COPACABANA	219,0%	158,4%	163,1%	115,8%	176,3%	83,9%
BARRA DA TIJUCA	166,5%	129,1%	158,4%	73,0%	50,5%	59,9%

Fonte: elaboração da autora em 2015 com base em dados do índice FIPEZAP.

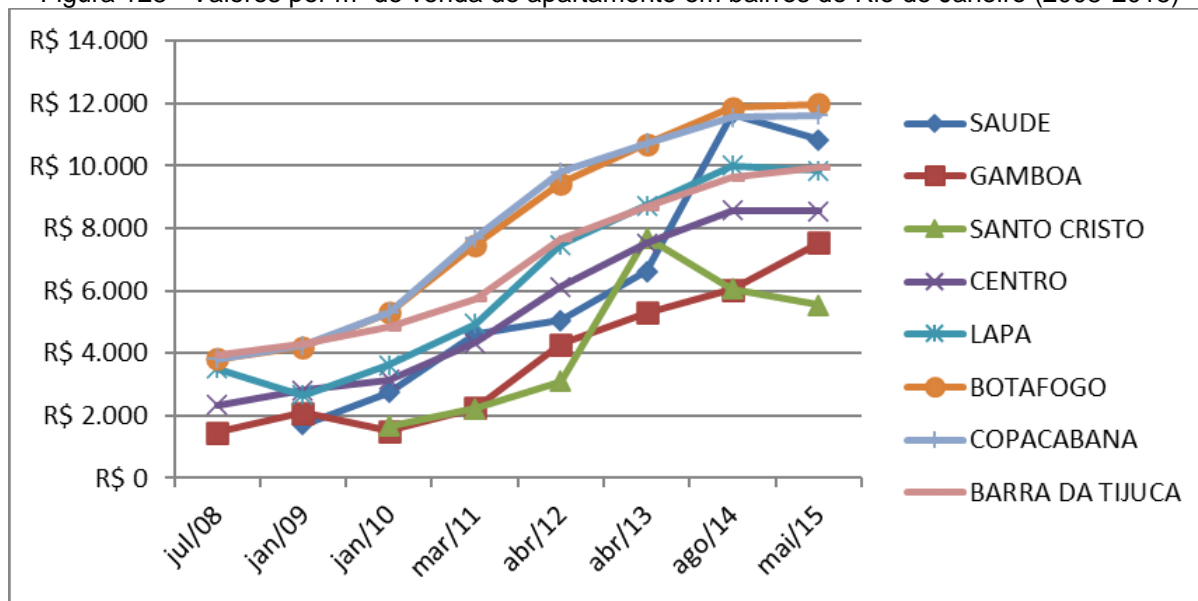
Figura 127 - Valores por m² de venda de apartamento no bairro Saúde (2009-2015)

Fonte: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>. Elaborado pela autora em 2015.

Para ter noção do que os índices representavam, considera-se importante fazer um comparativo para analisar o quanto a valorização apresentada no bairro da Saúde era expressiva em relação a outros bairros da cidade. Para isso, foi produzido um gráfico mostrando a variação dos preços por m² em oito bairros cariocas: Saúde, Gamboa e Santo Cristo, por fazerem parte da Região Portuária e do Projeto Porto Maravilha; Centro, por ser o bairro “vizinho” à reestruturação urbana; Lapa, por ser um bairro de forte vocação cultural, como a Saúde, e apresentar elevada valorização imobiliária; Botafogo e Copacabana, por

serem bairros de classe média/média-alta da zona sul carioca e por serem bairros valorizados; e, por fim, Barra da Tijuca, por ser um dos grandes expoentes da valorização imobiliária da zona oeste carioca. Este gráfico (figura 128) demonstra que, mesmo comparado com importantes e valorizados bairros da cidade, o bairro da Saúde apresentava-se, em 2015, com o terceiro m² mais elevado nas transações de venda de apartamentos entre os bairros comparados e com a maior variação do preço por m² dos bairros selecionados (ver tabela 6).

Figura 128 - Valores por m² de venda de apartamento em bairros do Rio de Janeiro (2008-2015)



Fonte: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>. Elaborado pela autora em 2015.

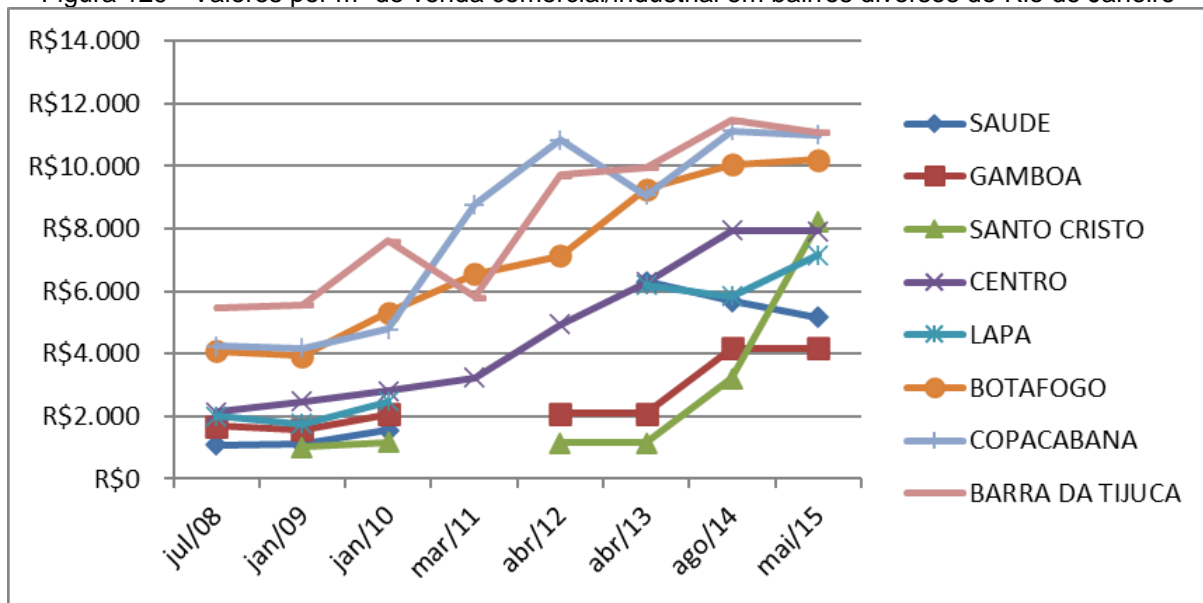
Apesar do resultado quanto à variação do preço do m² nas transações de venda de apartamento no bairro da Saúde, os valores das outras negociações indicavam que os imóveis da região, ainda eram mais acessíveis financeiramente do que nos outros bairros selecionados, mesmo apresentando, em geral, uma valorização nos preços praticados¹²⁰. Ainda, em se tratando das transações de vendas de imóveis comercial/industrial, o bairro da Saúde teve uma expressiva variação de 374,5%¹²¹. Apesar dessa significativa variação – a segunda maior entre os bairros selecionados para análise, ficando atrás somente do bairro Santo Cristo, com uma surpreendente variação de 695,1% (ver tabela 6) –, o bairro da Saúde,

¹²⁰ Em relação às operações de venda de casa, o valor do m², em julho de 2008, era de R\$ 1.712,00 e, em julho de 2015, o valor do m² passou para R\$ 4.296,00. Esses valores representam uma importante variação de 150,9% no preço do m², no entanto, ainda abaixo da valorização média do município. Apesar de ter havido um aumento significativo no valor do m² nesse tipo de transação, comparando com os outros bairros, o bairro da Saúde ainda se apresentava como uma opção com valores mais acessíveis para compra desse tipo de imóvel, assim como os outros bairros da Região Portuária em transformação.

¹²¹ Observou-se que o valor do m², em julho de 2008, era de R\$ 1.098,00 e, em julho de 2015, o valor do m² passou para R\$ 5.158,00.

em comparação com os outros bairros selecionados, apresentava o segundo valor mais baixo do m² (figura 129), ficando acima somente do bairro Gamboa.

Figura 129 - Valores por m² de venda comercial/industrial em bairros diversos do Rio de Janeiro



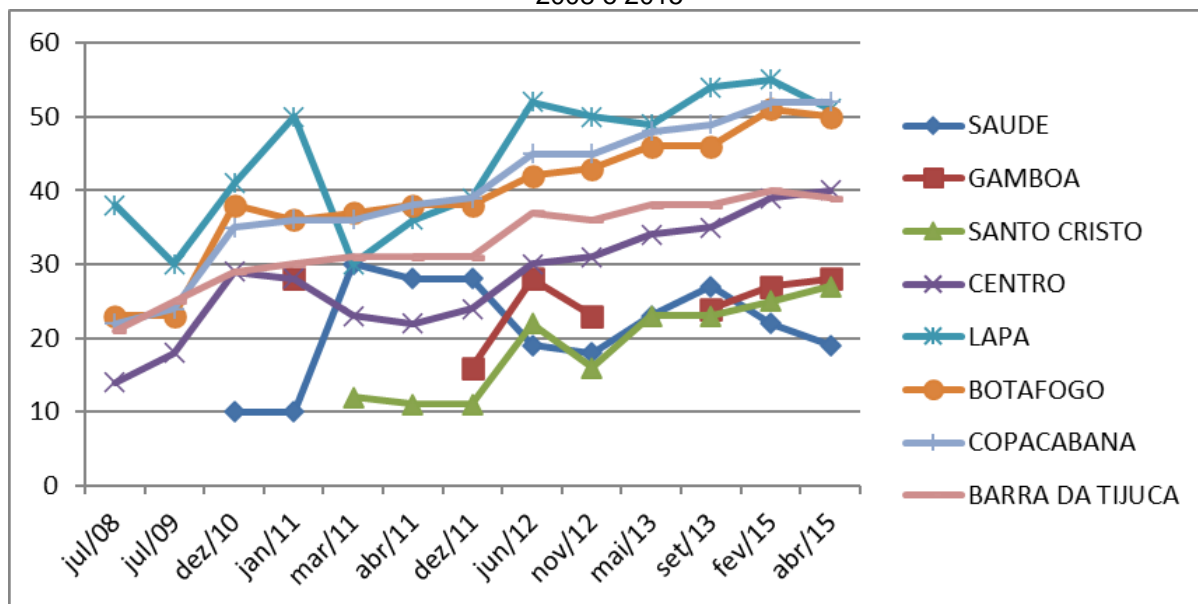
Fonte: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>. Elaborado pela autora em 2015.

Em relação aos valores do m² dos aluguéis no bairro da Saúde, a variação no município do Rio de Janeiro, segundo o índice FIPEZAP para preços de imóveis anunciados nas transações de aluguel em geral, no período de 2008 a 2015, foi de 135,2%, enquanto no bairro da Saúde a variação para aluguel de apartamento foi de 85,8%, para casa 87,8% e para comércio/indústria de 116,3% (ver tabela 6). Como se pode perceber, houve uma boa variação no preço de todas as transações, entretanto, comparado aos de outros bairros da cidade, o bairro da Saúde novamente se apresentou como uma opção mais acessível para aluguel de apartamento, casa ou mesmo para comércio/indústria. Observou-se que o valor do m² nas transações de aluguel de apartamento no bairro da Saúde subiu de R\$ 10,00 em 2010¹²² para R\$ 19,00 em 2015, apresentando uma variação de 85,8% nesse período. Esses dados corroboraram na época com as informações obtidas através de entrevistas¹²³ aplicadas com os moradores do Morro da Conceição, que, em sua maioria, afirmavam ter o valor de seus aluguéis aumentados. Entretanto, apesar de o valor ter, como visto, quase dobrado, o bairro da Saúde ainda apresentava o valor do m² mais baixo para aluguel de apartamento entre os bairros selecionados para análise (figura 130).

¹²² Não havia dados disponíveis dos anos de 2008 e 2009.

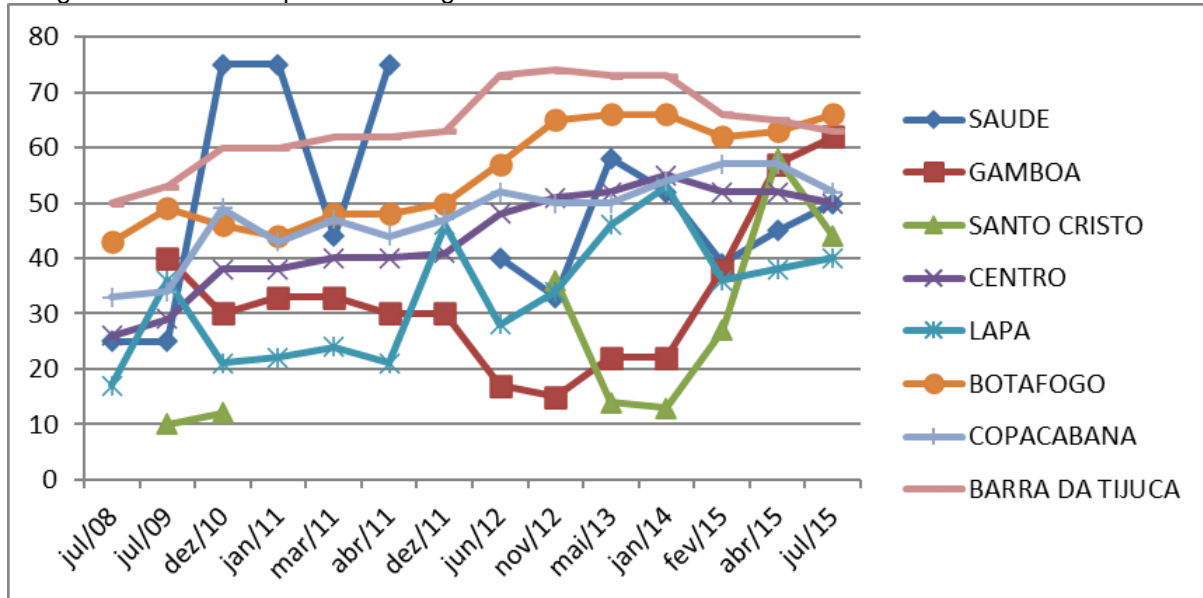
¹²³ Entrevistas aplicadas pela pesquisadora com os moradores da região em janeiro de 2014 e março de 2015.

Figura 130 - Valores por m² de aluguel de apartamento em bairros diversos do Rio de Janeiro entre 2008 e 2015



Fonte: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>. Elaborado pela autora em 2015.

Em se tratando dos valores de aluguel de casa, o bairro da Saúde teve uma variação de 87,8% no preço do m², o que representava um aumento de R\$ 14,00 para R\$ 26,00. Essa variação era apenas a quinta mais expressiva entre os oito bairros selecionados (ver tabela 6) e a sexta colocação no valor do m². Assim, o bairro da Saúde ainda se mostrava como uma opção mais acessível de aluguel de moradia. Nas transações de aluguel para imóvel comercial/industrial, o bairro da Saúde apresentava um aumento no valor do m² de R\$ 25,00, em julho de 2008, para R\$ 54,00, em maio de 2015. Esses valores representavam uma variação de 116,3% e o quinto lugar no comparativo das variações com os bairros selecionados (ver tabela 6). O que chamou mais a atenção foram os outros dois bairros da Região Portuária: a Gamboa, com variação de 443,8%, e o Santo Cristo, com variação de 338,1%, ficando em primeiro e segundo lugares, respectivamente, no comparativo com os outros bairros.

Figura 131 - Valores por m² de aluguel comercial/industrial em bairros diversos do Rio de Janeiro

Fonte: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap-b/>. Elaborado pela autora em 2015.

Dessa forma, foi constatado, na dissertação de mestrado, que o bairro da Saúde, apesar da elevação dos preços, ainda se apresentava como uma opção acessível para aluguel residencial e aluguel comercial/industrial, se comparado aos outros bairros selecionados. Nas entrevistas, alguns moradores, que estavam há menos de cinco anos no Morro da Conceição, relataram que os valores dos aluguéis estavam dentre os principais motivos que os levaram a escolher o local, pois ainda estavam abaixo dos outros bairros em que cogitaram morar. Os valores dos aluguéis praticados na região estudada também apareceram como fator de decisão entre os novos comerciantes e prestadores de serviços que abriram algum negócio no local¹²⁴. Apesar de conscientes sobre o processo de valorização imobiliária da região, a maioria deles ainda achava que valia a pena manter o estabelecimento no bairro da Saúde. Localização e acessibilidade, assim como a diversidade cultural da área e as muitas opções de bares e restaurantes com novo e melhor padrão também contaram para a escolha do local para comerciantes e prestadores de serviços instalarem seus negócios na região. Além desses fatores, foram levados em consideração valores de manutenção, como condomínio e IPTU (imposto predial e territorial urbano), – que no bairro se mostravam irrisórios – e estímulos da Prefeitura, como a redução do imposto sobre serviços (ISS) de 5% para 2%¹²⁵. Cabe aqui ressaltar que os entrevistados relataram, ainda, que a reestruturação urbana do Porto Maravilha foi fator de decisão igualmente importante nessa escolha.

¹²⁴ A proprietária de um *hostel* na área de estudo, por exemplo, informou que pesquisou o valor dos imóveis em outros bairros – como a Tijuca, a Lapa e o Bairro de Fátima – para abrir o negócio, mas o aluguel no Morro da Conceição era muito mais em conta. Entretanto, na pesquisa de campo realizada em 2023, foi constatado que o *hostel* havia encerrado suas atividades.

¹²⁵ Esses estímulos foram criados para os interessados em oferecer serviços de educação, hotelaria e entretenimento nos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo.

Por outro lado, nas entrevistas com os antigos moradores, comerciantes e prestadores de serviços, muitos deles demonstraram estar apreensivos com a valorização imobiliária e a alta dos aluguéis na região. A maioria dos inquilinos antigos manifestou ter vontade de permanecer no local, mas não sabia se teria condições. Alguns relataram que vizinhos tiveram que deixar o bairro devido ao aumento dos valores dos aluguéis, que duplicaram. Alguns entrevistados expressaram estar pressionados pelo mercado imobiliário, mas garantiram não estar sofrendo pressão por parte de outros agentes, como o Estado. Em alguns casos, os inquilinos estavam sob coação por parte dos proprietários, que só queriam renovar o contrato com reajuste no aluguel de acordo com o valor de mercado.

Entretanto, como já citado na conclusão da variável física, a partir do ano de 2016, problemas políticos, econômicos e sociais acabaram incidindo diretamente no andamento da OUCPM, mudando muito o cenário encontrado na pesquisa da dissertação do mestrado. Segundo Araújo (2019, p. 113-114),

(...) o cenário, a partir de 2016, era extremamente complexo e contrastava com o otimismo dos anos que antecederam os Jogos: o estado do Rio de Janeiro com problemas financeiros graves, atrasos nos salários dos servidores e um descontentamento por parte de diversos grupos sociais, além de um governador interino em atividade (Francisco Dornelles, do Partido Progressista - PP) devido ao afastamento do governador Luís Fernando Pezão, do Movimento Democrático Brasileiro (MDB), por motivos de doença. Em âmbito nacional, a crise política e econômica ampliava-se, principalmente, no momento em que o processo de *impeachment* da presidenta Dilma Vana Rousseff ganhava cada vez mais força. (...). Tudo isso trouxe um clima de incertezas e culminou com a instauração de uma profunda crise, com reflexos no projeto que fora retirado do papel desde a escolha do Rio como sede olímpica. Dois atores governamentais, Estado e União, passavam por dificuldades. O então prefeito do Rio, Eduardo Paes, naquele contexto pré-Jogo argumentava que as finanças da prefeitura não passavam por problemas e que as parcerias com os setores privados colaborariam para que os projetos para os Jogos Olímpicos não afetassem o chamado “caixa municipal”.

Mas, para além dessas questões, escândalos de corrupção relacionados a desvios e lavagem de dinheiro, propinas e recebimento de vantagens indevidas envolvendo diversos políticos e empresários de grandes empreiteiras, incluindo as que constituíam a Concessionária Porto Novo S/A, ocorreram na época, culminando na Operação Lava Jato¹²⁶, apontada como

¹²⁶ A Operação Lava Jato foi um conjunto de investigações realizadas pela Polícia Federal do Brasil (PF), que cumpriu mais de mil mandados de busca e apreensão, de prisão temporária, de prisão preventiva e de condução coercitiva, visando apurar um esquema de lavagem de dinheiro que movimentou bilhões de reais em propina, que ficou conhecido como “Petrolão”. A operação teve início em 17 de março de 2014 e contou com 80 fases operacionais autorizadas, entre outros, pelo então juiz Sergio Moro, durante as quais foram presas e condenadas mais de cem pessoas, tendo terminado no dia 1.º de fevereiro de 2021. O nome da operação estava relacionado ao uso de um posto de combustíveis para movimentar valores de origem ilícita, investigado na primeira fase da operação, na qual o doleiro Alberto Youssef foi preso. A Lava Jato investigou crimes de corrupção ativa e passiva, gestão fraudulenta, lavagem de dinheiro, organização criminosa, obstrução da justiça, operação

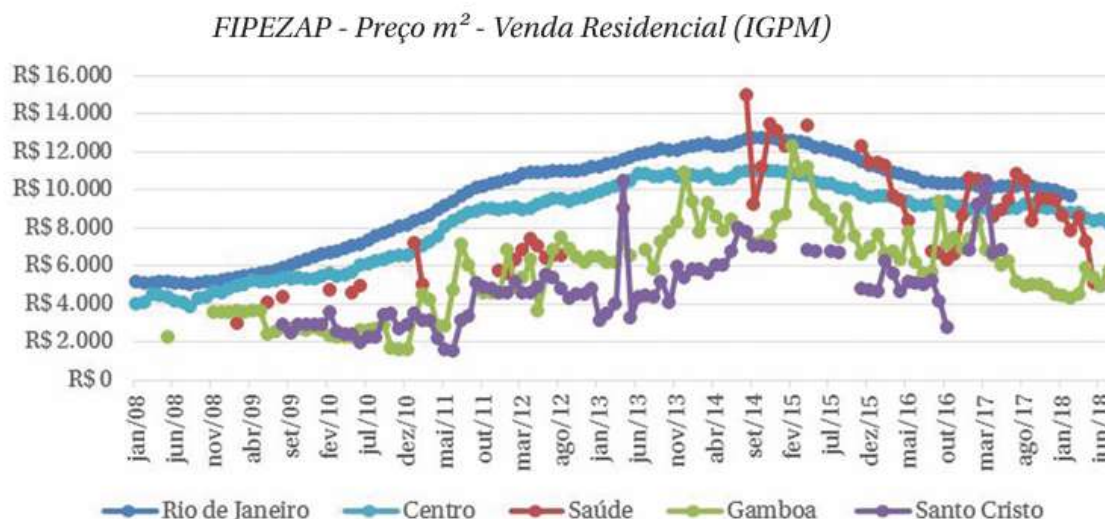
uma das principais causas da crise político-econômica que teve início em 2014 no país. Ao longo de seus desdobramentos, entre outras pessoas relevantes que acabaram sendo presas pela operação, estavam o ex-governador do Rio de Janeiro Sérgio Cabral, por comandar uma organização criminosa que fraudava licitações e que cobrava propina de empreiteiras, entre outras acusações, e o seu sucessor Luiz Fernando Pezão, que acabou sendo absolvido em 2023. Esses acontecimentos impactaram diretamente as questões econômicas, sociais e de infraestrutura de todo o estado do Rio de Janeiro e colaboraram para um cenário de instabilidade e uma mudança significativa nas formas de investimento e da produção imobiliária por incorporadores e empresários na Região Portuária carioca.

Dessa forma, após os primeiros anos de entusiasmo do mercado imobiliário com o Projeto Porto Maravilha, os dados após 2016 rumaram para outra direção. Como demonstrado nos resultados obtidos na dissertação de mestrado, houve uma valorização imobiliária na Região Portuária até meados de 2015. Entretanto, segundo dados de pesquisas realizadas no local após esse ano (PINHO, 2016; PINHO; MOREIRA, 2019; MONTANARI, 2022), os valores dos anúncios passaram a cair de maneira mais acentuada que a média de outros bairros do Rio de Janeiro, o número de transações registradas no ITBI diminuíram e o índice de vacância de edificações novas cresceu, em uma taxa bem elevada. De acordo com Pinho e Moreira (2019), em sua pesquisa intitulada “A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha dez anos depois: por onde sopram os ventos?”¹²⁷, os três bairros abarcados na área da OUCPM seguiam, em 2018, a tendência de queda nos valores do m² observada no Rio de Janeiro e no Centro, como demonstrado na figura 132, mas com níveis de preços um pouco inferiores.

fraudulenta de câmbio e recebimento de vantagem indevida e foi apontada como uma das principais causas da crise político-econômica de 2014 no país. De acordo com investigações e delações premiadas, estavam envolvidos nos atos de corrupção membros administrativos da empresa estatal Petrobras, políticos dos maiores partidos do Brasil, presidentes da Câmara dos Deputados e do Senado Federal e governadores de estados, além de empresários de grandes empresas brasileiras, incluindo das empreiteiras Odebrecht, OAS e Carioca Christiani-Nielsen Engenharia, que constituíam a Concessionária Porto Novo S/A, que, conforme mencionado no subcapítulo 4.1 - O objeto de análise, seria a entidade responsável pela revitalização, operação e manutenção da AEIU da região do Porto do Rio de Janeiro.

¹²⁷ Disponível em:

<https://www.academia.edu/42119476/PINHO_T_A_MOREIRA_P_C_A_Opera%C3%A7%C3%A3o_Urbana_Consorciada_Porto_Maravilha_dez_anos_depois_por_onde_sopram_os_ventos_In_SANCHEZ_F_E_MOREIRA_P_C_Orgs_Cartografias_do_conflito_Rio_de_Janeiro_1_ed_Rio_de_Janeiro_Letra_Capital_2019_p_28_59>. Acesso em: 20 jan. 2023.

Figura 132 - Valores por m² de venda residencial

Fonte: PINHO; MOREIRA, 2019, p. 43.

Ainda segundo dados da referida pesquisa, entre os principais bairros da área da OUCPM, o da Saúde era o que apresentava os maiores preços por metro quadrado e um crescimento percentual de 156,2%, entre 2009 e 2017. Entretanto, os autores salientam no estudo que o bairro era o que apresentava o menor número de anúncios. Essa questão já tinha sido observada na pesquisa da dissertação de mestrado e foi reforçada no levantamento de campo para esta tese. Muitos inquilinos, conforme constatado nas entrevistas com os moradores, comerciantes e prestadores de serviços do local¹²⁸ e nas interações feitas na pesquisa em 2023, possuem contratos de aluguel informais e muitas ofertas não são anunciadas em imobiliárias, tornando mais difícil a coleta desses dados. Segundo os entrevistados, principalmente moradores, os imóveis vagos para aluguel são anunciados, na maioria das vezes, por meio de amigos, parentes ou de placas colocadas na frente das casas (figura 133). Outro fator importante é que alguns imóveis da região pertencem e são administrados pela Venerável Ordem Terceira de São Francisco (VOT)¹²⁹, por isso não são anunciados no mercado imobiliário.

¹²⁸ Entrevistas aplicadas pela pesquisadora com os moradores, comerciantes e prestadores de serviços da região em janeiro de 2014 e março de 2015.

¹²⁹ A VOT possui cerca de 800 imóveis na cidade do Rio de Janeiro, sendo que mais de 120 estão localizados na parte do Morro da Conceição voltada para a Rua Sacadura Cabral (GUIMARÃES, 2014).

Figura 133 - Placas colocadas nos imóveis na área de estudo com anúncio de aluguel e venda



Fonte: fotografias da autora (2023).

Em relação aos preços médios no bairro da Gamboa entre 2009 e 2017, Pinho e Moreira (2019) explicitam que, em geral, ficavam entre os valores da Saúde e do Santo Cristo. Contudo, sua variação real era a menor entre os três bairros, mas ainda muito superior ao Centro e à média do Rio de Janeiro. Segundo os autores,

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. O número de meses sem nenhum anúncio é significativamente inferior aos demais bairros. É possível observar que o tamanho da amostra passa a crescer de maneira mais consistente a partir dos meses finais de 2013 e, apesar de um decréscimo em 2016, no período final passa a variar em um patamar mais elevado, variando entre 9 e 17 anúncios (PINHO; MOREIRA, 2019, p. 44).

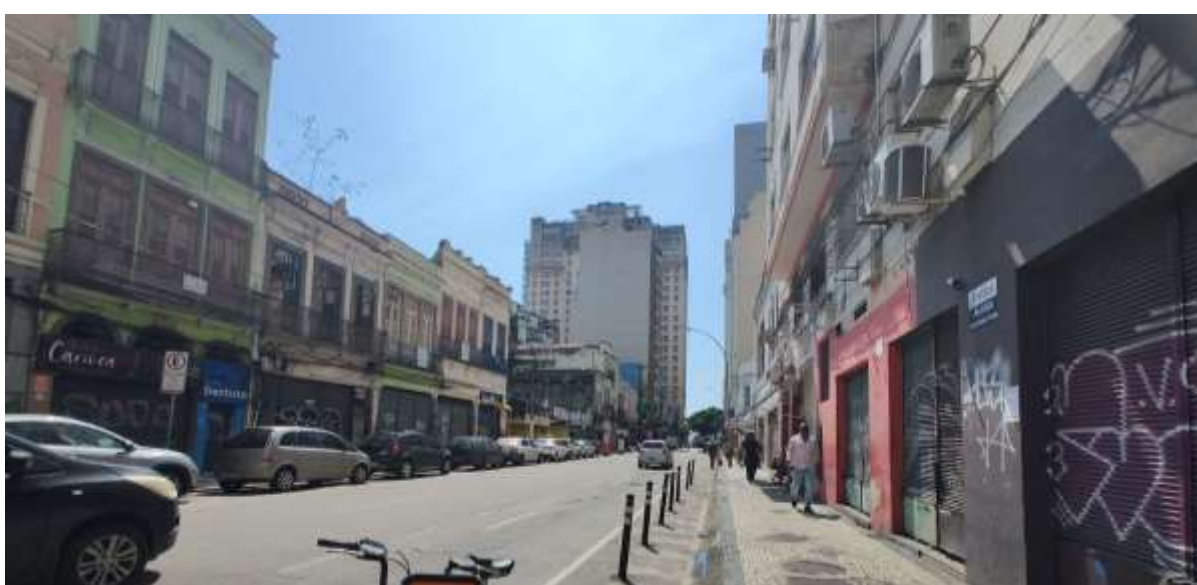
Para a análise do valor dos imóveis comerciais, de acordo com Pinho e Moreira (2019), houve maior dificuldade em encontrar os dados, que estavam disponíveis apenas para o período entre janeiro de 2008 e novembro de 2016, recorte que não acrescenta maiores informações às já demonstradas na dissertação de mestrado e mencionadas neste subcapítulo. Os autores apontam, assim como concluído na dissertação, que os bairros da OUCPM, apesar de terem sido valorizados, apresentam níveis de preços em relação aos

imóveis comerciais bastante inferiores à média da cidade, sendo essas diferenças ainda maiores que as observadas para os imóveis residenciais. Esse fato corrobora com as informações já apresentadas de que muitos comerciantes e prestadores de serviço escolheram o local para abrir seus estabelecimentos em função do baixo valor de aluguel. Nesse sentido, por meio de levantamentos feitos no percurso escolhido para o estudo da dissertação em 2015, foram contabilizados aproximadamente trinta novos estabelecimentos de serviços, entre bares, restaurantes e hospedagens, com padrão mais elevado do que os tradicionalmente encontrados e já estabelecidos na região antes da implementação do Projeto Porto Maravilha. Dentre esses pontos,

Alguns possuem padrão alto, como o Restaurante Focaccia, que tem outras lojas em bairros como Botafogo, Leblon e Barra da Tijuca. Nesse restaurante, um almoço (prato principal, bebida e um café expresso) sai em torno de R\$ 50,00, e a principal clientela é composta por executivos que trabalham no Porto Brasilis, novo edifício empresarial construído em 2013. Moradores da região, que costumam pagar de R\$ 10,00 a R\$ 15,00 por uma refeição em restaurantes tradicionais da região, não frequentam o local porque consideram o custo muito elevado. O mesmo ocorre no Imaculada Bar & Galeria, na Ladeira João Homem, que é frequentado por poucos moradores e tem como principal público executivos que trabalham no centro da cidade e turistas. Conforme depoimento de um morador do Morro da Conceição em uma rede social, a Região Portuária do Rio de Janeiro vive uma crise de “esquizofrenia comercial”. Segundo ele, um bar inaugurado recentemente, com temática *rock'n roll*, oferece por “50 pratos uma feijoada magra”. Próximo a esse bar, numa “brosca, mesão compartilhado e TV no jornal, a pessoa pode comer à vontade, por apenas 12 merréis” uma feijoada completa, frango à milanesa e ensopadinho de legumes com almôndegas, com suco de cortesia (PARADEDA, 2015, p. 230).

Entretanto, durante a pesquisa de campo em 2023, foi constatado que o Restaurante Focaccia, conforme já demonstrado nos resultados da variável física, havia encerrado suas atividades e o Imaculada Bar & Galeria, substituído pelo Ladeira 7 Bar. Assim como esses dois estabelecimentos, outros que tinham sido observados na pesquisa de 2014, foram encontrados fechados, principalmente na Rua Acre, que apresenta muitos imóveis aparentemente vazios (figura 134). Lojas de padrão mais alto do que as tradicionalmente encontradas no local, como a Cacau Show, Chocolates Brasil Cacau e a Creperia Clichê (figuras 135 e 136), encerraram suas atividades. Em contrapartida, não foram encontrados novos estabelecimentos que indicassem um processo de melhoria no padrão comercial e de prestação de serviços ao longo da rua (figura 137). Alguns comerciantes relataram que após o início da operação do VLT, o movimento diminuiu muito, em função dos pontos de parada não ficarem próximos à rua e pela menor oferta de linhas de ônibus que passavam por ali, desencadeando no fechamento de alguns pontos comerciais.

Figura 134 - Imóveis fechados na Rua Acre em 2023



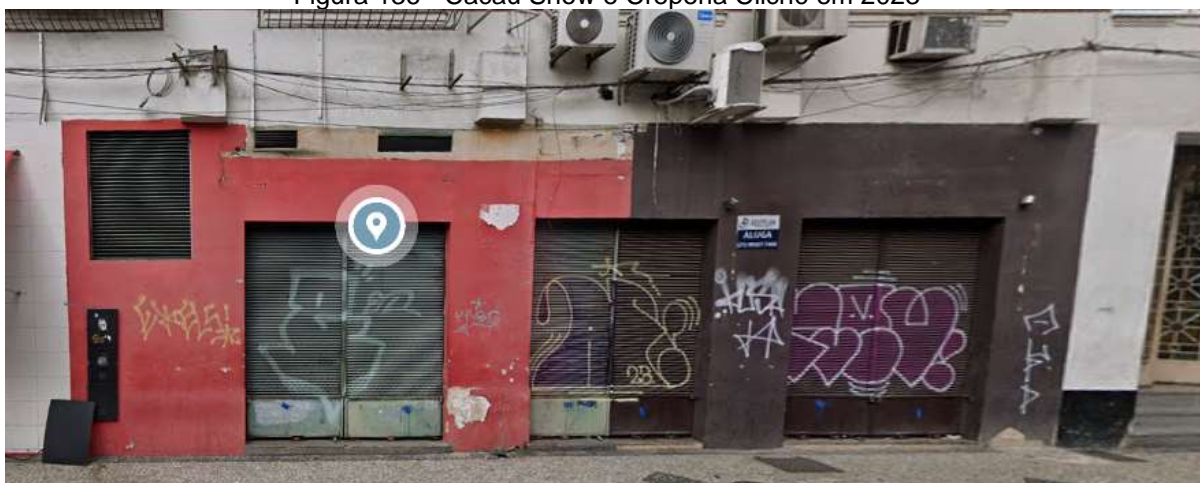
Fonte: fotografias da autora (2023).

Figura 135 - Cacau Show e Creperia Clichê em 2014



Fonte: Google Street View (2014).

Figura 136 - Cacau Show e Creperia Clichê em 2023



Fonte: Google Street View (2023).

Figura 137 - Padrão comercial Rua Acre em 2023



Fonte: fotografias da autora (2023).

Já na Rua Sacadura Cabral, importante via comercial e de serviços do percurso, foi percebido que, em geral, seguem os mesmos estabelecimentos, com algumas mudanças pontuais. Lojas como a Americanas Express e hospedagens como o Hotel Puma e o Hostel Feijó encerraram suas atividades. Em contrapartida, estabelecimentos tradicionais, que passaram por reformas para melhorar o padrão, como o Angu do Gomes e o Bar Gracioso, permanecem em funcionamento, assim como a Casa Porto e a boate The Week, todos já demonstrados na variável física. Foram observados, no levantamento do local, alguns novos restaurantes, como o Dois de Fevereiro e o Bafo da Prainha¹³⁰, o primeiro com padrão mais elevado. Todavia, apesar de haver novos estabelecimentos de nível diferenciado em relação aos antigos e tradicionais encontrados na rua, verifica-se que esse crescimento é lento. Nesse sentido, parece que o resultado encontrado na variável econômica da dissertação não evoluiu para outro patamar e permanece, praticamente, com o mesmo cenário observado em 2015.

Figura 138 - Estabelecimentos comerciais padrão na Sacadura Cabral em 2023



Fonte: fotografias da autora (2023).

Em relação à nova área adicionada ao percurso da tese, pode-se dizer que a maior alteração observada em relação ao início da OUCPM, foi na Rua Barão de Tefé, com alguns pontos de serviço de padrão mais elevado junto aos novos prédios construídos, como o restaurante no térreo do Edifício Vista Guanabara e o Déguster Café (figura 139), que atendem, em geral, aos funcionários que trabalham nas redondezas¹³¹ e, ocasionalmente, aos turistas

¹³⁰ Os restaurantes Dois de Fevereiro e o Bafo da Prainha, assim como a Casa Porto, são do mesmo proprietário, Raphael Vidal, que foi entrevistado na pesquisa de campo do mestrado e novamente no doutorado. Vidal, como é conhecido, informou que para evitar a especulação imobiliária e a vinda de empresários “de fora da região”, durante a pandemia de Covid 19, em que havia uma grande vacância nos imóveis da região, alugou diversos imóveis na região e depois foi sublocando para moradores do Morro da Conceição abrirem seus negócios. Segundo ele, a grande maioria das pessoas que trabalham nos seus estabelecimentos, moram na região.

¹³¹ Em geral, funcionários que trabalham no Edifício Vista Guanabara e no Edifício da L’Oréal.

que descem dos navios atracados no Porto. Em relação à Orla Conde, também foram observados, muito pontualmente, estabelecimentos comerciais e de serviços (figura 139), mas, em geral, os térreos das edificações se apresentam sem nenhuma atividade (figura 140).

Figura 139 - Restaurantes na Av. Barão de Tefé



Fonte: fotografias da autora (2023).

Figura 140 - Restaurantes na Av. Barão de Tefé



Fonte: fotografias da autora (2023)

Pode-se concluir até aqui que a questão da mudança no padrão dos estabelecimentos comerciais e de serviços, tão importante na identificação de um processo de gentrificação, não

parece ter evoluído de forma significativa no percurso, entre os anos de 2015 e 2023, conforme apresentado. Muitos fatores podem ter influenciado esse processo, como a crise econômica e política já citada neste subcapítulo. Além disso, acredita-se que a pandemia de Covid-19, que teve início em fevereiro de 2020 no Brasil¹³², tenha impactado diretamente o funcionamento de diversas atividades na região central e na área da OUCPM. Alguns comerciantes e prestadores de serviço comentaram que, em função do *home office*, estimulado pelo isolamento social que o Coronavírus exigia, o movimento nesse período foi praticamente nulo e, mesmo no retorno à vida social, muitos empregados continuaram trabalhando de forma remota em suas residências, o que contribuiu em muito com a falta de movimento e conseqüentemente com a insegurança na área. Foi relatado que, desde então, muitas lojas que ficavam abertas até 19h passaram a fechar às 17h, o que de fato foi constatado na pesquisa de campo. Em uma consulta pública feita pela equipe da SMPU, do IRPH e do IPP em função do Programa Reviver Centro, no ano de 2021¹³³, 84% dos respondentes afirmaram ter piorado muito a demanda por produtos e serviços na região central do Rio de Janeiro em comparação com o ano de 2019 (figura 141) e que o principal problema enfrentado pelos estabelecimentos no ano da pesquisa era a redução no fluxo de pessoas no centro em razão do *home office* das empresas e, depois, a falta de segurança (figura 142), o que também pôde ser percebido na pesquisa de campo em 2023.

Figura 141 - Pesquisa Reviver Centro pós-pandemia Covid 19



Fonte: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/pages/documentos>.

¹³² No Brasil, a pandemia de COVID-19 teve início em 26 de fevereiro de 2020 com a confirmação do primeiro caso na cidade de São Paulo. Menos de um mês depois, o Ministério da Saúde (MS) declarou o estado de transmissão comunitária em todo o território nacional.

¹³³ Disponível em: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/pages/documentos>. Acesso em: 15 set. 2023.

Figura 142 - Pesquisa Reviver Centro pós-pandemia Covid 19



Fonte: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/pages/documentos>.

Além da queda nos valores dos imóveis e da estagnação dos estabelecimentos comerciais e de serviços, as taxas de vacância dos imóveis na Região Portuária se apresentavam bem altas. Pinho e Moreira (2019) evidenciam em sua pesquisa uma grande variedade de imóveis anunciados que há anos permanecem sem ocupação, mesmo em localidades próximas ao centro, reforçando a ideia de “um movimento especulativo nos anos iniciais da OUCPM com o aumento dos valores anunciados, mas que não se sustenta nos anos seguintes, já que não se convertem em transações” (PINHO; MOREIRA, 2019, p. 52). O mesmo ocorre com as edificações novas construídas¹³⁴ no Porto Maravilha por meio do pagamento de CEPACs, em sua grande maioria imóveis com certificação *Triple A*¹³⁵, que apresentavam em 2016 uma taxa de vacância de 91,5% (MONTANARI, 2022). Segundo levantamento do jornal Valor Econômico¹³⁶ e dados de outras pesquisas¹³⁷, em 2017, a taxa na região era de 78%,

¹³⁴ Em sua grande maioria torres corporativas, como o Port Corporate, o Novocais do Porto, Novotel Porto Atlântico, Condomínio Porto Atlântico, Porto 130, Aqwa Corporate, SubSea 7, L’Oréal e Vista Guanabara, esses dois últimos situados no percurso deste trabalho.

¹³⁵ Um edifício *Triple A* é aquele com a mais nova tecnologia embarcada, com projeto inovador, em lajes geralmente maiores do que 1.000 m² e um excepcional padrão construtivo.

¹³⁶ Disponível em: <<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2019/11/19/porto-maravilha-reduz-vacancia-e-atraicompanhias.ghtml>>. Acesso em: 22 jan. 2023.

¹³⁷ “Segundo a Jones Lang LaSalle, o último trimestre de 2017 ficou marcado pela ocupação de 153 mil m². Mesmo que 22% menor que no ano anterior, o Rio de Janeiro teve um forte número de ocupações frente a um mercado em desaceleração desde 2013. Segundo a empresa de consultoria, as razões para este movimento foram a alta disponibilidade de um estoque de qualidade e valores de locação bem mais baixos. Com essas condições de mercado, muitos ocupantes fizeram o movimento de flight - to - quality, conseguindo também o flight - to - price. Portanto, o final do ano de 2017 ficou marcado pela queda da vacância, mesmo que discreta. O retrato ainda é de milhares de metros quadrados vazios, os quais têm impacto direto no preço de locação” (MONTANARI, 2022, p. 19).

valor que ainda permaneceu em 2018¹³⁸. Em 2019, a OUCPM continuava em crise, com os imóveis novos quase todos desocupados e os serviços públicos mantidos apenas em função de eventuais aportes de recursos da Prefeitura. Dessa forma, o cenário de grande vacância e inércia em relação ao mercado imobiliário já era observado antes mesmo da pandemia de Covid 19, que acabou agravando a situação. Segundo o relatório da Colliers Brasil¹³⁹, a cidade do Rio de Janeiro (considerando todos os bairros e regiões administrativas), em 2020, liderava a vacância nos empreendimentos corporativos *Triple A* em âmbito nacional. Entretanto, conforme dados da já citada consultoria imobiliária, de forma bastante tímida, o mercado do Rio de Janeiro começou a apresentar leve melhora no final de 2022, exibindo índices econômicos positivos e queda na taxa de vacância, o que não acontecia há três anos. Em 2023, a Caixa Econômica Federal e a Prefeitura do Rio de Janeiro assinaram um termo de declaração de acordo para a retomada de investimentos na Região Portuária¹⁴⁰.

Figura 143 - Reportagem sobre acordo para “destravar” o Porto Maravilha

RIO DE JANEIRO - ESTADO

Lula e Paes fecham acordo para destravar Porto Maravilha

Títulos imobiliários da Caixa poderão ser usados em São Cristóvão; Rio abre mão de cerca de R\$ 4 bilhões em gastos com conservação e obras

Fonte: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2023-08/caixa-e-prefeitura-do-rio-assinam-acordo-para-retomar-porto-maravilha>

¹³⁸ “A inércia vivida pelo mercado portuário ainda traz calafrios às empresas e fundos de investimento ali estabelecidos. A consultoria Cushman&Wakefield aponta em seu relatório do último trimestre de 2018 que a taxa de vacância dos imóveis corporativos no Porto Maravilha é de 78,8%” (MONTANARI, 2022, p. 21).

¹³⁹ A Colliers é uma empresa de consultoria de mercado imobiliário mundial e de gestão de investimentos.

¹⁴⁰ Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2023-08/caixa-e-prefeitura-do-rio-assinam-acordo-para-retomar-porto-maravilha>>. Acesso em: 27 jan. 2024

Para concluir este subcapítulo, o Projeto Porto Maravilha parece não ter “engrenado”, no sentido de uma grande valorização econômica, número de transações imobiliárias e grandes melhorias no padrão de estabelecimentos comerciais e de serviços, contrariando os dados encontrados em 2015, na dissertação de mestrado. Além disso, até o momento de encerramento da coleta de dados para esta pesquisa, no ano de 2023, era possível afirmar que a OUCPM não tinha conseguido atrair um número expressivo de novos empreendimentos residenciais e atingir um dos seus objetivos iniciais, de elevar de 32 mil (CENSO 2010) para mais de 100 mil o número de habitantes do local. Alguns empreendimentos foram e estão sendo implementados, mas a construção em larga escala não foi produzida da forma como se esperava pelos principais agentes do projeto.

Conforme citado anteriormente, muito desse processo de estagnação do projeto se deu pela crise político-financeira pela qual o país e o estado do Rio de Janeiro passaram e à pandemia de Covid-19. Desse modo, após os primeiros anos de entusiasmo do mercado imobiliário com o Projeto Porto Maravilha, os dados após 2015 rumaram para outra direção. Agora, o “sucesso” da OUCPM depende do interesse e da adesão dos agentes do mercado imobiliário, que, segundo Werneck, Novaes e Santos Junior (2018), nos últimos anos vinham demonstrando resistência frente à capacidade de promoção da Região Portuária como novo bairro de classe média. Assim, em que pese o papel do Estado no processo de “retomada” do desenvolvimento do Porto Maravilha, conforme reportagem já citada na figura 143, os gentrificadores individuais (LEES et al., 2008) são peças fundamentais para que o processo de gentrificação aconteça. Para essa análise, parte-se para a variável social, no próximo subcapítulo.

Figura 144 - Skyline da Região Portuária com edificações Triple A com alta taxa de vacância



Fonte: fotografia da autora.

5.2.3 Variável Social

Conforme exposto na construção da análise, defende-se nesta pesquisa que o fator fundamental para a ocorrência do processo de gentrificação em determinado local é que as transformações e as melhorias no ambiente construído e, conseqüentemente, sua valorização resultem no desalojamento de pessoas mais vulneráveis e menos favorecidas economicamente, ocorrendo uma substituição de pelo menos uma parcela dessa população de baixa renda por uma de renda mais alta. Nesse processo, é esperado que haja uma modificação no estrato social dos moradores do local, alterando o padrão econômico da região. Além da questão da moradia, pode haver novos e diferentes usos que também apresentem caráter segregador, expulsando grupos sociais e/ou usos que não devem/podem participar dessa nova imagem do local ou que não tenham os recursos – financeiros ou sociais – necessários para usufruir dessa área (SIQUEIRA, 2014).

Dessa forma, os resultados da variável social buscam analisar se mudanças referentes ao perfil dos frequentadores e, principalmente, da população residente na região de estudo já podem ser observadas e se as características dos moradores, tanto novos como antigos, se assemelham às de outros processos de gentrificação referenciados na literatura¹⁴¹. Acredita-se que a maneira mais precisa para averiguar essa questão seria por meio de um comparativo entre resultados fornecidos pelo Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de diferentes décadas¹⁴² acerca do perfil da população da região¹⁴³, no sentido de investigar se mudanças já ocorreram, de fato, na área. Entretanto, algumas dificuldades foram encontradas para fazer esse comparativo, tanto na época da dissertação de mestrado quanto para esta pesquisa.

Levando em consideração que o recorte temporal da dissertação de mestrado era de 2009 a 2015, que os censos disponíveis para análise na época eram os dos anos 2000 e 2010 e que um processo de gentrificação pode levar décadas para se conformar, não foi possível observar, através de um comparativo, alterações significativas no perfil dos moradores e avaliar o impacto que a implementação do Projeto Porto Maravilha ocasionou no local. Apesar disso, foi possível apontar, por meio de entrevistas feitas com moradores,

¹⁴¹ Conforme apresentado no Capítulo 1 – Gentrificação.

¹⁴² Por exemplo, comparar os resultados dos Censos de 2000, 2010 e 2022.

¹⁴³ Como, por exemplo, número de moradores por domicílio, anos de escolaridade ou instrução e renda *per capita* dos moradores.

comerciantes e prestadores de serviços localizados no percurso do trabalho que a área estava em uma fase de transição e já apresentava alguns indicativos de um processo de mudanças relativas à sua população, tanto de moradores quanto de frequentadores¹⁴⁴.

Como um dos objetivos desta tese, conforme exposto na introdução, é averiguar se os indícios encontrados na dissertação de mestrado, em 2015, evoluíram ou encontraram barreiras para o seu desenvolvimento, havia uma grande expectativa de fazer um comparativo entre os Censos de 2010 e 2020, pois os dados indicariam se, de fato, houve uma mudança no perfil da população, o que seria uma informação essencial para este trabalho. Entretanto, devido à pandemia de Covid-19, a pesquisa feita pelo IBGE não pôde ser realizada no ano pretendido e acabou sendo efetuada em 2022. Todavia, até o último momento possível de coleta de dados para esta tese¹⁴⁵, os resultados por setores censitários ainda não estavam disponíveis, impossibilitando a comparação entre as amostras nas diferentes décadas. Assim, mais uma vez não foi possível analisar por meio dos dados do Censo se houve uma mudança no perfil socioeconômico dos habitantes do local antes e depois do OUCPM.

Dessa forma, para embasar os resultados da variável social, foram consultadas fontes secundárias de pesquisa, como estudos, teses e dissertações realizadas no Porto Maravilha¹⁴⁶, além de observações e interações com moradores, comerciantes, prestadores de serviços, trabalhadores e frequentadores do local, durante as pesquisas de campo¹⁴⁷.

¹⁴⁴ “Para o desenvolvimento desta pesquisa, foram entrevistadas trinta pessoas, entre moradores, artistas, comerciantes e prestadores de serviços, e a maioria declarou já perceber mudanças na população, tanto em relação à vizinhança, para os moradores entrevistados, quanto aos clientes, para os comerciantes e principalmente para os prestadores de serviços, sendo que esses dois últimos também estão passando por um processo de substituição, com comércio e serviços tradicionais trocados por novos e de melhor padrão. Um entrevistado que tem bar no local comentou que há quatro anos, 90% de sua clientela era de moradores do bairro. Hoje ele diz que a clientela é composta por 50% de moradores e 50% de turistas e trabalhadores da região central e que percebeu, de um ano para cá, mudanças nos moradores da área. Alguns declararam acreditar que a intenção do Projeto Porto Maravilha é retirar os antigos moradores e comerciantes/prestadores de serviços do local. Há quem chame o projeto de “Porco Maravilha”, por ter trazido somente transtornos e aumentos significativos no aluguel e nos custos de vida, de um modo geral. Foram relatados casos em que o aluguel passou de R\$ 300,00 para R\$ 1.500,00, e os inquilinos já estão procurando novo local para morar” (PARADEDA, 2015, p. 263).

¹⁴⁵ Os dados para esta tese foram coletados até dezembro de 2023.

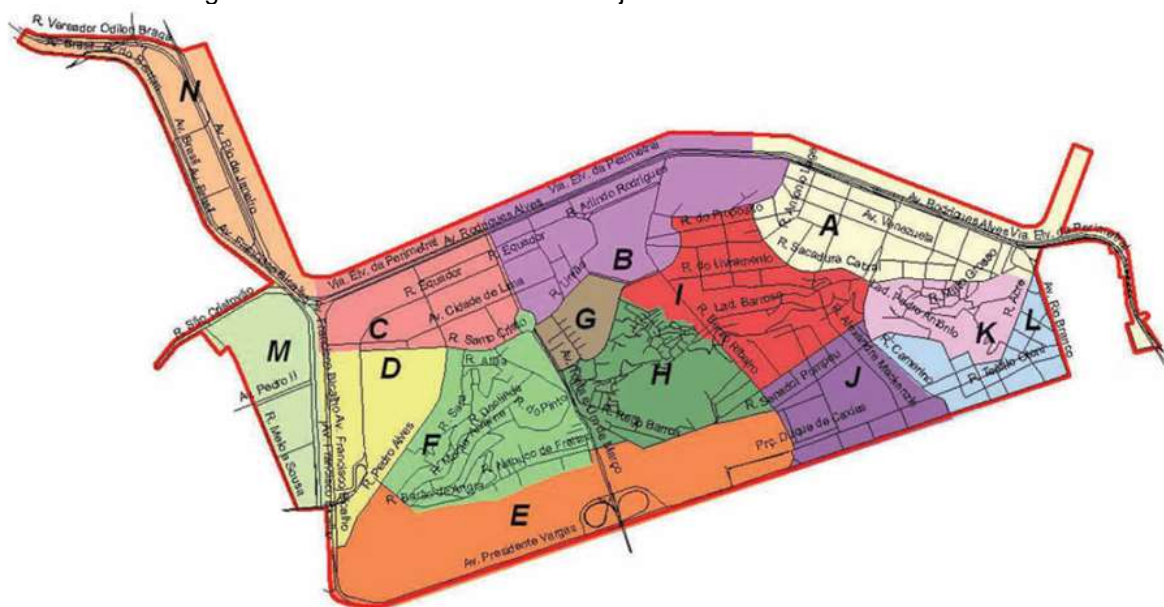
¹⁴⁶ Algumas fontes secundárias utilizadas foram o estudo O porto maravilha e os desafios da reintegração econômica da região na dinâmica da cidade e os livros Morro da Conceição: da memória ao futuro e A utopia da Pequena África: projetos urbanísticos, patrimônios e conflitos na Zona Portuária carioca.

¹⁴⁷ As interações junto aos moradores, comerciantes e prestadores de serviço do local foram operacionalizadas de modo informal, em conversas que duravam entre cinco e dez minutos, com o objetivo principal de registrar suas opiniões sobre o Projeto Porto Maravilha e as mudanças ocorridas no local ocasionadas por ele. Apesar de não serem entrevistas estruturadas, foi elaborado um termo de consentimento livre e esclarecido (TCLE), abordando os objetivos da pesquisa, apresentado às pessoas que participaram das interações.

Ainda, acredita-se que, apesar de não terem muita utilidade para fins comparativos, os dados sobre o perfil dos moradores anteriores ao projeto, disponíveis no Censo de 2000 e 2010 são relevantes, na medida em que podem demonstrar o grau de vulnerabilidade dos moradores locais perante um possível processo de gentrificação na área de estudo.

A Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto (AEIU) é dividida em 14 setores (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M e N), conforme pode ser visto na figura x. Os setores A, B e K correspondem aos bairros da Saúde e da Gamboa, sendo que o setor K abrange exatamente o percurso escolhido para a pesquisa do mestrado, e parte do A e do B a ampliação do percurso para a pesquisa do doutorado. Segundo dados do estudo *O porto maravilha e os desafios da reintegração econômica da região na dinâmica da cidade*, baseado no Censo do IBGE de 2010, a AEIU do Porto tem 30.094 habitantes, o que corresponde a 0,5% da população da cidade do Rio de Janeiro. O bairro da Saúde, de acordo com a mesma fonte, tem um total de 2.749 habitantes, sendo que o setor K apresenta 1.936 moradores, e o bairro da Gamboa, que concentra 44% dos habitantes da Região Portuária, possui um total de 13.108 habitantes, sendo 813 pessoas no setor A e 637 no setor B. Quanto à distribuição da população por cor, 55% da população da Região Portuária é negra, enquanto na cidade do Rio de Janeiro esse percentual é de 48% (CENSO 2010). Vale destacar a diferença entre os setores do percurso: o A apresenta 65% de sua população negra, ao passo que no setor B o índice é de 48% e no K é de 44%, o menor dentre a Região Portuária, junto com o setor G, no bairro Santo Cristo (CENSO 2010).

Figura 145 - Recorte da AEIU do Projeto Porto Maravilha em setores



Fonte: <http://portomaravilha.com.br>.

Esses dados do Censo 2010 sobre a distribuição da população por cor demonstram a complexidade social e as contradições encontradas no percurso desta pesquisa. Em alguns trabalhos anteriores ao Projeto Porto Maravilha, o Morro da Conceição era apresentado como sendo de origem essencialmente portuguesa e espanhola¹⁴⁸, entretanto, segundo levantamento realizado na dissertação de mestrado (PARADEDA, 2015, p. 255),

Somente no percurso escolhido foi constatada a presença de descendentes de imigrantes portugueses e espanhóis, a maioria situada na parte alta do Morro da Conceição, mais especificamente na Rua Jogo da Bola e na Ladeira João Homem, e migrantes nordestinos, situados nas partes mais baixas do morro. Constatou-se, também, a presença de um segmento de artistas que se estabeleceram no Morro da Conceição anteriormente ao Projeto Porto Maravilha, atraídos por aluguéis mais em conta do que em outros bairros cariocas com tradição artística, como Santa Teresa, e por um local tranquilo para trabalhar. Ainda, observou-se no local a presença de grupos sociais religiosos afro-brasileiros e integrantes do Quilombo da Pedra do Sal, este último em conflito com a Igreja Católica, representada pela Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência (VOT), proprietária de muitos imóveis na área¹⁴⁹.

¹⁴⁸ Entre os anos de 1998 e 2000, a Prefeitura do Rio realizou no Morro da Conceição o Programa de Recuperação Orientada (ProRio), cujas propostas e resultados foram divulgados no livro *Morro da Conceição: da memória ao futuro*. De acordo com Guimarães (2014), os resultados do programa idealizavam o passado português e espanhol da área, sem a merecida e importante abordagem das dinâmicas sociais e culturais na época já existentes e que a principal preocupação do projeto era o estabelecimento, no tempo presente, de conexões entre esse passado imaginado e o que seria de seu futuro. Conforme texto original do livro *Morro da Conceição: da memória ao futuro*, no qual Guimarães constrói sua crítica: “A população original do morro é de 2 mil habitantes. Aí estão incluídos os moradores antigos, muitos descendentes de portugueses e espanhóis, que tradicionalmente estiveram ligados às atividades portuárias e cuja relação afetiva com a área é intensa, traduzindo-se numa forte identidade socioespacial. No entanto, a área vem sofrendo marcante processo de degradação, física e social, dada a proximidade com a Zona Portuária e todas as implicações que ela acarreta. Com isso, a população original vem sendo substituída por migrantes de outros estados do país. Aqueles que têm condições e desprendimento para abandonar a área o fazem. Os moradores recentes, migrantes nordestinos em sua grande maioria (35% segundo pesquisa socioeconômica), tem uma relação com o morro meramente conjuntural. Eles se instalam aí por sua proximidade com o mercado de trabalho, pelos baixos preços do mercado imobiliário e pelo conforto proporcionado pela disponibilidade da infraestrutura urbana” (SIGAUD; PINHO, 2000, p. 48).

¹⁴⁹ “Segundo Guimarães (2014), o conflito entre os moradores que formaram o Quilombo da Pedra do Sal e os dirigentes da VOT iniciou após a entidade católica retomar a posse de diversos imóveis do Morro da Conceição, visando à expansão de seus projetos assistenciais e educacionais. Após o Quilombo da Pedra do Sal solicitar, em 2005, a certificação no órgão federal responsável pelo reconhecimento das comunidades remanescentes de quilombo, a Fundação Cultural Palmares, iniciou-se um confronto através da mídia entre os “quilombolas” e os “franciscanos”. As matérias tanto legitimavam quanto questionavam a validade cultural do pleito étnico e as motivações sociais da VOT. Em 2009, os integrantes do Quilombo da Pedra do Sal reformularam a solicitação do território reivindicado, que passou para 15 imóveis, e não mais dezenas, conforme anteriormente. Nesse mesmo intervalo, o Governo Federal estipulou por meio de ações judiciais que a VOT interrompesse os despejos de todos os moradores, inclusive daqueles que não tinham aderido ao pleito étnico, até a finalização do relatório histórico e antropológico de caracterização do território quilombola. Em 2014, embora os integrantes do Quilombo da Pedra do Sal ainda não tenham obtido a titulação definitiva dos sobrados, a indisponibilidade imobiliária permanece impedindo que a VOT coloque à venda seus imóveis no Morro da Conceição (PARADEDA, 2015, p. 255). Conforme Ferreira (2023, p. 105), a disputa ainda está em andamento: “Hoje, essa tensão continua por meio dos discursos e contradiscursos, pela oposição entre patrimônio hegemônico e subalterno e, a partir daí, surgem e repercutem argumentos e acusações do que é ou não autêntico”.

Essa constatação teve como base fontes secundárias, como pesquisas realizadas na área, bem como algumas incursões ao local de estudos tanto para a coleta de dados da dissertação de mestrado quanto para a tese de doutorado. Dentre essas visitas, duas, em especial, foram muito importantes. Primeiro a que ocorreu na época do mestrado, em que foi possível se hospedar no Morro da Conceição, por meio de um *site* de aluguel de casas, apartamentos e quartos por temporada¹⁵⁰. Nessa incursão, pôde-se vivenciar e observar o “dia a dia” dos moradores e frequentadores da região, em especial do Morro da Conceição e adjacências, e conhecer alguns “personagens” importantes que moravam no local. Infelizmente, no período de coleta de dados para o doutorado, a hospedagem já não existia mais e não foram encontradas opções que atendessem as condições necessárias para a estadia da pesquisadora na mesma região. Então, foi escolhido um hotel¹⁵¹ em uma zona do Porto Maravilha que não tinha sido explorada no período da dissertação, com o intuito de conhecer melhor a área e a nova abrangência do percurso. Assim, surgiu o segundo período de incursão no local de estudos, no qual foi possível observar a região, fazer levantamentos, reencontrar alguns dos “personagens” importantes conhecidos na época da dissertação e ter uma visão mais abrangente sobre a OUCPM.

Durante a primeira estadia, em razão da pesquisa de campo composta por entrevistas, conversas informais e observações na área de estudo, foi possível perceber que, na vida cotidiana, todos os grupos já descritos¹⁵² interagem e estabelecem relações de vizinhança e amizade, mas, também, de conflito. Foi possível observar que,

No Morro da Conceição, as relações sociais parecem ser estabelecidas de acordo com o contexto em que os moradores estão inseridos. Na parte alta, mais especificamente na Rua Jogo da Bola, por exemplo, está situada a “elite” do morro, normalmente proprietários de suas moradias (...). Na Ladeira João Homem, estão concentrados os moradores de uma classe média baixa e baixa, muitos deles inquilinos (...). Já na parte baixa do morro, em geral nas ruas asfaltadas que acessam a Rua Sacadura Cabral e a Rua Acre (...), encontram-se os moradores de uma classe baixa, menos favorecida economicamente e, na sua maioria, inquilinos ou ocupantes informais dos sobrados (GUIMARÃES, 2014).

Essa composição parece não ter se alterado de forma significativa desde a última incursão para o levantamento de dados em 2015. O cenário encontrado nos anos de desenvolvimento do doutorado, em especial, em 2023, é muito similar ao encontrado anteriormente. O que pôde ser observado de diferente é que alguns serviços, como

¹⁵⁰ Foi alugado um quarto em uma hospedagem localizada na Rua Jogo da Bola, pelo *site* Airbnb.

¹⁵¹ A hospedagem se deu no Hotel Intercity Porto Maravilha, localizado na Rua Cordeiro da Graça, esquina com Rua Equador, no bairro Santo Cristo.

¹⁵² Imigrantes e descendentes de portugueses e espanhóis, migrantes nordestinos, artistas, grupos sociais religiosos afro-brasileiros, integrantes do Quilombo da Pedra do Sal e integrantes da Venerável Ordem Terceira.

hospedagens, escritórios de arquitetura e diversos ateliês de artistas, encerraram suas atividades¹⁵³. Isso pode estar relacionado a questões já mencionadas nos resultados das variáveis anteriormente apresentadas, como a crise político-econômica ou a pandemia de Covid-19, mas também a um forte controle social exercido por parte dos moradores, constatado nas pesquisas para a dissertação. Foi relatado, na época, que havia uma aceitação muito baixa por parte dos habitantes mais antigos em relação aos que estavam chegando ao morro, que eram – e ainda são – considerados e classificados como “de fora” ou “turistas permanentes” (GUIMARÃES, 2014).

Um “morador tradicional”, que nasceu e cresceu no Morro da Conceição e que possui comércio na região, chegou a declarar em entrevista que trata mal as pessoas “de fora”, sejam novos moradores ou turistas, para que eles não se sintam “à vontade” no morro. Esse mesmo morador declarou não gostar da presença dos artistas na região, por pintarem a fachada de seus ateliês de forma “escandalosa, com esculturas de mulher pelada em rosa *pink*” (...) e por trazerem muito movimento, “mais do que o morro comporta”, principalmente nos dias em que abrem seus ateliês ao público, durante o Projeto Mauá. Do outro lado, moradores novos entrevistados confirmaram ter a sensação de não serem bem-vistos por uma parcela de moradores e que a relação com alguns não é amigável, sendo os mais tradicionais do local muito desconfiados. Moradora do local há três anos, outra entrevistada – que aluga quartos de sua residência, geralmente para turistas, gerando movimento de pessoas “estranhas” aos vizinhos – relata não ser bem-aceita pela vizinhança e que não se sente como parte da comunidade local. A entrevistada relatou estar descontente por não conseguir fazer amigos e pensa em sair da área. Importante aqui salientar que essa intimidação por parte dos moradores antigos do local é mais acentuada na parte alta do morro, principalmente na Rua Jogo da Bola (PARADEDADA, 2015, p. 261).

Essa impressão de controle social obtida através das entrevistas e observações na área é também fortalecida pela descrição de Guimarães em sua pesquisa (2014, p. 87):

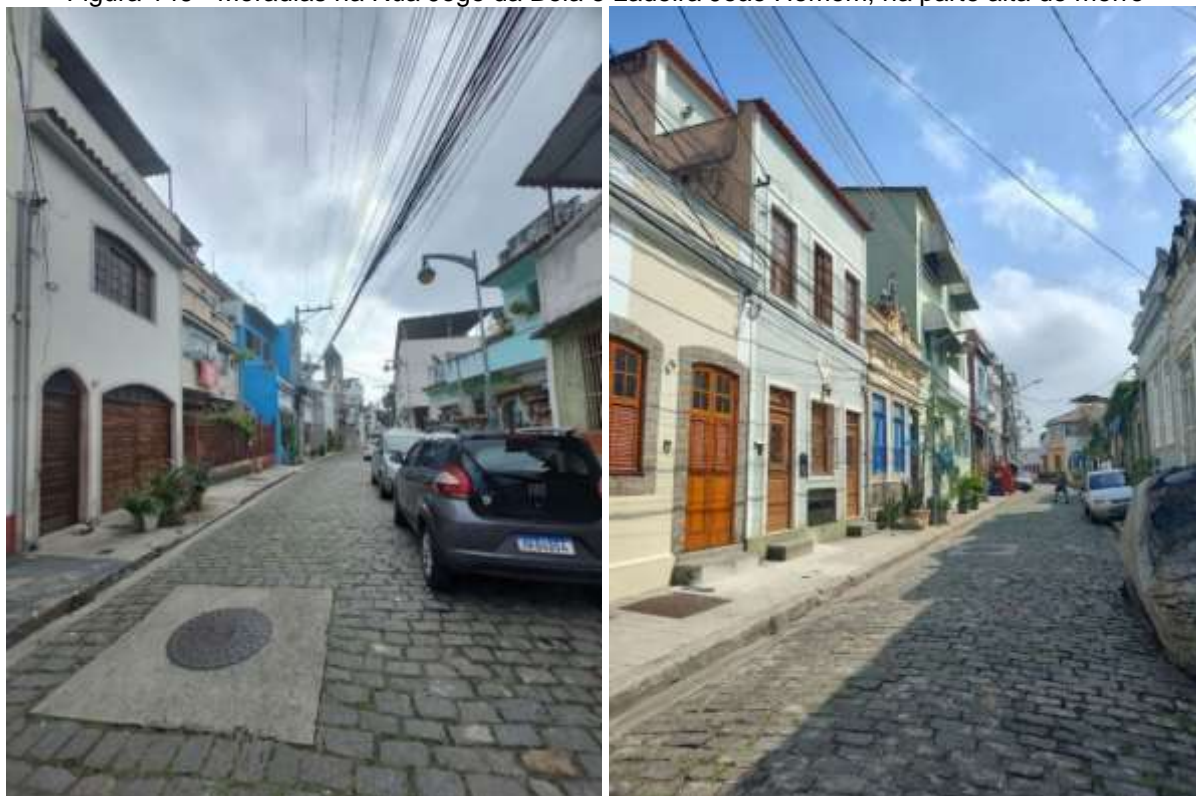
Um deles contou que certa vez um jovem passava em frente ao bar fumando maconha quando foi repreendido alto: “Aqui é a Jogo da Bola, vai fumar baseado em casa!”. Este mesmo controle também ocorreu na inibição da construção de um “barraco” na pedreira que margeava a travessa Coronel Julião (...). Alguns frequentadores do bar teriam se reunido e avisado aos indesejados moradores que, se continuassem a construção, derrubariam a casa, o que resultou na sua interrupção.

Importante salientar que esse parece ser um comportamento mais característico dos moradores do “alto” do morro (figura 146), que, em sua maioria, valorizam a tradição portuguesa e católica e querem manter a formação original da vizinhança, sem a presença

¹⁵³ No levantamento feito no ano de 2015, foram identificados doze ateliês de artistas no Morro da Conceição, situados, principalmente, na Ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola. Em 2023, apenas quatro deles foram encontrados em funcionamento, conforme será demonstrado na variável cultural. Segundo um dos artistas que ainda permanece no Morro, entrevistado tanto na dissertação de mestrado quanto na tese de doutorado, os motivos foram diversos para a saída dos ateliês do local, mas a valorização dos imóveis não foi citada.

dos “de fora”. Na parte de “baixo” do morro (figura 147), na Ladeira João Homem, por exemplo, onde foi constatada a presença de muitos migrantes nordestinos e de jovens novos moradores, a diversidade social parece ser bem-vinda. Um dos “personagens” mais emblemáticos das inserções feitas no percurso de estudo, dono de três restaurantes e morador do Morro da Conceição, citado na variável econômica, informou que sua impressão quanto ao perfil dos moradores da área é de que não mudou significativamente e que a maioria é de pessoas que trabalham na região, assim como seus funcionários. Os colaboradores que moram no morro informaram que residem na parte mais baixa e que são inquilinos dos imóveis onde vivem. Segundo eles, souberam da disponibilidade das casas/apartamentos por intermédio de conhecidos/colegas de trabalho e também moradores do local, corroborando com a informação já citada na variável econômica de que muitos imóveis da região não são anunciados por imobiliárias.

Figura 146 - Moradias na Rua Jogo da Bola e Ladeira João Homem, na parte alta do morro



Fonte: fotografias da autora (2023).

Figura 147 - Moradias na Ladeira João Homem, na parte baixa do morro, e na Rua São Francisco da Prainha



Fonte: fotografias da autora (2023).

Essa questão de o aluguel ser feito diretamente com os proprietários também fortalece o controle social exercido no local. Uma das preocupações dos moradores no levantamento feito em 2015 era de que, com uma maior divulgação do Morro da Conceição pelo Projeto Porto Maravilha e conseqüentemente pela mídia, esse controle social exercido pelos moradores tradicionais ficaria cada vez mais difícil. Como explicitado na dissertação de mestrado (PARADEDA, 2015, p. 260-261),

Alguns desses entrevistados reclamaram que, atualmente, muitas pessoas desconhecidas estão circulando pelo morro, como turistas [tanto moradores do Rio de Janeiro como de outras cidades do Brasil e do mundo], pesquisadores, empreendedores, artistas e novos moradores. Disseram, também, que o tráfico de drogas aumentou no local e que estão tendo transtornos como barulho, sujeira, falta de privacidade e tumultos ocasionados por festas e eventos que antes não existiam na região, além da sensação de segurança, segundo eles, ter piorado. Assim, muitos desses moradores antigos declararam estar bastante incomodados com a atual situação e que vários amigos e vizinhos já deixaram o morro para viver em outro local. Salienta-se aqui, que esses moradores de classe média do morro – alguns são proprietários de diversos imóveis na região – estão pensando em ir morar em outro local ou já saíram, não por questões financeiras, apesar de já notarem uma elevação dos preços, no geral, na área. Pretendem sair porque estão insatisfeitos com a nova exposição do Morro da Conceição, um lugar, segundo eles, que antes era muito tranquilo.

Entretanto, assim como no resultado das outras variáveis, parece que o auge dessa movimentação em relação ao Morro da Conceição e arredores se deu até o ano dos Jogos Olímpicos, em 2016, e depois tudo voltou a “acalmar”. Segundo antigos moradores, muitos habitantes permanecem na região e consideram o local ainda tranquilo. Há, de fato, maior sensação de insegurança, mas que é generalizada, não exclusiva ao morro¹⁵⁴, e que repercute em toda a Região Portuária, assim como no centro do Rio de Janeiro. A questão do tráfico de drogas ainda apareceu nos comentários de alguns moradores, da mesma forma que o esvaziamento das ruas após as 17h, conforme citado na variável econômica.

Para além do Morro da Conceição e arredores, a área para onde o percurso da tese foi ampliada, que é basicamente a Avenida Barão de Tefé e a Orla Conde, apresenta, em sua grande maioria, prédios institucionais e corporativos, grandes galpões que servem de depósito para escolas de samba, equipamentos culturais e algumas edificações aparentemente desocupadas. Dessa forma, até que sejam construídos edifícios residenciais no local, não é possível observar mudanças no perfil da população em relação ao mercado da habitação. Todavia, o que pode ser notado são modificações em relação aos frequentadores e trabalhadores da região. Segundo Araújo (2019, p. 97),

Com os megaeventos que foram sediados no município do Rio de Janeiro durante as décadas de 2000 e 2010, novos alinhamentos foram constituindo novas coalizões dominantes, que foram traçando novas escolhas locacionais. Um exemplo foi a escolha da Praça Mauá e da Orla Prefeito Luiz Paulo Conde (que em um trecho recebeu o apelido de Boulevard Olímpico dias antes do início dos Jogos Rio 2016) como os cenários para receber multidões (locais e turistas) para celebrar os Jogos. Entretanto, neste espaço seletivo, alguns sujeitos e atividades foram apartadas. Vendedores ambulantes ou grupos indígenas que ofereciam objetos de artesanato foram “convidados” a deixar a área, ou proibidos de comercializar seus produtos.

Em 2015, no levantamento para a dissertação de mestrado, “ambulantes” e proprietários de “barraquinhas” de comida, tradicionais na região, já se mostravam apreensivos com o rumo que as atividades no local estavam tomando. Na época, a Secretaria Municipal de Ordem Pública (SEOP) estava realizando operações na Pedra do Sal e apreendendo ambulantes irregulares, barracas e bebidas diversas. Esse fato vinha indignando moradores da área, que relatavam que o prejuízo financeiro que estavam tendo com suas “barracas” apreendidas era do tamanho da frustração moral que estavam sofrendo, pois o dinheiro que circulava na “noite” da Região Portuária não era da cultura nem da gastronomia local, e sim de novos empreendedores e investidores. Segundo Teixeira (2018,

¹⁵⁴ Um dos pontos onde a pesquisadora se sentiu mais segura, inclusive, foi durante o levantamento de dados no Morro da Conceição, em especial na Ladeira João Homem e na Rua Jogo da Bola.

p. 245), “diversos estudos têm demonstrado como a expulsão de vendedores informais (camelôs, ambulantes, catadores etc.), que tradicionalmente desenvolvem suas atividades de subsistência nestas áreas centrais, prepara o terreno para a gentrificação destes espaços”. Janoschka e Sequera (2016), demonstram essa relação em seus estudos sobre os programas de recuperação do corredor turístico de La Boca e do bairro de San Telmo, em Buenos Aires, dos centros coloniais de Salvador e Recife, e dos centros coloniais da Cidade do México e Puebla.

Em acordo com as informações levantadas em 2015, alguns estudos realizados na região entre os anos de 2016 e 2019 (TEIXEIRA, 2018; WANIS, 2018; ARAÚJO, 2019) explicitam que, desde a entrada em vigor da Operação Choque de Ordem, em 2009, efetuada pelo então prefeito do Rio de Janeiro, Eduardo Paes, houve enorme repressão e coação sobre os trabalhadores informais, ambulantes, catadores e camelôs de várias regiões da cidade, dentre elas a do Porto Maravilha. Esse cenário ficou ainda pior na área de estudos em função dos eventos vinculados aos Jogos Olímpicos em 2016, onde a presença dos ambulantes não era permitida nem nas adjacências do local.

Na região portuária, já existiam muitos destes trabalhadores ambulantes, por décadas (...), e que durante os eventos que foram realizados nos Jogos Olímpicos Rio 2016 não participaram dentro do espaço destinado aos visitantes e turistas, exatamente como ocorreu em outras sedes da Copa do Mundo da Fédération Internationale de Football Association (FIFA) e dos Jogos Olímpicos. Foram dias em que a presença dos ambulantes não era permitida nem nas proximidades. Vale lembrar que boa parte destes são moradores dos morros e favelas que circundam a área onde o projeto está sendo desenvolvido (ARAÚJO, 2019, p. 178-179).

Entretanto, de acordo com Araújo (2019), na gestão do prefeito Marcelo Crivella, iniciada no ano de 2017, a presença de trabalhadores ambulantes nas imediações da Orla Conde e da Praça Mauá passou a ser muito mais frequente. De fato, esse foi o cenário encontrado nas visitas de campo, em especial no ano de 2023. Diversos ambulantes e artistas de rua transitavam pelo local, além da presença de camelôs, ao lado do Museu do Amanhã (figuras 148 e 149). Uma das comerciantes da Rua Acre chegou a comentar que ambulantes e camelôs estavam tirando o movimento da loja dela, pois ficavam em localização estratégica em relação ao movimento de turistas e frequentadores casuais.

Figura 148 - Artista de rua e camelôs nas adjacências do Museu do Amanhã



Fonte: fotografias da autora (2023).

Figura 149 - Vendedores ambulantes na Praça Mauá



Fonte: fotografias da autora (2023).

Figura 150 - Vendedores ambulantes na Rua Sacadura Cabral e no Largo da Prainha



Fonte: fotografias da autora (2023)

No entendimento dos comerciantes e prestadores de serviços, o perfil dos frequentadores é muito variado. Para os proprietários de bares e restaurantes, durante a semana, no horário de almoço, a maioria dos clientes é de trabalhadores locais, principalmente vinculados a escritórios sediados na região. Já durante a semana à noite e aos finais de semana, o movimento é de pessoas que moram pelas redondezas e de turistas (de fora da cidade e de outros bairros do Rio de Janeiro). De acordo com o proprietário de três bares/restaurantes da região, ele “segurou” os valores dos produtos oferecidos em seus estabelecimentos para que os moradores da região pudessem frequentá-los. Com relação aos proprietários de lojas, muitos relataram estar descontentes com o movimento, principalmente, conforme explicitado na variável econômica, após a pandemia de Covid-19, em que, em função do *home office*, muitos escritórios acabaram fechando. Outros citaram o VLT como responsável por diminuir o movimento, por não ter pontos de parada próximos aos estabelecimentos comerciais. Para eles, o perfil dos clientes segue sendo de trabalhadores e moradores da região. Outro depoimento interessante foi o de uma funcionária da empresa L'Oréal, situada em um novo edifício na Avenida Barão de Tefé, no percurso da pesquisa. Segundo a executiva, que não mora no Rio de Janeiro, na maioria das vezes que vai trabalhar na sede da empresa, acaba escolhendo se hospedar em outras regiões da cidade, pois os hotéis disponíveis na área¹⁵⁵ “ficam ilhados” e não apresentam nenhum tipo de conveniência em seus arredores que se possa ir caminhando. Assim como ela, diversos outros funcionários acabam por escolher outras regiões para frequentar fora do horário de trabalho.

Dessa forma, a impressão é de que, conforme visto nos resultados das variáveis anteriores, mesmo com todo o aporte do Estado na OUCPM, o projeto, entre os anos de 2016 a 2023, encontrou diversos obstáculos e se apresenta em um ritmo lento de desenvolvimento e adesão, tanto por parte dos agentes imobiliários quanto pela população interessada em morar e frequentar o local. Outro fator que parece ser importante e que, até o momento aparenta estar contribuindo para a permanência de um determinado perfil, ao menos na parte “de cima” do Morro da Conceição, é o controle social exercido por parte dos moradores do local. É claro que não se pode generalizar nem afirmar essa informação, pelo menos até a divulgação completa do Censo de 2022, para uma análise mais assertiva. Como já mencionado, existem realidades socioeconômicas bem diferentes ao longo do percurso e no próprio morro: a dos moradores do “alto”, constituída em grande parte por proprietários de suas casas e que pertencem a uma classe média, e a dos moradores das partes “baixas” do morro, pertencentes a uma classe de baixa renda, e em sua maioria inquilinos ou moradores

¹⁵⁵ Alguns exemplos de hotéis são o Novotel Porto Atlântico, situado na Avenida Professor Pereira Reis, número 49, e o Intercity Porto Maravilha, situado na Rua Cordeiro da Graça, número 598, ambos no bairro Santo Cristo.

de ocupações e de outras formas de domicílios improvisados em situação irregular, muitos deles em conflito com os proprietários, como os casos mencionados que envolvem a Venerável Ordem Terceira (VOT).

Em uma região em que existe um alto índice de população pobre e extremamente pobre¹⁵⁶, acima dos índices da cidade do Rio de Janeiro e na qual 45% dos moradores são inquilinos (CENSO 2010) – no setor K, o índice sobe para aproximadamente 60% (CENSO 2010) –, possíveis aumentos significativos no valor do aluguel podem, realmente, expulsar os moradores mais vulneráveis. Esses dados tornam-se mais relevantes pelo fato de o Projeto Porto Maravilha ainda não apresentar um programa de habitação de interesse social com medidas efetivas de produção desse tipo de habitação, constando apenas propostas iniciais anunciadas no ano de 2015, mas que não foram colocadas em prática.

Para concluir este subcapítulo, concorda-se com a suposição de Santos Junior, Werneck e Ramos Novaes (2019, p. 12) de que um dos impeditivos para a transformação do perfil imobiliário e também social da Região Portuária é a representação simbólica da região, “associada ao lugar da carência, da pobreza e da marginalidade, conformando o que Wacquant (2001) denomina de estigma territorial. A Região Portuária é reconhecida por ser um território popular”. Dessa forma, para além da modificação de um padrão imobiliário que chame a atenção de uma população mais abastada economicamente, o Projeto Porto Maravilha também busca transformar as representações simbólicas da área por meio de projetos-âncora que servem de símbolo de renovação e ressignificação do local, como o Museu de Arte do Rio, o Museu do Amanhã e a Orla Conde, conforme consta nos resultados da Variável Cultural.

5.2.4 Variável Cultural

No período contemporâneo, o “consumo cultural” parece ser o novo paradigma para o desenvolvimento urbano. As cidades são reinventadas a partir da reutilização das formas do passado, gerando uma urbanidade que se baseia, sobretudo, no consumo e na proliferação (desigual) de equipamentos culturais. Nasce a cidade da “festa-mercadoria”. Essa nova (velha) cidade folcloriza e industrializa a história e a tradição dos lugares, roubando-lhes a alma. É a cidade das requalificações e revitalizações urbanas, a cidade que busca vantagens

¹⁵⁶ A renda mensal familiar no bairro da Saúde é de R\$ 2.808, enquanto no bairro da Gamboa é de R\$ 2.585. Ambos os bairros apresentam valor inferior à renda média da Região Portuária, que é de R\$ 3.928 (CENSO 2010).

comparativas no mercado globalizado das imagens turísticas e dos lugares-espetáculo (SERPA, 2007, p. 79).

No curso da destruição criativa empreendida nas reestruturações urbanas, os espaços reconstruídos são premissas para uma ressignificação do local, sendo a cultura – em sua perspectiva simbólica – um dos meios para isso (ARANTES, 2000). Segundo Wanis (2018, p. 39), “a construção de imagens, como parte da produção simbólica que forja uma cultura hegemônica, também possui papel importante na imbricação entre a produção do espaço e a dimensão econômica da cidade”. Essa estratégia está em consonância com projetos de reestruturação urbana que têm como objetivo “vender uma imagem” associada à cidade, que viabilize a atração de investimentos econômicos, eventos, novos usuários e visitantes (HARVEY, 2005), criando consensos e legitimando as transformações do ambiente construído e as novas dinâmicas econômicas estabelecidas.

Conforme demonstra Sánchez (2010), cria-se um ranking internacional de cidades no qual as instituições culturais estabelecem uma vantagem competitiva sobre outras cidades na atração de novos negócios; nas palavras de Arantes (2009), um termômetro para bons negócios. Nessas operações de renovação, além de recuperar valores imobiliários, visto que se desenvolvem melhor em áreas que passaram por longos processos de abandono do Estado e de degradação física e econômica, cria-se uma nova dinâmica econômica decorrente das atividades “culturais”, alinhadas ao turismo e ao entretenimento. Nesse cenário, a cultura se transforma em commodity, mais um instrumento estratégico de alianças entre governo local e empresas (ZUKIN, 1995) (WANIS, 2018, p. 41).

Assim, a promoção e a “venda” da cidade são instituídas a partir de grandes estratégias e o *city marketing*¹⁵⁷ passa a ser um dos pontos fundamentais para a competição entre as cidades em um cenário de reinvenção e valorização cultural. Através de um misto de ações entre os setores público e privado, desenvolve-se uma imagem positiva do local, de forma a conquistar sua “inserção privilegiada nos circuitos culturais internacionais” (ARANTES, 2000, p. 54). Nesse sentido, expressivos investimentos em equipamentos culturais, como museus, teatros, cinemas, centros de convenções e parques temáticos, são executados com o intuito de atrair consumidores ao local. Ainda, “os festivais e os eventos culturais também se tornam foco das atividades de investimento” (HARVEY, 2005, p. 176). Segundo Wanis (2018, p. 38-39),

Tomamos como termo de referência a *renovação urbano-cultural*, em que a cultura assume alguns importantes papéis na renovação urbana. Um deles é o da produção do espaço, com controle da cidade (ZUKIN, 1995): a partir da construção

¹⁵⁷ O *city marketing*, *marketing* urbano ou *marketing* de cidade pode ser entendido como um instrumento institucional para a promoção e a venda das cidades. Segundo Sanchez (2010, p. 59), o objetivo do *city marketing* consiste na “manipulação de padrões comportamentais de públicos seletos, de modo a interferir nas decisões locacionais das empresas, nas decisões de consumo ou nas decisões relativas a destinos de viagem”.

da imagem da cidade, determina-se o lugar de pertencimento de cada perfil social, quem fica dentro e quem fica fora da área renovada. O outro papel tem função econômica: a cultura é termômetro de uma cidade saudável para os negócios (ARANTES, 2009). Equipamentos culturais de escala industrial (Ibid.) acabam por atrair capital via turismo e investimentos a partir da criação de uma imagem de cidade culturalmente inovadora (ZUKIN, 1995).

Esse modelo, que muitas vezes passa pela gentrificação de áreas urbanas degradadas, origina-se de cidades americanas¹⁵⁸ e europeias e atinge seu ápice de popularidade e *marketing* em Barcelona¹⁵⁹, difundindo-se pela Europa em experiências como as de Bilbao, Lisboa e Berlim¹⁶⁰ (ARANTES, 2000). Esse cenário apresenta-se também nas metrópoles periféricas que importam os modelos americanos e europeus como estratégia de inserção global, conforme explicitado no subcapítulo 1.4 - Últimos debates: gentrificação global, especificidades locais. A principal contradição, que também se apresenta como risco, está justamente na possibilidade de que os espaços representativos da história e da cultura local se transformem em cenários de um lugar qualquer, uma paisagem-mercadoria, sem identidade e história. Esses processos podem gerar o desaparecimento de importantes referências dos processos históricos de construção da cidade e de sua identidade (arquitetura, traçado, manifestações culturais e sociais). Segundo Hall (2006, p. 74),

Os fluxos culturais, entre as nações, e o consumismo global criam possibilidades de "identidades partilhadas" – como "consumidores" para os mesmos bens, "clientes" para os mesmos serviços, "públicos" para as mesmas mensagens e imagens – entre pessoas que estão bastante distantes umas das outras no espaço e no tempo.

No entanto, ao lado da tendência em direção à homogeneização global, há também uma fascinação pela diferença da cultura local. Em que pesem as lógicas mercadológicas, em que o cultural passa a ser o grande produto e a cidade um espetáculo (SANCHEZ, 2010) – aliadas à vontade imperiosa de tornar a cidade exemplo de progresso no cenário mundial –, a busca por uma identidade própria também se torna um objetivo. Por meio de programas de

¹⁵⁸ Boston e Baltimore foram as primeiras cidades onde se desenvolveram políticas de revitalização de regiões portuárias, influenciando ações semelhantes em outras cidades dos Estados Unidos e do mundo. Hall (2011, p. 412) identifica Boston e Baltimore como “os dois grandes exemplos patentes da revitalização urbana em sua primeira fase”.

¹⁵⁹ A reestruturação urbana de Barcelona, que transformou a dinâmica produtiva e a infraestrutura da cidade, foi impulsionada pelos Jogos Olímpicos de 1992. Após a experiência da cidade, esse modelo de reestruturação do espaço e *marketing* urbano se difundiu em diversas cidades ao redor do mundo.

¹⁶⁰ Não se pretende aqui aprofundar o assunto, e sim explicar o motivo de citar tais cidades: Bilbao, cidade degradada por uma década de desindustrialização, começou a reverter o processo de deterioração da cidade a partir da construção do famoso Museu Guggenheim; Lisboa com a reconversão urbana de uma vasta zona industrial e portuária para sediar a Expo 98; e Berlim, completamente renovada após a queda do muro, em 1989, que dividia a cidade em Berlim Ocidental e Berlim Oriental (ARANTES, 2000).

preservação e recuperação do patrimônio material e imaterial, os projetos de reestruturação urbana buscam valorizar a história e as características da região onde estão sendo inseridos.

Há, juntamente com o impacto do "global", um novo interesse pelo "local". A globalização (na forma da especialização flexível e da estratégia de criação de "nichos" de mercado), na verdade, explora a diferenciação local. Assim, ao invés de pensar no global como "substituindo" o local seria mais acurado pensar numa nova articulação entre "o global" e "o local". Este "local" não deve, naturalmente, ser confundido com velhas identidades, firmemente enraizadas em localidades bem delimitadas. Em vez disso, ele atua no interior da lógica da globalização. Entretanto, parece improvável que a globalização vá simplesmente destruir as identidades nacionais. É mais provável que ela vá produzir, simultaneamente, novas identificações "globais" e novas identificações "locais" (HALL, 2006, p. 77).

Através dessa fusão entre o novo e o tradicional, exposta por Hall, muitos bairros de cidades do Norte e do Sul Global estão sendo reinventados¹⁶¹. Nesse contexto, ao apresentar um sítio dotado de grande valor histórico¹⁶², a Região Portuária do Rio de Janeiro consolida-se como o lugar ideal para a ressignificação cultural à qual Arantes (2000) se refere, já explicitada neste subcapítulo¹⁶³. Para assegurar e dar destaque à cultura local da Região Portuária, foi determinada, pela Lei Complementar 101/2009 – a mesma que instituiu o Projeto Porto Maravilha –, a aplicação de pelo menos 3% dos recursos arrecadados com os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) na recuperação e valorização do patrimônio histórico da região e no fomento à cultura. Para isso, foi criado o Programa Porto Maravilha Cultural pela antiga Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio (CDURP)¹⁶⁴. Os recursos vindos dos CEPACs são aplicados na restauração de bens tombados, em ações do poder público e no apoio a iniciativas de valorização do patrimônio da região. As ações são implementadas por meio de parcerias com instituições públicas, sociedade civil e setor privado, seguindo a “fórmula” de planos estratégicos de desenvolvimento econômico, social e urbano. O processo de transformação da região, segundo informações retiradas do antigo *site* do Projeto Porto Maravilha¹⁶⁵, “traz o desafio de promover mudanças que beneficiem moradores e frequentadores do local e, ao mesmo tempo, de preservar sua identidade cultural e arquitetônica” (PORTO MARAVILHA, 2012).

¹⁶¹ Pode-se citar como exemplo o bairro Raval em Barcelona, onde a linha de atuação chamada “Eixo Cultural” guiou a instalação de diversas instituições e organismos culturais e de potencialização de atividades já existentes no bairro, como universidades, centros culturais, museus etc. Foram construídos como projetos-âncora o Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona e o Museu de Arte Contemporânea de Barcelona (MACBA).

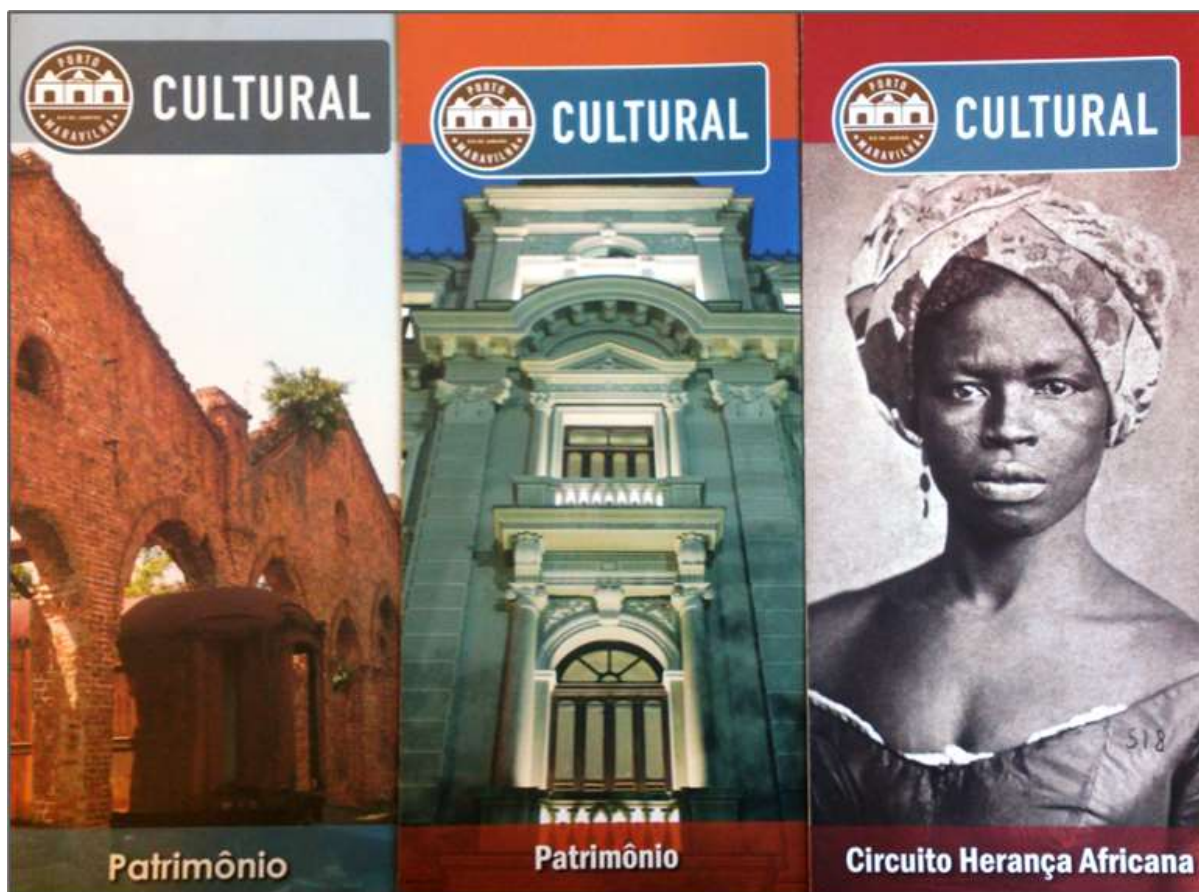
¹⁶² Somente no percurso escolhido para o estudo, localizam-se dez bens tombados e preservados em diferentes graus de proteção: em nível federal, estadual e municipal.

¹⁶³ Para maior aprofundamento sobre o tema, ver: ARANTES, Otília. **Berlim e Barcelona: duas imagens estratégicas**. São Paulo: Annablume, 2012.

¹⁶⁴ Atual CCPar.

¹⁶⁵ Na época do lançamento da OUCPM, foi desenvolvido um *site* que continha todas as informações sobre o projeto. Atualmente não é mais possível acessá-lo, e as informações encontram-se no *site* da própria CCPar: <https://www.ccpa.rio/projeto/porto-maravilha/>.

Figura 151 - Material de divulgação do Programa Porto Maravilha Cultural



Fonte: arquivo pessoal.

As principais linhas de ação do Programa Porto Maravilha Cultural são: (a) a preservação e a valorização da memória e das manifestações culturais, (b) a valorização do patrimônio cultural imaterial, (c) a produção e difusão de conhecimento sobre a memória da região, (d) a recuperação e o restauro material do patrimônio artístico e arquitetônico e, como não podia deixar de ser, (e) a exploração econômica dos patrimônios material e imaterial, “respeitados os princípios de integridade, sustentabilidade, inclusão e desenvolvimento social” (PORTO MARAVILHA, 2012). Conforme o mapa 2¹⁶⁶, somente no percurso escolhido estão situados diversos pontos de interesse cultural, entre novos equipamentos, bens tombados e sítios históricos recuperados. Dos dez bens tombados e preservados em nível federal, estadual e municipal¹⁶⁷, localizados na área, cinco já sofreram obras de recuperação e restauração, sendo que a maioria deles utilizou os 3% dos recursos arrecadados com os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).

¹⁶⁶ Mapa do levantamento de Sítios Históricos, ateliês de artistas e equipamentos culturais localizados no percurso, disponível na página 264, no final deste subcapítulo.

¹⁶⁷ Conforme Apêndice 1.

Dentre eles está o restauro da Igreja de São Francisco da Prainha que se encontrava fechada desde 2004, por problemas de conservação. No dia 7 de julho de 2015, com a celebração de uma missa de Ação de Graças pelo arcebispo do Rio de Janeiro, a Igreja foi reaberta, totalmente restaurada (figura 152). No levantamento feito em 2023, foi observado que a edificação continuava em boas condições de manutenção, entretanto, conforme já demonstrado nos resultados da variável física, os muros que fazem interface com o passeio público da Rua Sacadura Cabral se apresentavam cheios de pichações (figura 153).

Figura 152 - Igreja São Francisco da Prainha antes e depois da reforma do Projeto Porto Maravilha



Fonte: *site* do Porto Maravilha (2015).

Figura 153 - Igreja São Francisco da Prainha antes e depois da reforma do Projeto Porto



Fonte: Fotografias da autora (2023).

Como demonstrado nos resultados da variável física, no decorrer das obras de infraestrutura da Avenida Barão de Tefé, que faz parte do percurso escolhido, foram reveladas as ruínas¹⁶⁸ do Cais do Valongo e do Cais da Imperatriz¹⁶⁹ (figura 154). Em 2012, a Prefeitura do Rio acatou a sugestão do Movimento em Defesa do Direito do Negro e transformou o espaço em monumento preservado e aberto à visitação pública (figura 155) e, em 2017, o Cais do Valongo foi intitulado Patrimônio Mundial da Humanidade pela Unesco¹⁷⁰. No levantamento de 2023, o local apresentava-se em obras de “revitalização”¹⁷¹ para a

¹⁶⁸ “Em entrevista concedida à Revista Galileu, a arqueóloga do Museu Nacional e responsável pelo monitoramento arqueológico na Região Portuária, Tania Andrade Lima, afirmou que o conhecimento da existência do Cais da Imperatriz e do Cais do Valongo não era novidade, mas que não se esperava encontrar remanescentes dos Cais após tantas reformas urbanas no lugar durante o século XX. Segundo a arqueóloga, a prioridade era encontrar vestígios do Cais do Valongo, pois são marcas de um passado de comércio escravista que se tentou esconder – como se fosse uma chaga vergonhosa do Rio de Janeiro – com o Cais da Imperatriz e as obras subsequentes” (PARADEDA, 2015, p. 277).

¹⁶⁹ O Cais do Valongo foi o principal porto de entrada de escravos no país durante o começo do século XIX e, ao longo dos anos, sofreu sucessivas transformações. “Na primeira intervenção, em 1843, foi soterrado e remodelado com requinte para receber a Princesa das Duas Sicílias, Teresa Cristina Maria de Bourbon, noiva do (então) futuro Imperador D. Pedro II, e passou a se chamar Cais da Imperatriz, em deferência ao acontecimento. Projetado pelo arquiteto francês Grandjean de Montigny, o Cais da Imperatriz é uma obra arquitetônica que visou ocultar memórias da escravidão e do seu comércio nas imediações do porto. Com as reformas urbanísticas da cidade no início do século XX, o Cais da Imperatriz foi aterrado em 1911” (PARADEDA, 2015, p. 277).

¹⁷⁰ Segundo Wanis (2018, p. 128), o primeiro reconhecimento patrimonial do Cais do Valongo parte de uma instância internacional, “sem que qualquer instância nacional tivesse feito o mesmo movimento”.

¹⁷¹ Entre as intervenções estavam um novo guarda-corpo, iluminação e sinalização informativa no padrão da Unesco.

instalação de um novo guarda-corpo, iluminação e sinalização informativa no padrão da Unesco (figura 156). Segundo a arqueóloga do Museu Nacional e responsável pelo monitoramento arqueológico na Região Portuária, Tania Andrade Lima,

o trabalho de arqueologia feito no local é uma “ferramenta poderosa” para reavivar o que se intencionou apagar das lembranças históricas, e as escavações feitas na Região Portuária visam à preservação da memória e da cultura local. O Cais do Valongo, logo após sua recuperação, foi ressignificado e incorporado ao cotidiano de grupos que são referência no passado afrodescendente. Rodas de capoeira passaram a ser praticadas ao lado do Cais, como forma de apropriação e atualização dos usos simbólicos do local. Em evento denominado “Festival Internacional da Arte Capoeira”, que ocorreu na Região Portuária em agosto de 2015, foram realizadas diversas atividades, como cursos, palestras, rodas e a décima edição dos Jogos Mundiais de Capoeira. Outro evento que celebra a cultura e a ancestralidade africana, realizado desde 2012 no local, é a cerimônia do ritual da “Lavagem do Cais do Valongo”, na qual sacerdotisas de religiões de matriz africana repetem o ritual de lavar as pedras remanescentes do Cais. Com trajes de festa, flores, atabaques, tambores e agogôs, a celebração de 2015 contou com a apresentação do grupo Afoxé Filhos de Gandhi e com a Mãe Celina de Xangô (PARADEDA, 2015, p. 279).

Figura 154 - Escavação e redescoberta do Cais do Valongo e Cais da Imperatriz, em meio às obras do Porto Maravilha



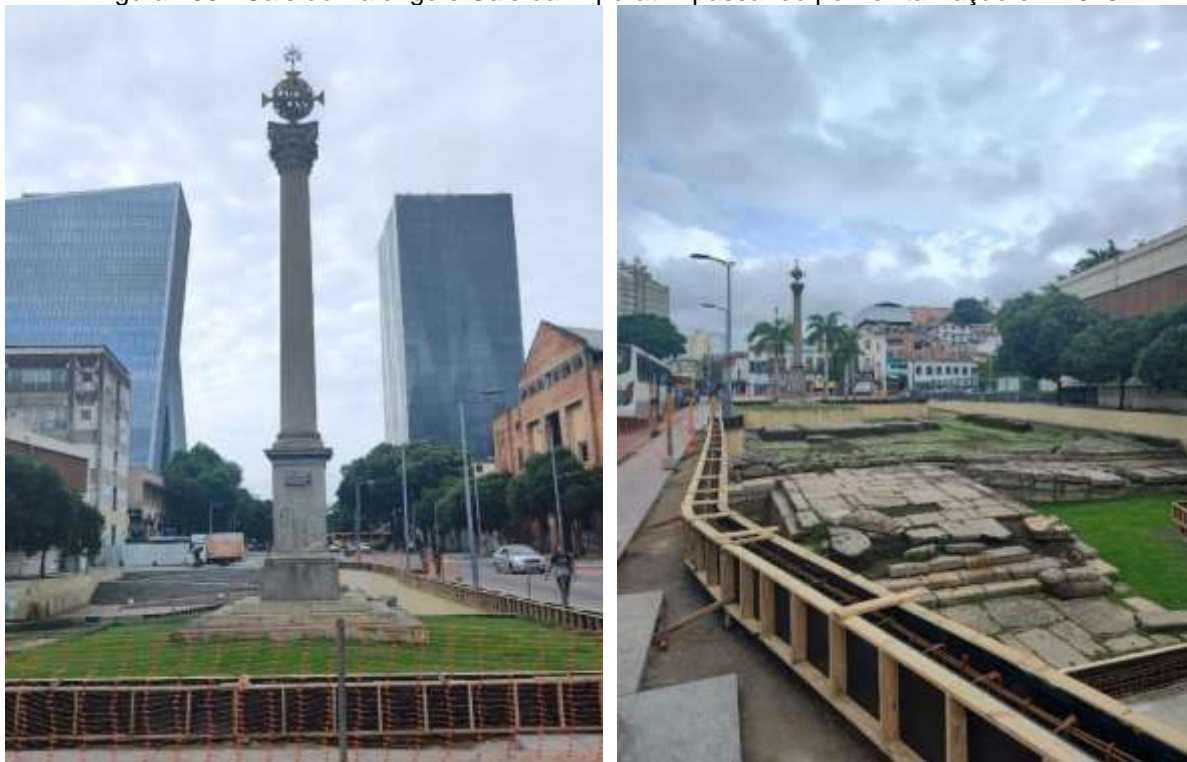
Fonte: <http://portomaravilha.com.br/conteudo/ccjb.aspx>.

Figura 155 - Cais do Valongo e Cais da Imperatriz transformado em memorial aberto ao público



Fonte: fotografia da autora (2015).

Figura 156 - Cais do Valongo e Cais da Imperatriz passando por revitalização em 2023



Fonte: fotografias da autora (2023).

Figura 157 - Roda de capoeira no Cais do Valongo e Ritual de lavagem do Cais do Valongo



Fonte: www.portomaravilha.com.br; <http://memoria.ebc.com.br>.

Figura 158 - Roda de capoeira no Cais do Valongo e Ritual de lavagem do Cais do Valongo



Fonte: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2023/11/23/obras-de-revitalizacao-do-cais-do-valongo-na-zona-portuaria-do-rio-sao-entregues.ghtml>.

Assim como o Cais do Valongo e a Igreja São Francisco da Prainha, o Jardim Suspenso do Valongo, tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) desde 1938, também foi restaurado utilizando os 3% dos recursos arrecadados com os CEPACs. O local, que foi inaugurado em 1906, é um dos marcos do plano urbanístico de Pereira Passos para a modernização da Região Portuária, mas, com a decadência da área, acabou sendo abandonado. Com a criação da Área de Proteção Ambiental¹⁷² dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo (APA SAGAS), na década de 1980, análises foram feitas para o restauro do jardim e algumas medidas paliativas foram tomadas, como a retirada de entulhos do local. No entanto, a área continuou degradada e, ao invés dos passeios e jardins bucólicos, o lugar era usado como moradia irregular, prostituição e ponto de venda e consumo de drogas (figura 159). Por meio do Programa Porto Maravilha Cultural, o espaço foi restaurado, com a recuperação dos jardins e da Casa da Guarda e do Mictório Público (figura

¹⁷² Em 1992, com o Plano Diretor Decenal, é constituída a Lei Complementar 16/1992, que estabelece os alicerces para uma política pública clara e efetiva de proteção do patrimônio cultural, instituindo a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC). Esse instrumento é utilizado para a proteção do ambiente construído, enquanto a Área de Preservação Ambiental (APA) passa a ser utilizada apenas para o ambiente natural.

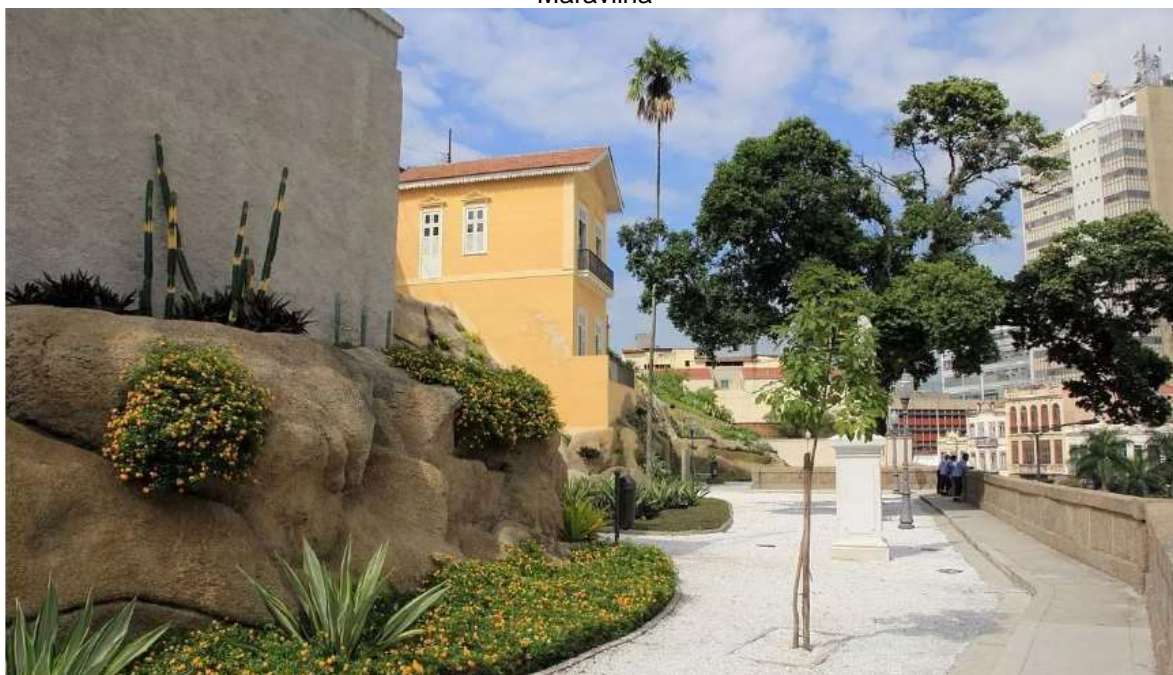
160), sendo reinaugurado no dia 1º de julho de 2012, quando foram reabertos os portões à visitação pública, no ato de entrega da primeira fase de obras do Porto Maravilha. Entretanto, conforme mencionado nos resultados da variável física, a área do Jardim Suspenso do Valongo apresentava-se, em 2023, sem manutenção e bastante deteriorada (figura 161).

Figura 159 - Jardim do Valongo e Casa da Guarda em 2008, antes do restauro do Projeto Porto Maravilha



Fonte: <https://vejario.abril.com.br/coluna/daniel-sampaio/>

Figura 160 - Jardim do Valongo e casa da Guarda em 2010, depois do restauro do Projeto Porto Maravilha



Fonte: <https://diariodorio.com/historia-do-jardim-do-valongo/>

Figura 161 - Jardim do Valongo e casa da Guarda no ano de 2023



Fonte: Fotografia da autora (2023).

Juntamente com o Cais do Valongo, o Largo do Depósito, a Pedra do Sal, o Centro Cultural José Bonifácio e o Cemitério dos Pretos Novos, o Jardim Suspenso do Valongo faz parte do Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana¹⁷³ (figura 162), que estabelece marcos da cultura afro-brasileira na Região Portuária¹⁷⁴. A presença, na Região Portuária, dos africanos que atracavam no porto como escravos vítimas do tráfico negreiro levou a área que compreende a região entre os bairros Gamboa e Saúde, a Praça Mauá e um pedaço de São Cristóvão a ser conhecida como “Pequena África”. A proposta do Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana é fornecer visitas guiadas, publicações e atividades de divulgação da região. Contudo, para Wanis (2018, p. 129), “o circuito se apresenta estereotipado, contemplando apenas seis pontos que apresentam um passado hegemônico, que não corresponde nem às barbáries às quais os negros eram submetidos, nem às suas manifestações culturais”. Dessa forma, segundo a autora, quem percorre o circuito o finaliza sem conseguir ter informações suficientes para

¹⁷³ “O Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana foi anunciado pela Prefeitura do Rio no dia 16 de novembro de 2011, sob a coordenação da Subsecretaria de Patrimônio. Através do Decreto Municipal 34.803 de 29 de novembro de 2011 foi criado o Grupo de Trabalho Curatorial do Circuito Histórico e Arqueológico da Herança Africana, para construir diretrizes para a implementação de políticas de valorização da memória e proteção do patrimônio cultural da região” (PARADEDA, 2015, p. 276).

¹⁷⁴ “Nessa área, mais precisamente nas casas das tias baianas, nasceu o maxixe e o samba, sendo este último o mais forte ícone da música popular brasileira. Baianas como Tia Ciata realizavam encontros musicais e religiosos — as festas de candomblé — em suas casas, além de seduzir o povo com sua culinária” (PARADEDA, 2015, p. 276).

compreender a dimensão do que significa ter sido o maior porto de escravizados do mundo. De acordo com essa visão, Teixeira (2018, p. 226) explicita em seu trabalho que

Antes de mais nada, limitar a herança africana na zona portuária aos seis pontos (...) é uma clara subestimação, ou, na melhor das hipóteses, uma incompreensão dessa herança. Apenas o pequeno livro de Moura (1983) aponta para a existência de dezenas de locais de suma importância para a resistência e afirmação cultural afro-brasileira na Pequena África. Depois, cabe assinalar a opção, exposta com o tal circuito, por associar a herança africana aos feitos de um passado remoto, que já não influencia mais diretamente as práticas presentes para além de uma memória etérea ou museológica. Ora, é necessário reconhecer que a zona portuária foi, ao longo do século XX e ainda hoje, uma área pobre, de moradores de favelas, trabalhadores da estiva, vendedores ambulantes, catadores, empregados domésticos, motoristas de ônibus, pessoas sem-teto etc. Todos eles descendentes de escravos, ex-escravos e imigrantes pobres que criaram um sem-fim de instituições e práticas de resistência: grêmios de trabalhadores, casas de angu, associações de vizinhos, ocupações de sem-teto, ranchos, blocos de carnaval, escolas de samba, festejos e tantas outras. Muitas dessas instituições têm reivindicado diretamente sua vinculação à herança africana, como o demonstram os nomes das ocupações de sem-teto Zumbi dos Palmares, Quilombo das Guerreiras, Mariana Crioula, ou ainda o projeto popular de habitação social Quilombo da Gamboa, que aglutina moradores de diversas ocupações removidos pelas intervenções do Porto Maravilha. Lamentavelmente, nenhuma dessas iniciativas, do passado ou do presente, foram integradas ao Circuito Histórico e Arqueológico da Herança Africana.

Figura 162 - Mapa do Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana no Porto



Fonte: <http://www.portomaravilha.com.br/circuito/> (2015).

Figura 163 - Colagem Virtual “Quem disse que a pequena África é pequena?” Artista Bruna Santtos



Fonte: <https://museudeartedorio.org.br/publicacoes/o-olhar-dos-vizinhos-no-jornal-da-zona-3a-edicao/>

É preciso salientar que os discursos sobre patrimônio podem se apresentar não somente como uma busca ou um resgate da história e da cultura local, mas como parte de um conjunto de ações voltadas a interesses políticos e/ou econômicos. O patrimônio, como recurso, serve tanto como incentivo ao turismo quanto à elevação da autoestima da população e ao sentido de pertencimento ao local, objetivando gerar um senso de “patriotismo cívico”¹⁷⁵ que, segundo Arantes (2012, p. 19), é um dos “ingredientes indispensáveis aos bons negócios” na venda da imagem da cidade. Essa perspectiva mercadológica implica que a preservação de patrimônios materiais e imateriais tem seu foco direcionado a “práticas que

¹⁷⁵ “Cabe (...) ao governo local a promoção interna à cidade para dotar seus habitantes de ‘patriotismo cívico’, de sentido de pertencimento, de vontade coletiva de participação e de confiança e crença no futuro da urbe. Esta promoção interna deve apoiar-se em obras e serviços visíveis, tanto os que têm um caráter monumental e simbólico como os dirigidos a melhorar a qualidade dos espaços públicos e o bem-estar da população” (CASTELLS; BORJA, 1996, p. 160).

podem agregar valor aos bens culturais, no sentido de possibilitar uma rentabilidade dos investimentos aplicados, acrescidos dos lucros potenciais que o bem restaurado pode propiciar” (LEITE, 2005, p. 81). Assim,

Rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, nesse processo de *revalorização urbana* – sempre, evidentemente, em nome de um alegado civismo (como contestar?...). E para entrar neste universo dos negócios, a senha mais prestigiosa – a que ponto chegamos! (de sofisticação?) – é a Cultura. Essa é a nova grife do mundo *fashion*, da sociedade afluyente dos altos serviços a que todos aspiram (ARANTES, (2000, p. 31).

Essas medidas, muitas vezes promovidas pelo governo em seus diferentes níveis, em parceria com o setor privado, voltam-se predominantemente para a esfera midiática, que busca rentabilidade econômica mediante a mercantilização do espaço através dos meios de comunicação de massa. A Orla Conde – já explicitada nos resultados da variável física –, que durante os Jogos Olímpicos Rio 2016 ficou conhecida como “Boulevard Olímpico”, foi alavancada como marca da renovação urbana, segundo Wanis (2018, p. 99), “por um poderoso aparato de reconstrução simbólica desses territórios, no qual o Grupo Globo, principal veículo de comunicação do país e agenciador dos mais importantes projetos-âncora, opera em meio às forças catalisadoras na ‘iluminação’ (grifo nosso) da região”. Dessa forma, a mídia pode ser considerada estratégica na divulgação e na tentativa de uma ressignificação de determinados locais.

Em reportagem do site Veja Rio, intitulada “Dez motivos para visitar o Morro da Conceição”, o local é classificado como “uma joia em meio aos canteiros de obra que ainda fazem parte da paisagem da região”. Descrito como o local de ocupação inicial da cidade, a matéria destaca que o Morro foi “redescoberto” com a restauração de monumentos históricos e com a inauguração do Museu de Arte do Rio (MAR), construído “ao pé do morro”. Ainda segundo o referido texto, a riqueza histórica da região faz dela uma “atração turística repleta de cultura e longe do roteiro comum da Zona Sul”, e o Morro, localizado nos arredores da Praça Mauá, “apresenta fácil acesso a pé, seja pelas escadarias e ladeiras, pela Pedra do Sal ou pelo Jardim do Valongo” (VEJA RIO, 2013). No site da Secretaria de Estado de Cultura, chamado “Mapa de Cultura”, na matéria intitulada “Samba na Pedra do Sal”, é destacado que “a festa atrai turistas e jovens de vários bairros da cidade”, passando a mensagem de que não são somente os moradores da, até então, região degradada que frequentam a festa. Pode-se perceber que ambas as reportagens demonstram o forte apelo da mídia, tanto do setor público quanto do setor privado no processo de divulgação do local. Com discursos focados na “redescoberta” e relevância sociocultural da área para toda a cidade do Rio de Janeiro, as reportagens vendem um local atrativo, de fácil acesso e frequentado por todos (PARADEDA, 2015, p. 281-282).

A agenda de eventos que a área do Porto Maravilha passou a receber, impulsionados, em sua maioria, pela Prefeitura, delimita as diferentes formas pretendidas de usos do local e funciona como um mecanismo de legitimação de uma imagem atrativa para novos

investidores potenciais, assim como para o público consumidor. Essa manobra é perceptível pela frequente divulgação de eventos¹⁷⁶, desde as tradicionais rodas de samba e choro na Pedra do Sal a diversos festivais de outros estilos musicais¹⁷⁷. Os eventos são divulgados na mídia através de sites e do perfil do Porto Maravilha nas redes sociais¹⁷⁸, além de reportagens em sites de jornais, como O Globo e revistas como Veja Rio. Segundo Sanchez (2001, p. 36),

Em seu papel de mediadora entre os cidadãos e a cidade, a mídia é estratégica para os governos locais, pois realiza a espetacularização da cidade e molda as representações acerca de sua transformação. Ela produz signos de bem-estar e satisfação no consumo dos espaços de lazer, cria comportamentos e estilos de vida e promove a valorização de lugares, bem como os usos considerados “adequados”. Em outras palavras, celebra os novos lugares transformando-os em espetáculo.

Além da valorização cultural por meio da recuperação da memória, da tradição e de patrimônios materiais e imateriais da região, o Projeto Porto Maravilha apresenta como “âncoras” novos equipamentos de cultura e entretenimento, como o Museu de Arte do Rio (MAR), na Praça Mauá, e o Museu do Amanhã, no Pier Mauá¹⁷⁹, estabelecendo, de acordo com Teixeira (2018), um novo *cluster* criativo¹⁸⁰ na cidade do Rio de Janeiro. Além desses dois museus foram construídas a já citada Orla Conde, que apresenta o “GaleRio”, uma

¹⁷⁶ “Na região portuária, inúmeros eventos são realizados, com destaque para a Pedra do Sal e as rodas de samba; as feiras e festas populares da Praça da Harmonia, com destaque para a festa junina; a atuação, no Largo São Francisco da Prainha, de alguns grupos de samba, como o Escravos da Mauá, e eventos ligados às baianas, suas danças e africanidades, com a instalação em 2016 da estátua de Mercedes Baptista, um ícone da dança afro, falecida em 2014. A Praça dos Estivadores, além de ser palco de atuação do sindicato, é também o local de encontro do Afoxé Filhos de Gandhi e de outras atividades ligadas às tradições maranhenses. Já a Praça Mauá era um espaço utilizado pela comunidade para eventos de diversas naturezas, ainda que o discurso oficial sobre a localidade versasse apenas sobre a violência e prostituição. Hoje a praça passou por um processo de remodelação de uso” (WANIS, 2018, p. 83).

¹⁷⁷ Dentre eles estão o TriboQ Pride Festival, AUÊ Festival e o Rock 80 Festival.

¹⁷⁸ Como Facebook e Instagram.

¹⁷⁹ Ambos os museus foram construídos em parceria com a Fundação Roberto Marinho, que é ligada à Rede Globo e, como já citado, é a mais poderosa empresa midiática brasileira.

¹⁸⁰ “Sequera (2014) demonstrou de que maneira a implantação, pelo poder público, de equipamentos de alta cultura (i.e. bibliotecas, museus, instituições universitárias etc.) competiu para alimentar o processo de gentrificação em Lavapiés, um antigo bairro popular na área central de Madri. O autor mencionado argumenta, alinhado a outros pesquisadores, que, no processo de transição da cidade industrial para a pós-industrial os poderes públicos decidiram por apostar em gerar tipos de emprego conectados com a “economia criativa”, como a indústria do entretenimento, audiovisual, publicidade, informática e produção de conhecimento. Por esta chave, a lógica das vantagens comparativas dos clusters industriais – aglomeração espacial de indústrias de uma ou mais cadeias produtivas, gerando, pela copresença, economias externas – foi transposta para esta nova economia, que encontrou nas áreas centrais periféricas aos *central business districts* das grandes cidades um ambiente adequado para estabelecer os clusters criativos. Através do incentivo à consolidação destes enclaves de produção de mercadorias culturais e conhecimentos mercantilizáveis, os poderes públicos procuram captar investimentos, criar empregos não facilmente deslocalizáveis e atrair turistas desejosos de viver uma experiência urbana autêntica” (TEIXEIRA, 2018, p. 222).

sequência de painéis de arte urbana que formam um corredor artístico, incluindo o mural Etnias, pintado pelo grafiteiro Eduardo Kobra (figura 164).

Não é exagerado dizer que a implantação de um circuito de alta cultura na zona portuária figura como uma das estratégias mais importantes para a sua “revitalização”, e, junto a este circuito, a consolidação daquele que seria o primeiro cluster criativo do Rio de Janeiro. O Museu de Arte do Rio (MAR), localizado na Praça Mauá – uma espécie de “porta de entrada” do Porto Maravilha – foi o primeiro equipamento instalado para este fim (TEIXEIRA, 2018, p. 222).

Figura 164 - Mural Etnias, de Eduardo Kobra, na Orla Conde



Fonte: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/mural-etnias-entra-para-o-livro-dos-records>.

O MAR (figura 165), cujo projeto arquitetônico é assinado pelo escritório Bernardes Jacobsen Arquitetura, une por meio de passarelas o Palacete D. João VI, edifício neoclássico construído em 1916 e tombado como patrimônio pelo município em 2010, e o edifício modernista ao lado, todo reformado e adaptado para receber a Escola do Olhar. O museu, inaugurado na comemoração dos 448 anos do Rio de Janeiro, no dia 1º de março de 2013, foi executado com investimentos de aproximadamente R\$ 80 milhões dos governos federal e municipal.

Figura 165 - Museu de Arte do Rio (MAR)



Fonte: <http://www.jacobsenarquitetura.com/projetos/?CodProjeto=12>.

Já o Museu do Amanhã é considerado o principal equipamento cultural e marco de distinção do Porto Maravilha e é assinado pelo arquiteto e engenheiro espanhol Santiago Calatrava, um dos maiores nomes da arquitetura mundial e que se insere no rol dos grandes arquitetos do que Arantes (2000) chama de *star system*, atores funcionais ao modelo de “revitalização” espetacular. Com tema dedicado ao futuro, o museu abriga em seu interior salas de exposições permanentes e temporárias, auditório, salas de pesquisa, loja, restaurante e café. Segundo o *site* do Porto Maravilha (2015), o Museu do Amanhã é uma iniciativa da Prefeitura do Rio de Janeiro e da Fundação Roberto Marinho com o Banco Santander como Patrocinador Master. Além disso, tem o apoio do Governo do Estado, por meio de sua Secretaria do Ambiente, do Governo Federal, por meio da Financiadora de Estudos e Projetos e da Secretaria dos Portos. A inauguração ocorreu em 17 de dezembro de 2015 e o custo inicial da obra era estimado em R\$ 78,1 milhões, mas acabou custando R\$ 215 milhões. Segundo Teixeira (2018, p. 223), “por superar em muito a expectativa de gastos, direcionaram-se para o museu verbas que estavam destinadas à construção de escola, posto de saúde e obras de urbanização no Morro do Pinto (!), entre outras intervenções”. Como já mencionado, o museu localiza-se nas imediações da Praça Mauá, que está conectada à Orla Conde (figura 166). O passeio público que liga o Armazém 8 do Cais do Porto à Praça da Misericórdia, onde está instalado o Museu Histórico Nacional, é considerado por Teixeira (2018, p. 223) “a espinha dorsal do circuito de alta cultura do Porto Maravilha”, pois conecta o MAR e o Museu do Amanhã a outros importantes equipamentos, como o edifício anexo da Biblioteca Nacional e a oficina de produção e capacitação do Teatro Municipal, além do aquário público AquaRio, com espaços para visitação e outros voltados para pesquisa da vida marinha na Baía de Guanabara (TEIXEIRA, 2018).

Figura 166 - Museu do Amanhã construído sobre o Píer Mauá, visto da Orla Conde



Fonte: Fotografia da autora (2023).

Figura 167 - Visual da Região Portuária a partir do hotel Intercity com a roda-gigante Yup Star iluminada



Fonte: Fotografia da autora (2023).

Para além dos grandes equipamentos-âncora, segundo Wanis (2018), há também na OUCPM ações relacionadas a economia criativa. Por apresentar um grande número de edificações deterioradas, galpões abandonados e antigas plantas industriais, a Região Portuária oferece um cenário propício para atrair empresas desse ramo (TEIXEIRA, 2018). Com aluguéis que, conforme demonstrado nos resultados da variável econômica, ainda são bem mais atrativos do que os praticados em bairros da zona sul carioca, uma gama de profissionais ligados à arte, arquitetura, publicidade e empreendedorismo estão procurando a área para estabelecer seus negócios. Um exemplo é a antiga Fábrica Bhering, uma edificação de seis andares que fica no Santo Cristo e que, segundo divulgação no *site* Guia Cultural do Centro do Rio de Janeiro, tem agora sua “vocação produtiva destinada às artes, depois que artistas e empreendedores da economia criativa passaram a alugar espaçoes e aí se instalaram, transformando o local em um inusitado polo criativo”. Atualmente, o local abriga cerca de 50 artistas e 40 empreendedores que fundaram a Associação Criativa Orestes 28

(ACO 28). Diversos eventos são feitos no local, desde exposições e aulas de arte até eventos musicais, como rodas de samba. Apesar da edificação não estar situada no percurso desse estudo, considerou-se importante destacar o estímulo dado à questão da economia criativa na OUCPM.

Assim, se pelo menos desde 2011, por meio do convênio assinado entre a Prefeitura do Rio de Janeiro e o Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (Sebrae), o objetivo de repensar o modelo de negócio da região a partir da atração para o local de atividades ligadas à economia criativa e projetos de alta tecnologia já estava colocado (...) será, a partir da união entre a CDURP, a Firjan e o Sebrae e uma rede de empreendedores, com o lançamento, em 2015, do Distrito Criativo do Porto, cujo objetivo é “promover oportunidades de negócios e construir uma agenda integrada de requalificação urbana e cultural” (Publicittà, 2015), que a “vocação” da região será enaltecida, não são por meio da atra o da classe e negócios “criativos”, mas também pela promo o, na região, de um intenso calendário anual de eventos como o Fórum Criativo do Porto, a Feira do Porto, o Mercado Criativo, a Semana Design Rio, o Rio WebFest, a Feira Internacional de Arte do Rio (ArtRIO), entre outros (LOPES; FRAGALLE, 2015, p. 20).

Essa situa o contrasta com o fechamento de inúmeros ateliês de artistas que foram identificados no Morro da Concei o no levantamento feito para a disserta o de mestrado em 2015, conforme já citado nos resultados da variável social. Em 2023, apenas quatro deles foram encontrados em funcionamento e, segundo um dos artistas que ainda permanece no morro, entrevistado tanto na disserta o de mestrado quanto na tese de doutorado, os motivos foram diversos para o encerramento das atividades. Ainda, nenhum desses ateliês foi identificado nas exposi es atuais da Fábrica Bhering. Os artistas que viviam e trabalhavam no Morro da Concei o, criaram em 2002 o Projeto Mauá que, inicialmente, tinha como objetivo principal a abertura informal dos ateliês ao público em geral, como uma forma de chamar a aten o dos cariocas para esse local tão peculiar quanto histórico. Como consequência natural do crescimento do movimento, o projeto começou a agregar moradores, profissionais de diversas áreas de atividade e órgãos públicos l  localizados, como a Fortaleza da Concei o, A Venerável Ordem Terceira e o Observatório do Valongo. O projeto realizava eventos culturais, como o “O Morro e o MAR”, em parceria com o Museu de Arte do Rio (MAR), que buscava integrar a produ o dos artistas locais   comunidade em geral. Entretanto, não foi encontrada mais nenhuma informa o sobre o projeto nem na pesquisa de campo, nem em fontes secundárias. Acredita-se que tenha perdido força após a crise político-financeira e a pandemia de Covid-19, já citadas neste trabalho, mesmo motivo que pode ter contribuído para o fechamento dos ateliês. Além disso, em 2015 já era percebido que havia uma resistência por parte dos moradores do local em rela o ao projeto.

O Projeto Mauá encontra resistência por parte de moradores mais tradicionais do bairro, por divulgar o Morro da Conceição e atrair mais turistas ao local. Os moradores reclamam que não há respeito por parte dos visitantes, que tiram fotos deles e de suas moradias sem autorização, como se o Morro da Conceição fosse um “zoológico”. No material de divulgação do evento o visitante é convidado e levado pelo projeto a “desbravar” o local, como se estivesse entrando em um território ainda selvagem, mas com futuro promissor. Assim, não à toa, os moradores sentem-se invadidos e desrespeitados.

Figura 168 - Material de divulgação do Projeto “O Morro e o MAR”



Fonte: arquivo pessoal (2015).

Figura 169 - Aviso na porta para os visitantes do Ateliê do artista Paulo Dallier



Fonte: fotografia da autora (2023).

Para concluir, é importante salientar que, como a OUCPM ainda está em andamento, foram apresentadas nesse subcapítulo apenas algumas, porém importantes, iniciativas referentes à valorização cultural ocorridas na área escolhida para este estudo. Pode-se perceber que desde o início da implementação do Projeto Porto Maravilha há um forte interesse público e privado pela valorização do patrimônio material e imaterial da região, de marcos de distinção e de projetos-âncora para a atração de turistas, novos frequentadores e moradores, além de investimentos econômicos e eventos (HARVEY, 2005). Desde o último levantamento feito em 2015 para a dissertação de mestrado, foram concluídas as obras do Museu do Amanhã e implementadas a Orla Conde e o AquaRio, além da realização de muitos eventos e da valorização da economia criativa. Em que pese os resultados das variáveis anteriores apresentarem um certo grau de desaceleração no andamento da OUCPM - ou até mesmo por isso - a questão cultural no Porto Maravilha segue como uma forte diretriz. Mas, cabe aqui ressaltar que o público almejado pelo *marketing* urbano utilizado para “vender” a imagem do local reestruturado é aquele capaz de consumir esse novo “produto”. Esse público de consumidores é composto por uma parcela restrita e diferenciada da população, definida pelo critério de renda, podendo resultar em uma elitização dos espaços urbanos. O empenho das autoridades no entendimento do circuito cultural como um bem e um direito da população local ainda é pequeno. Moradores da área alegam não enxergar o retorno do investimento na região em ações para os moradores, como as construções de moradias e o fomento à cultura local. Dessa forma, concorda-se com Wanis (2018) de que é possível observar quatro linhas de atuação bem demarcadas das políticas culturais de intervenção na OUCPM: 1) Intervenção de recuperação de edifícios com valor arquitetônico; 2) Atração da “classe criativa”; 3) Construção da imagem do “estilo de vida carioca” pelo viés do patrimônio imaterial e 4) Construção de iscas culturais (WANIS, 2018, p. 88).

Mapa 2 - Percurso com principais equipamentos culturais observadas na área



Fonte: dados levantados pela autora e mapa graficado por Ana Luísa Costa.

5.3 Os resultados: gentrificação no Porto Maravilha?

Conforme exposto na construção da análise, para alcançar o objetivo desta pesquisa e reavaliar se após 14 anos do lançamento do Projeto Porto Maravilha há indícios de uma reversão, estagnação ou continuação de um possível processo de gentrificação encontrados na pesquisa empírica realizada em 2015, optou-se por analisar as mesmas variáveis (física, econômica, social e cultural) utilizadas na dissertação de mestrado, para ser possível fazer um comparativo do que foi encontrado naquele momento e no recorte temporal desta tese. Apesar de terem sido analisadas separadamente, cabe aqui salientar que as quatro variáveis possuem uma inter-relação e acabam por permear e complementar uma à outra. Como visto no capítulo 1 sobre o conceito da gentrificação, quase que num círculo vicioso – na maioria das vezes, muito bem orquestrado por interesses econômicos (SMITH, 2007) – as transformações e melhorias no ambiente construído geram aumentos significativos nos valores do mercado imobiliário, que provocam a expulsão das classes menos favorecidas economicamente, que não têm mais condições de pagar pelos preços do novo bairro “da moda”, equipado com museus, bares e restaurantes de melhor padrão e uma nova cena cultural (ATKINSON; BRIDGE, 2005; BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; LEES et al., 2008). Para fazer a conclusão desse capítulo, volta-se à citação que deu origem à construção da análise e apresenta-se um resumo e um quadro comparativo para cada variável, entre os resultados encontrados em 2015 na dissertação de mestrado e os encontrados nessa pesquisa, relacionando os achados com a revisão bibliográfica sobre o fenômeno da gentrificação no Sul Global expostos nos subcapítulos 1.5 e 1.6, sobre as características do processo na América Latina e no Brasil, respectivamente.

1. VARIÁVEL FÍSICA

“Em primeiro lugar, se a gentrificação é vista como um processo de reinvestimento (N. Smith, 1996), um aumento visível em investimentos ocorreria no dilapidado estoque habitacional.”(...) “Em conexão com a primeira questão, essas mudanças seriam visíveis particularmente em edificações restauradas” (BERNT; HOLM, 2005, p. 10).

Como demonstrado nos resultados da variável física, importantes mudanças em relação ao ambiente construído ocorreram no recorte espacial deste estudo. Os investimentos feitos na região – tanto por meio da intervenção do Estado quanto da iniciativa privada – já modificaram significativamente a área e podem ser observados através da reabilitação de edifícios que estavam deteriorados, incluindo patrimônios históricos, da construção de novas edificações e

de grandes equipamentos culturais, além de intervenções como a demolição do Elevado da Perimetral, a implementação da Orla Conde e de melhorias na infraestrutura e mobilidade urbana, como a introdução do VLT. Conforme já explicitado, essas transformações ocorreram principalmente entre os anos de 2010 e 2016. Isso significa que após a pesquisa realizada no mestrado, a área ainda apresentou expressivas alterações em sua paisagem, vinculadas aos Jogos Olímpicos sediados na cidade, que serviu como um importante catalisador das transformações urbanas e como dispositivo de articulação política entre os três níveis de governo (municipal, estadual e federal) e as grandes corporações vinculadas a obras e serviços públicos. Contudo, de 2017 a 2023, fatores como a crise político-econômica pela qual o estado e o município do Rio de Janeiro passaram e a pandemia de Covid-19, acabaram por desencadear um processo de desaceleração da transformação do ambiente construído no percurso, principalmente em relação à iniciativa privada. Também pôde ser observado uma certa falta de manutenção tanto dos espaços públicos quanto de algumas edificações que já haviam passado por reformas. Desse modo, entende-se que as mudanças no ambiente construído ocorridas no percurso, entre 2009 e 2023, recorte temporal dessa pesquisa, afirmam a presença de uma coalizão de poder que reconfigura o espaço urbano em função de seus interesses, mas que, por si só, não consegue garantir e/ou sustentar o “sucesso” da OUCPM. Cabe aqui salientar que por se tratar de uma reestruturação urbana imposta pelo Estado, que é característica da gentrificação contemporânea e, em geral, dos processos ocorridos no Sul Global, observa-se na região investimentos e melhorias físicas em uma escala muito maior do que a exposta na citação que deu origem às variáveis de análise, que é ligada ao estoque habitacional. Esse fato vai de encontro com a visão de Inzulza Contardo (2012) de que a disseminação do fenômeno da gentrificação na América Latina não veio com a emergência de reestruturações urbanas promovidas por "pioneiros" da classe média ou por especuladores imobiliários, mas com o papel central exercido pelos governos e pelas agências internacionais.

Resultados Variável Física Dissertação de Mestrado

A área do percurso já apresenta importantes alterações físicas, tanto através da implementação do Projeto Porto Maravilha, ou seja, por meio da intervenção do Estado, quanto por parte de investimentos feitos pela iniciativa privada.
--

Resultados Variável Física Tese Doutorado
--

A área do percurso apresenta importantes alterações físicas , tanto através da implementação do Projeto Porto Maravilha, ou seja, por meio da intervenção do Estado, quanto por parte de investimentos feitos pela iniciativa privada, porém problemas políticos, econômicos e sociais acabaram por configurar as transformações de forma menos abrangente após o ano de 2016, principalmente em relação à iniciativa privada.

2. VARIÁVEL ECONÔMICA

“Esses investimentos deveriam estar espacialmente concentrados e levando a um aumento nos valores do mercado habitacional e/ ou no valor dos aluguéis” (BERNT; HOLM, 2005, p. 10).

Conforme citado nos resultados da variável econômica, para fazer a análise da valorização imobiliária na região de estudo na dissertação de mestrado, foram utilizados os dados do índice FIPEZAP, no intervalo compreendido entre 2008 e 2015, que forneciam estatísticas individualizadas por bairros, contendo preço por m², variação no período e o número de observações registradas para diversos tipos de imóveis. Entretanto, essa opção de consulta por bairros foi descontinuada, prejudicando bastante a análise dessa variável na tese e o objetivo específico de comparar os resultados obtidos em 2015 e os do recorte temporal desta pesquisa. Dessa forma foram utilizados dados de fontes secundárias de trabalhos já realizados na região e de reportagens e materiais disponíveis em *sites* da internet, além de dados obtidos por meio de levantamentos feitos na área e de interações com moradores, comerciantes, prestadores de serviços e frequentadores do local.

O que os resultados apresentados na variável econômica indicam é que o Projeto Porto Maravilha parece não ter “engrenado” após o ano de 2016, no sentido de uma grande valorização econômica, número de transações imobiliárias e de melhorias no padrão de estabelecimentos comerciais e de serviços, contrariando os dados encontrados em 2015, na dissertação de mestrado. Além disso, até o momento do encerramento da coleta de dados para esta pesquisa, no ano de 2023, era possível afirmar que a OUCPM não tinha conseguido atrair um número expressivo de novos empreendimentos residenciais e atingir um dos seus objetivos iniciais, de elevar de 32 mil (CENSO 2010) para mais de 100 mil o número de habitantes do local. Alguns empreendimentos foram e estão sendo implementados, mas a construção em larga escala não foi produzida da forma como se anunciava pelos principais agentes do projeto. Conforme citado anteriormente, muito desse processo de estagnação pode estar atrelada à crise político-financeira pela qual o país e o estado do Rio de Janeiro passaram e à pandemia de Covid-19.

Resultados Variável Econômica Dissertação de Mestrado

A área do percurso já apresenta elevada valorização imobiliária, como, por exemplo, nas transações de venda de apartamentos, com uma variação significativa de 531,9% no preço do m². Além disso, a área já demonstra uma melhoria no padrão de comércio e principalmente de serviços, com bares e restaurantes de padrão mais elevado do que os

tradicionalmente encontrados na região. Os valores dos produtos comercializados nesses novos estabelecimentos – ou nos antigos, mas reformados – também apresentam uma importante elevação dos preços, sendo a clientela formada sobretudo por pessoas de médio e alto poder aquisitivo (trabalhadores e executivos da região, moradores de renda média e turistas).

Resultados Variável Econômica Tese Doutorado

A área parece ter sofrido uma **estagnação após o ano de 2016, em relação a uma valorização econômica, número de transações imobiliárias e melhorias no padrão de estabelecimentos comerciais e de serviços**. Ainda, a OUCPM não conseguiu até o ano de 2023 atrair um número expressivo de novos empreendimentos residenciais e atingir um dos seus objetivos iniciais, de elevar de 32 mil (CENSO 2010) para mais de 100 mil o número de habitantes do local.

3. VARIÁVEL SOCIAL

“Em segundo lugar, referente às mudanças populacionais, é esperada a invasão de novos tipos de famílias com maior status social (particularmente em termos de renda e qualificação formal) comparado aos habitantes anteriores (Ley, 1996). Como resultado, a ocorrência de um “aprimoramento” da estrutura social é esperada e esse aprimoramento sendo consequência de movimentos migratórios” (BERNT; HOLM, 2005, p. 10).

Conforme exposto nos resultados da variável social, acredita-se que a forma mais precisa para averiguar se de fato já houve uma alteração do perfil dos moradores do local, em termos de elevação da renda, seria por meio de um comparativo entre resultados fornecidos pelo Censo do IBGE dos anos 2000, 2010 e 2022. Entretanto, por fatores já expostos anteriormente, não foi possível ser feita essa verificação. Apesar disso, a impressão é de que, conforme visto nos resultados das variáveis anteriores, mesmo com todo o aporte do Estado na OUCPM, o projeto encontrou entre os anos de 2016 e 2023 diversos obstáculos e se apresenta em um ritmo lento de desenvolvimento e adesão, tanto por parte dos agentes imobiliários quanto pela população interessada em morar e frequentar o local. Pode-se dizer que se nos resultados encontrados na dissertação de mestrado já se observava a saída de alguns moradores da região, após os levantamentos para essa tese parece ainda não haver a chegada de uma nova classe social de maior poder aquisitivo, pelo menos no mercado da habitação. Atenta-se para as peculiaridades sociais do Rio de Janeiro, onde, segundo Villaça (1998), as qualidades naturais como, a vista panorâmica e o fascínio pela praia, além de outros fatores do gênero, têm feito com que significativas parcelas das camadas de alta renda

permaneçam em seus bairros, mesmo quando estes se transformam. Ainda, o autor coloca que as elites cariocas mudam-se muito mais lentamente do que, por exemplo, as paulistanas. Em relação aos frequentadores do local, parece haver uma maior variedade de classes sociais, mas não se observa ainda uma substituição. Esse resultado se assemelha à descrição de Delgadillo (2005, 2014) sobre os centros das cidades latino-americanas ao qual o autor pesquisou, onde coexiste uma oferta de serviços tanto para consumidores de maior renda quanto serviços tradicionais para populações de renda mais baixa, que se tornam atrativos para os turistas.

Resultados Variável Social Dissertação de Mestrado
Apesar de ainda não ser possível apresentar dados relativos a mudanças no perfil demográfico da população local, por exemplo, por meio da comparação entre os resultados do Censo, a área apresenta, mesmo que lentamente, uma mudança no perfil da população, tanto de moradores quanto de frequentadores, percebida pelos próprios moradores locais.
Resultados Variável Social Tese Doutorado
Apesar de os resultados da dissertação de mestrado indicarem, através da perspectiva dos moradores locais, uma possível alteração no perfil da população, tanto de moradores quanto de frequentadores do local, essa percepção não se confirmou ao longo dos levantamentos para este trabalho . Entretanto, uma análise apurada só será possível após a divulgação do Censo de 2022.

4. VARIÁVEL CULTURAL

“Por último, paralelamente às mudanças observadas na composição da população e de investimentos, uma alteração no discurso cultural sobre o bairro afetado deve ocorrer, a qual ao mesmo tempo deve adquirir a reputação de ‘chique’, da moda ou, mais comumente, uma nova localidade de atividades culturais (Zukin 1991). Essa mudança de valores tende a resultar numa nova infraestrutura de restaurantes descolados, boutiques e delicatessens” (BERNT; HOLM, 2005, p. 10).

Pode-se perceber que desde o início da implementação do Projeto Porto Maravilha há um forte interesse público e privado pela valorização do patrimônio material e imaterial da região, de marcos de distinção e de projetos âncora para a atração de turistas, novos frequentadores e moradores, além de investimentos econômicos e eventos (HARVEY, 2005). Esse panorama vai de encontro com a forma com que Salinas Arreortua (2013) descreve os processos de gentrificação na América Latina que, geralmente, apresentam uma forte relação

com a revalorização do patrimônio histórico, no qual se destaca o papel do Estado na gestão urbana “empreendedora” (HARVEY, 2005), dando suporte às condições necessárias para a atração do capital privado (JANOSCHKA, SEQUERA e SALINAS, 2014). Ainda, as cidades latino-americanas investem em variados projetos de “recuperação” ou “resgate” desse patrimônio que, na verdade, encobrem e alimentam medidas de marketing urbano, gerando espaços atrativos para o turismo e o investimento estrangeiro. Na OUCPM não é diferente. Com uma forte estratégia de promoção das melhorias realizadas na área, por meio de parcerias do Estado com poderosos grupos midiáticos, a região passa por um processo de construção de uma nova imagem, sendo apresentada como um lugar atrativo, rico em cultura, arte e diversão.

Resultados Variável Cultural Dissertação de Mestrado
A área do percurso já apresenta novos equipamentos culturais, como o MAR e o Museu do Amanhã que está em construção. Além desses projetos âncora e marcos de distinção, importantes sítios históricos como o Cais do Valongo e o Jardim Suspenso do Valongo foram restaurados, valorizando o Patrimônio material e imaterial da região. Eventos culturais e algumas iniciativas refletem o forte interesse público e privado na região, que conta com forte <i>marketing</i> urbano, através de parcerias do Estado com poderosos grupos midiáticos.
Resultados Variável Cultural Tese Doutorado
Apesar dos resultados das variáveis anteriores apresentarem um certo grau de desaceleração no andamento da OUCPM - ou até mesmo por isso - a questão cultural no Porto Maravilha segue como uma forte estratégia . Além da recuperação de edificações e sítios históricos, da construção de museus e edifícios âncora e da atração da “classe criativa”, há um forte marketing urbano tentando construir uma nova imagem da região , objetivando a ressignificação da área para a atração de um novo perfil socioeconômico para viver e consumir o local.

Como exposto nos quadros dos resultados de cada variável nesse subcapítulo e retomando as três dimensões fundamentais para a ocorrência da gentrificação na percepção de Siqueira (2014b)¹⁸¹ - explicitadas na construção da análise -, apesar dos esforços empenhados pelo Estado, juntamente com a iniciativa privada especulativa, em **(1)** produzir

¹⁸¹ 1) Produção do espaço gentrificável; 2) Elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis e 3) Transformação na paisagem construída.

um espaço gentrificável (SIQUEIRA, 2014b) e **(3)** transformar a paisagem construída, a **(2)** elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis parece ainda não ter acontecido na área de estudos, principalmente em relação a substituição da população no mercado da habitação. Esse resultado corrobora com a visão de Santos Junior, Werneck e Ramos Novaes (2019, p. 11) de que no caso das cidades brasileiras “diversas experiências de elitização de territórios populares se dão em maior medida no padrão de lazer, turismo e entretenimento, do que no padrão residencial”. Com base em estudos realizados no Brasil (FRÚGOLI JR.; SEKLAIR, 2010; NOVAES, 2018; SIQUEIRA, 2014), os autores ainda ressaltam que os projetos de reestruturação urbana parecem atrair uma população de classe média para consumir novos bens e serviços que passam a ser ofertados nesses locais e nem tanto para estabelecer residência.

Diversos fatores podem estar atrelados a isso, mas conforme visto na revisão da literatura, o uso e a ocupação dos centros urbanos por uma população de baixa renda em cidades da América Latina, acabam por trazer uma estigmatização do espaço, o que representa resistência à entrada de novos investimentos privados ou da classe média e alta na região, que teriam preferência por outros bairros (DELGADILLO, 2005). Ainda, segundo Paschoal (2017, p. 41),

Outro aspecto que diminui o potencial gentrificador das cidades latino-americanas. é o tamanho da classe média e a grande relevância do setor informal da economia nesses países. Segundo publicação do Banco Mundial (Ferreira et al, 2012), a classe média latino-americana ainda representava 30% do total da sua população em 2012 e os trabalhos informais não-agrícolas representavam 46.8% do total dos trabalhos urbanos em 2013 (OIT, 2014). Para fins de comparação, nos países desenvolvidos a informalidade fica em torno de 10% a 20%, segundo Schneider e Enste (2003), e representa 5,4% nos Estados Unidos (Schneider, 2017)²¹. Assim, os potenciais gentrificadores, quando o identificamos com a classe média e alta, é muito menor do que nas economias centrais. Somado a isso, está o desejo da classe média por habitar em condomínios fechados ou em locais ocupados exclusivamente ou monopolizados por famílias de mesma renda, geralmente localizados fora do centro histórico. Portanto, a penetração do novo regime de acumulação nas sociedades latino-americanas é uma condição necessária para a ocorrência da gentrificação, mas não suficiente.

Dessa forma, concorda-se com Siqueira (2014, p. 395) de que “se projetos de revitalização têm causado gentrificação nos Estados Unidos e Europa (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006; HARVEY, 1997, 1989c), no Brasil os resultados são menos claros”. Segundo a autora, diversos estudos têm mostrado que não há uma transformação efetiva das áreas reestruturadas em termos residenciais, sendo o impacto pequeno, pouco duradouro ou restrito às adjacências dos projetos-âncora. A autora relata ainda uma “gentrificação do consumo”, limitada a espaços e períodos muito específicos e que não transformam drasticamente o perfil socioeconômico dessas regiões.

Um fator que parece ser importante na área de estudos e que, até o momento aparenta estar contribuindo para a permanência de um determinado perfil, ao menos na parte “de cima” do Morro da Conceição, é o controle social exercido por uma parcela dos moradores da área, que pode estar criando uma barreira para a substituição da população. Diversos autores (LÓPEZ-MORALES et al., 2016 e JANOSCHKA e SEQUERA, 2014 e 2016; TEIXEIRA, 2020), conforme citado no subcapítulo 1.5¹⁸², pesquisam a questão da resistência popular nos processos ocorridos na América Latina e, segundo Teixeira (2020), muitos estudos demonstram a capacidade da população de baixa renda em evitar, ou ao menos impor, determinados limites à gentrificação no local.

Para concluir este capítulo, pode-se constatar que, apesar dos esforços empenhados para a transformação da área de estudos, em grande parte pelo Estado, em seus diferentes níveis, em parceria com a iniciativa privada especulativa, a OUCPM passa por um momento de estagnação, ou ainda por uma redução do crescimento do mercado imobiliário na região, dentre outras causas pela conjuntura político-econômica do país, por fatores como a pandemia de Covid-19 e pelo desinteresse de uma classe com mais poder aquisitivo em residir nos imóveis disponíveis no local. Fica evidente que a reestruturação urbana trouxe muitas alterações no ambiente construído e uma mudança no seu padrão imobiliário, principalmente nos edifícios corporativos, além da tentativa de uma mudança na representação simbólica da região portuária, envolvendo questões de patrimônio histórico-cultural e a construção de novos edifícios-âncora e equipamentos culturais atrativos (SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2019). Entretanto, como já mencionado, a elitização social com a expulsão de grupos vulneráveis parece ainda não ter acontecido, principalmente em relação à substituição da população no mercado da habitação.

Dessa forma, pode-se dizer, levando em consideração o que foi estipulado na construção da análise sobre o entendimento do fator fundamental para a ocorrência do processo de gentrificação nesta tese, que é o desalojamento de populações mais vulneráveis e menos favorecidas economicamente, ocorrendo uma substituição de pelo menos uma parcela dessa população de baixa renda por uma de renda mais alta, em função das transformações e as melhorias no ambiente construído, por meio de investimentos de capital, que o possível processo inicial de gentrificação encontrado na dissertação de mestrado apresentou-se estagnado durante o recorte temporal dessa pesquisa. Entretanto, tendo em

¹⁸² Subcapítulo sobre o Sul Global - gentrificação na América Latina.

vista que o Projeto Porto Maravilha ainda está em andamento e que não ocorre em uma espécie de vácuo social, atuando em uma intrincada rede de relações econômicas e políticas, esse resultado pode tomar rumos diferentes ao longo do tempo.



Fonte: Produzido por Ana Luísa Costa, com base nas fotografias da autora e do site www.mrcoutout.com

PARTE 04 Assimilação e Reflexão: As considerações finais

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Chegando às considerações finais, cabe fazer uma breve retomada do percurso empreendido, como forma de resgatar os propósitos inicialmente colocados pela pesquisa. Partindo do objetivo geral de revisar, aprofundar e discutir o conceito da gentrificação na realidade brasileira, dedicou-se o capítulo inicial para a análise do termo, desde o entendimento de sua forma clássica até a abrangência atual, no Norte e no Sul Global, incluindo o contexto nacional. Além da revisão sobre o fenômeno da gentrificação, a pesquisa percorreu os conceitos de reestruturação urbana, destruição criativa, empreendedorismo urbano e Operação Urbana Consorciada, para dar suporte ao entendimento da OUCPM. Após a revisão bibliográfica, passou por uma contextualização do objeto e da área de pesquisa, chegando ao estudo de caso e avançando aos resultados, que indicaram uma estagnação, no recorte espacial, do possível processo inicial de gentrificação encontrado na dissertação de mestrado em 2015. O resultado da pesquisa, juntamente com os achados apresentados na revisão bibliográfica em relação aos processos de gentrificação no contexto nacional, confirma a tese inicial do trabalho de que, apesar de muitos casos brasileiros apresentarem as dimensões necessárias para o desenvolvimento de um processo de gentrificação, há condicionantes locais muito específicas que acabam por não levar, na maioria dos casos, o processo adiante, pelo menos em termos de uma substituição social efetiva, no mercado da habitação.

Posto isso, do caminho percorrido e dos resultados que atingem os objetivos da pesquisa, pode-se partir para uma tentativa de reflexão sobre as ideias que foram abordadas ao longo do trabalho, no entanto, sem a intenção de fazer um resumo dos temas abordados. Para o aprofundamento da temática da gentrificação na realidade brasileira, escolheu-se como objeto do estudo de caso a Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro, denominada Porto Maravilha, uma parceria público-privada aos moldes do empreendedorismo urbano. Cabe aqui ressaltar que, ao longo dos doze anos de acompanhamento do desenvolvimento do projeto, considerando o ano de início do mestrado e o ano final de coleta dos dados para a tese do doutorado, a transformação urbana da região, em relação ao ambiente construído, principalmente, foi evidente. Os perfis das ruas foram modificados, as calçadas foram alargadas, edificações novas construídas e antigas restauradas, novos bares e restaurantes abriram, atraentes museus foram construídos, um parque linear com VLT foi implementado e sítios históricos foram recuperados. A região tornou-se um novo polo cultural para a cidade do Rio de Janeiro e diversos eventos têm

atraído um público diversificado. Como explicitado nas considerações finais da dissertação de mestrado, é difícil dizer, na visão de arquiteta e urbanista, que a região não está mais atraente do que era antes da implementação do Projeto Porto Maravilha. É mais agradável andar por suas ruas, ainda que em 2015 a sensação de segurança fosse maior do que a encontrada no ano de 2023. As opções de comércio e serviço não avançaram no ritmo esperado pelos agentes do projeto, assim como as novas edificações, porém já são mais variadas do que no ano de lançamento da Operação Urbana Consorciada, em 2009. A cena cultural é efervescente. Há diversas programações para serem feitas na região.

Nesse sentido é que a linguagem da regeneração urbana, como coloca Smith (2006, p. 84), representa “uma vitória ideológica considerável para as visões neoliberais da cidade”, pois, enquanto muitos se oporiam à gentrificação, poucos seriam contra ao sedutor “renascimento urbano”. De fato, torna-se difícil para as pessoas que não são prejudicadas diretamente ou que não tem conhecimento das remoções, expulsões e desalojamentos inerentes a esses processos, voltados à acumulação do capital, compreendam por que um “renascimento urbano”, transformando uma região dita degradada em uma área atraente, não seria bom para a dinâmica da cidade. Torna-se importante, portanto, explorar as formas pelas quais o Estado, como o defensor do bem público, legitima o processo, favorecendo a criação de ambientes urbanos que servem às necessidades de acumulação do capital em detrimento das necessidades básicas, como a garantia de habitação, da vida social cotidiana e do direito à cidade (LEFEBVRE, 1969). Assim, como colocam Lees et al. (2008), a gentrificação, disfarçada de mistura social, exemplifica como a realidade retórica do conceito fora substituída por uma linguagem confusa, teórica e política, que a protege de críticas e resistência. Por isso deixou-se claro, na introdução deste trabalho, que, apesar de questionar o uso do conceito para referir-se a qualquer processo de transformação urbana em diferentes realidades, o que acaba por ofuscar e provocar seu esvaziamento como categoria de análise, se faz nesta tese uma defesa do uso (correto) do termo.

O Projeto Porto Maravilha, que está vinculado ao Plano de Legado dos Jogos Olímpicos Rio 2016, faz parte de um plano estratégico, em que sediar megaeventos significa inserir-se em uma disputa mundial entre as cidades para atrair investimentos. O discurso é o de garantir que a área seja ocupada com habitação para todas as classes econômicas, entretanto, como notado por Smith (2002), nesse contexto de espoliação das cidades, criar uma mistura social envolve, invariavelmente, a mudança da classe média para áreas habitadas por uma população de baixa renda, e não o contrário.

Dessa forma entende-se que, apesar de os resultados contrariarem os achados na dissertação de mestrado e apontarem para uma estagnação da OUCPM, muito provavelmente vinculada à crise político-financeira, à pandemia de Covid-19 e ao desinteresse de uma classe mais abastada economicamente em morar em um local estigmatizado, o Estado e a iniciativa privada especulativa fizeram enormes investimentos na região, principalmente nas zonas de maior interesse, como as próximas aos grandes equipamentos culturais. As habitações de interesse social, prometidas no início do projeto, ainda não saíram do papel, indo ao encontro da ideia de Smith (2006) sobre a “cidade revanchista”, em que o autor argumenta que a gestão urbana, baseada em governanças empreendedoristas, por meio de coalizões entre agentes privados e o Estado, promove uma lógica de controle social favorável à reprodução do capital e às classes dominantes, garantindo, assim, os processos de gentrificação. Nesse contexto, apesar da estagnação do processo na área, acredita-se que a proposta do projeto Porto Maravilha demonstra claras tentativas de gentrificar o local, pois não apresenta medidas mitigadoras para uma possível expulsão de seus moradores. A governança urbana empreendedorista que vem se consolidando nos últimos trinta anos na cidade do Rio de Janeiro reforça a mercantilização de parcelas do espaço urbano e não atenta ao fato de que um projeto de interesse público nunca deve deteriorar as condições de vida das comunidades atingidas. Sendo assim, cabe aqui mencionar que permanece a visão, explicitada nas considerações finais da dissertação de mestrado, de que o oposto da gentrificação não é a decadência urbana, e sim a democratização do espaço urbano.


Nessa conjuntura, como agenda de pesquisa, sugere-se que mais trabalhos continuem sendo feitos na região do Porto Maravilha, no sentido de monitorar o desenvolvimento do projeto, na medida em que sua implementação e seu desenvolvimento ainda estão em curso. Como colocado anteriormente, apesar de os resultados apontarem para uma estagnação da OUCPM, o mercado imobiliário comporta-se, costumeiramente, de modo instável. Assim, os resultados encontrados nesta pesquisa podem se alterar rapidamente. Após o recorte temporal desta tese, já é possível observar no ano de 2024, através de reportagens de jornais e *sites* de notícias, uma breve recuperação e maior movimentação econômica na região (figura 170).

Figura 170 - Reportagens sobre o Porto Maravilha no ano de 2024

Porto Maravilha segue tendência internacional de aproximar moradia, trabalho, lazer e cultura

Nessa linha de raciocínio, os projetos residenciais têm se multiplicado no Porto Maravilha. Sejam prédios construídos do zero, ou até mesmo...

29 de fev. de 2024

 Diário do Porto

Cury entrega Rio Wonder e Porto deve ter mais 3.500 moradores

Residencial da Cury é o primeiro concluído no Porto em várias décadas. Três torres com 1.240 apartamentos serão entregues a partir de maio.

19 de mar. de 2024

 O Globo

Novos residenciais no Porto transformam a rotina da região

Da varanda de um dos apartamentos do residencial Rio Wonder, no Santo Cristo, para onde esperam se mudar em breve, Sandra Lima, de 53 anos,...

24 de abr. de 2024

 Agência Brasil

Caixa e Prefeitura do Rio assinam acordo para retomar Porto Maravilha

ouvir: A Caixa Econômica Federal e a Prefeitura do Rio de Janeiro assinaram nesta quinta-feira (10) termo de declaração de acordo para a...

10 de ago. de 2023

Fonte: Google (2024).



Para finalizar, acredita-se que mais estudos críticos sobre a questão da gentrificação devam ser feitos na realidade brasileira para que se possa tornar essa temática mais consolidada no meio acadêmico nacional. Nesse sentido, espera-se que esta tese tenha contribuído para o aprofundamento e o reconhecimento do fenômeno na realidade do Sul Global, com o intuito de promover estratégias de ação dirigidas a prevenir, impedir ou a reverter processos de gentrificação.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1997.
- ALMEIDA, M. **Políticas Públicas da Habitação e do Transporte: O Caso da Região Metropolitana de Porto Alegre, RS**. Porto Alegre. 1989. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Escola de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 1989.
- ÁLVARES, L. M. C.; MEDEIROS, M. G. P.; PAIVA, L. R. O paradigma neoliberal e os megaeventos: como a copa e as olimpíadas servem à produção de cidades mais excludentes no Brasil. In: **Anais do XV Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano**. Recife, 2013.
- ALVIM, A.; CASTRO, L. (Org). **Avaliação de Políticas Urbanas**. Contexto e Perspectivas. São Paulo: Mackenzie; Romano Guerra, 2010.
- ANDRANOVICH, G.; BURBANK, M.J.; HEYING, C.H. Olympic Cities: lessons learned from mega-event politics. **Journal of Urban Affairs**. Vol. 23, n.º 2, p. 113-131, 2001.
- ARANTES, O. **Urbanismo em fim de linha**. São Paulo: Edusp, 1998.
- _____. **Berlim e Barcelona: duas imagens estratégicas**. São Paulo: Annablume, 2012.
- ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**. Petrópolis: Vozes. 2000.
- ARAÚJO, F. F. Dez anos da Operação Urbana Porto Maravilha: destruição criativa e ressignificação do território. 2019. Tese de doutorado. Universidade Federal Fluminense.
- ATKINSON, R.; BRIDGE, G. **Gentrification in a global context: the new urban colonialism**. New York and London: Taylor & Francis e-Library, 2005. E-Book.
- BERNT, M.; HOLM, A. Exploring the substance and style of gentrification: Berlin's 'Prenzlberg'. In: ATKINSON, R.; BRIDGE, G. **Gentrification in a global context: the new urban colonialism**. New York and London: Taylor & Francis e-Library, 2005. E-Book.
- BETANCUR, J. Gentrification in Latin America: Overview and critical analysis. **Urban Studies Research**, 2014. Disponível em: <<https://doi.org/10.1155/2014/986961>>. Acesso em: 10 dez. 2019.
- BIDOU-ZACHARIASEN, C. (Coord.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.
- BIENESTEIN, G.; SÁNCHEZ, F.; MASCARENHAS, G.; OLIVEIRA, A. Megaeventos e metrópoles: insumos do Pan-2007 e perspectivas para as Olimpíadas de 2016. In: MASCARENHAS, G.; BIENESTEIN, G.; SÁNCHEZ, F. (Org.). **O jogo continua: megaeventos esportivos e cidades**. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2011. p. 123-161.
- BOVY, P. **Megaeventos: catalisadores para transporte mais sustentável nas Cidades**. 2009. Disponível em: <<http://www.mobility-bovy.ch/>>. Acesso em: 20 fev. 2015.
- BUTLER, T. **Gentrification and the Middle Classes**. Aldershot, UK: Ashgate, 1997.

CARDOSO, E. et al. **História dos bairros**: Saúde, Gamboa, Santo Cristo. Rio de Janeiro: Índex, 1987.

CARDOSO, I. C. O papel da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro na estruturação do espaço urbano: uma “máquina de crescimento urbano”? **O social em questão**. Rio de Janeiro, Ano XVI, n.º 29, p. 69-100, jan. 2013. Disponível em: <<http://osocialemquestao.ser.puc-rio.br/media/4artigo29.pdf>>. Acesso em: 17 jun. 2014.

CARLOS, A. F. São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço. **Scripta Nova – Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Universidad de Barcelona, n.º 88, 2001.

CARLOS, C. L. A outra face do Projeto Porto Maravilha Área Portuária do Rio de Janeiro. **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**. ISSN 2675-7524 / vol. 1, n.º 2 (2020)

CARNEIRO, M. A Festa como Patrimônio: um estudo sobre a Festa de Nossa Senhora da Conceição do Morro da Conceição, RJ. **Anais do XXVI Simpósio Nacional de História** (ANPUH). São Paulo, 2011.

CASGRAIN, A.; JANOSCHKA, M. Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. **Andamios**, Ciudad de México, vol. 10, n.º 22, p. 19-44, agosto 2013. Disponível em: <http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632013000200003&lng=es&nrm=iso>. Acesso em: 16 out. 2023.

CASHMAN, R. Olympic legacy in an Olympic city: Monuments, museums and memory. In: **International Symposium for Olympic Research**. Global and cultural critique: problematizing the Olympic Games. 4. 1998, Canadá. Proceedings Canadá: International Symposium For Olympic Research. 1998, Disponível em: <<http://library.la84.org/SportsLibrary/ISOR/ISOR1998m.pdf>>. Acesso em: 20 jun. 2013.

_____. **Impact of the Games on Olympic host cities**: university lecture on the Olympics (artigo online). Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics (UAB), International Chair in Olympism (IOC-UAB), 2002. Disponível em: <<http://olympicstudies.uab.es/lectures/web/pdf/cashman.pdf>>. Acesso em: 20 jun. 2013.

CASTELLS, M.; BORJA, J. As cidades como atores políticos. In: **Novos Estudos**. CEBRAP, n.º 45, julho/1996, p. 152-166.

CASTRO, D. **Operações Urbanas em São Paulo**: interesse público ou construção especulativa do lugar. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), FAU-USP. São Paulo, 2007.

CASTRO, L. **Megaeventos esportivos e empreendedorismo urbano**: os jogos olímpicos de 2016 e a produção do espaço urbano no Rio de Janeiro, RJ. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana), EP-UFRJ. Rio de Janeiro, 2012.

_____. **Governança urbana empreendedorista e megaeventos esportivos**. Geo UERJ - Ano 15, n.º 24, vol. 1, p. 37-60, 2013.

CERQUEIRA, E. A evolução das formas de gentrificação: estratégias comerciais locais e o contexto parisiense. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo, vol. 16, n.º 32, p. 417-436, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3206>>. Acesso em: 20 dez. 2014.

CHALKLEY, B.; ESSEX, S. **Urban development through hosting international events: a history of the Olympic Games**. Planning Perspectives, n.º 14, 1999.

_____. **Urban transformation from hosting the Olympic Games**: university lecture on the Olympics. Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics (UAB). International Chair in Olympism (IOC-UAB), 2003. Disponível em: <<http://olympicstudies.uab.es/lectures/web/pdf/essex.pdf>>. Acesso em: 20 jun. 2013.

CHEN, Y.; SPAANS, M. **Mega-event strategy as a tool of urban transformation**: Sydney's experience. Proceedings of The 4th International Conference of the International Forum on Urbanism. Amsterdam, 2009. Disponível em: <<http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3A9a45d8f0-be77-4a07-a6d5-79178c5d16f5/>>. Acesso em: 28 jun. 2013.

_____. **Rio de Janeiro, lugar de eventos, das exposições do início do século XX aos megaeventos contemporâneos**. Trabalho apresentado ao Grupo de Trabalho "Comunicação em contextos organizacionais" do XX Encontro da Compós, UFRGS, Porto Alegre, RS, 2011.

CLAVER, N. A ciutat vella de Barcelona: renovação ou gentrificação?. In: BIDOU-ZACHARIASEN, C. et al. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

COHRE. 2007. **Fair play for housing rights: mega-events, Olympic Games and housing rights**. Geneva, Switzerland: Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). Disponível em: <<http://www.ruig-gian.org/ressources/Report%20Fair%20Play%20FINAL%20FINAL%20070531.pdf>>. Acesso em: 10 ago. 2013

CORREA, R. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). **A produção do espaço urbano**: Agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2012.

CYBRIWSKY, R. Social Aspects of Neighborhood Change. In: **Annals of The Association of American Geographers**, 68 (March), 1978: 17-33.

DELGADILLO, V. Ciudad de Mexico: megaproyectos urbanos, negocios privados y resistencia social. In: HIDALGO, R.; JANOSCHKA, M. (Orgs.). **La ciudad neoliberal**: gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de Mexico y Madrid, p. 179-198. Santiago: Universidad Católica, 2014.

_____. Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. In: DELGADILLO, V.; DÍAZ, I.; SALINAS, L. (Orgs.). **Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina**. Cidade do México: UNAM, p. 113-132, 2015. Disponível em: <http://contested-cities.net/wp-content/uploads/2016/01/2015_Gentrificacion_MEX_AL_5_Delgadillo-1.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2024.

_____. Ciudad de Mexico, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. **Revista INVI**, Santiago, vol. 31, n.º 88, p. 101-129, nov. 2016. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000300004>>. Acesso em: 8 jan. 2024.

DINIZ, E. Governabilidade, Democracia e Reforma do Estado: Os Desafios da Construção de uma Nova Ordem no Brasil dos Anos 90. In: **DADOS – Revista de Ciências Sociais**. Rio de Janeiro, vol. 38, n.º 3, p. 385-415, 1995.

DINIZ, N. **Da emergência do imaginário da revitalização ao Porto Maravilha**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Programa de Planejamento Urbano e Regional, 2013.

_____. **Porto Maravilha: antecedentes e perspectivas da revitalização da região portuária do Rio de Janeiro** [pdf]. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2014.

ESSEX, S.; CHALKLEY, B. **The Olympics as a catalyst of urban renewal: a review**. *Leisure Studies*, vol.17, n.º 3, p. 187-206, 1998.

_____. **Urban transformation from hosting the Olympic Games**: university lecture on the Olympics. Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics (UAB) / International Chair in Olympism (IOC-UAB), 2003. Disponível em: <<http://olympicstudies.uab.es/lectures/>>. Acesso em: 10 dez. 2011.

_____. Mega-events as a Strategy for Urban Regeneration. **Dialoghi Internazionali Riviste**, n.º 5, p. 18-29, 2007. Disponível em: <http://www.mi.camcom.it/c/document_library/get_file?uuid=a9ac0fca-975b-41a6-aab5-36bb9b4e0610&groupId=10157>. Acesso em: 15 jul. 2014.

DI VIRGILIO, M.; GUEVARA, T. Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Revista Estudios Sociales Contemporáneos** (11), p. 12-23, 2014. Disponível em: <https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/6820/02-divirgilio-esc11.pdf>. Acesso em: 10 jan.2023.

FERNANDES, N. Capitalismo e morfologia urbana na longa duração: Rio de Janeiro (século XVIII-XXI). In: **Scripta Nova – Revista Electronica de Geografia y Ciencias Sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XII, n.º 270(56), 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270-56.htm>>. Acesso em: 10 jun. 2015.

FERREIRA, J.; FIX, M. A urbanização e o falso milagre do CEPAC. In: **Folha de S. Paulo**, "Tendências e Debates", 17 de abril de 2001. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/ferreira_cepacfalsomilagre.pdf>. Acesso em: 10 mar. 2014.

FREITAS, R.; LINS, F.; SANTOS, M. H. Megaeventos: motores de transformação social. In: **XXIII Encontro Anual da Compós**, Universidade Federal do Pará, Belém, PA, 2014. Disponível em: <http://compos.org.br/encontro2014/anais/Docs/GT07_COMUNICACAO_EM_CONTEXTOS_ORGANIZACIONAIS/freitaslinscarmocompos2014belemdoparai_2195.pdf>. Acesso em: 14 jun. 2014.

FRÚGOLI JR, H.; SKLAIR, J. O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da *gentrification*. **Cuadernos de Antropología Social**, n.º 30, p. 119-136, 2009.

FURRER, P. Sustainable Olympic Games, a dream or a reality? **Bollettino della Società Geografica Italiana**. Serie XII, vol. VII, n.º 4, 2002. Disponível em: <[http://www.omero.unito.it/web/Furrer%20\(eng.\).PDF](http://www.omero.unito.it/web/Furrer%20(eng.).PDF)>. Acesso em: 28 jun. 2013.

FURTADO, C. **Gentrificação e (re)organização urbana no Brasil: o caso de Porto Alegre (1965-1995)**. Tese (Doutorado em Sociologia), Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2003.

_____. Intervenção do Estado e (re)estruturação urbana. Um estudo sobre gentrificação. **Cadernos Metrópole**. São Paulo, vol. 16, n.º 32, p. 341-363, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3203>>. Acesso em: 20 dez. 2014.

FUSSEY, P.; CLAVELL, G. Introdução: por novas fronteiras nos estudos sobre a cidade e os megaeventos. **URBE – Revista Brasileira de Gestão Urbana**, vol. 3, n.º 2, p. 149-155, 2011. Disponível em: <<http://www2.pucpr.br/reol/pb/index.php/urbe?dd99=issue&dd0=341>>. Acesso em: 28 jun. 2013.

GHERTNER, A. **Why gentrification theory fails in ‘much of the world’**, *City*, 19:4, 552-563, 2015. Disponível em: <10.1080/13604813.2015.1051745>. 17 jul. 2022.

GOMES, M. T. S. **O Debate sobre a Reestruturação Produtiva no Brasil**. RA'E GA (UFPR), vol. 21, p. 51-77, 2011.

GONÇALVES, J. R. As transformações do patrimônio: da retórica da perda à reconstrução permanente. In: TAMASO, I.; LIMA FILHO, M. F. **Antropologia e patrimônio cultural: trajetórias e conceitos**. Brasília: Associação Brasileira de Antropologia, 2012.

_____. Prefácio. In: GUIMARÃES, R. **A utopia da Pequena África: projetos urbanísticos, patrimônios e conflitos na Zona Portuária carioca**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2014.

GUIMARÃES, R. **A utopia da Pequena África: projetos urbanísticos, patrimônios e conflitos na Zona Portuária carioca**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2014.

HAESBAERTH, R. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

HALL, P. **Cidades do Amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbano no século XX**. São Paulo: Perspectiva, 2005.

HALL, S. **A identidade cultural na pós-modernidade**. Rio de Janeiro: DP&A editora, 2006.

HAMNETT, C. **Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment**. In: *Geography and The Urban Environment*, v. VI. Herbert, D. T.; Johnston (eds): John Wiley & Sons, Chichester, 1984.

_____. The blind man and the elephant: The explanation of gentrification. **Transactions of the Institute of British Geographers**. vol. 16, n.º 2, p. 173-189, 1991. Disponível em: <<http://homepages.neiu.edu/~dgrammen/1991HAMNETT.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2014.

_____. Gentrifiers or Lemmings? A response to Neil Smith. **Transactions of the Institute of British Geographers**. Vol. 17, n.º 1, p. 116-119, 1992. Disponível em: <<http://www.jstor.org/stable/622642>>. Acesso em: 10 nov. 2014.

_____. Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. **Urban Studies**, 40, 12: 2401-2426, 2003.

HAMNETT, C.; WILLIAMS, P. **Gentrification in London 1961-71**. An Empirical and Theoretical Analysis of Social Change Research Memorandum 71, University of Birmingham, Center for Urban and Regional Studies, 1979.

_____. Social Change in London. A Study of Gentrification. In: **Urban Affairs Quarterly**, n.º 15, 4, p. 469-487, 1980.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. In: **Espaço & Debates – Revista de Estudos Regionais e Urbanos**. Ano XVI, n.º 39, Cidades: Estratégias Gerenciais. São Paulo: NERU/CNPq/FINEP, 1996.

_____. **O Novo Imperialismo**. São Paulo: Edições Loyola, 2004.

_____. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. **Condição Pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 2007.

_____. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HILLER, H. Mega-events, urban boosterism, and growth strategies: an analysis of the cape town 2004 Olympic Bid. **International Journal of Urban and Regional Research**, n.º 24, p. 457-476, 2000.

INZULZA CONTARDO, J. “Latinogentrification”? Focusing on physical and socioeconomic patterns of change in Latin American inner cities. **Urban Studies**, vol. 49, n.º 10, p. 2085-2107, 2012. Disponível em: <<https://doi.org/10.1177/0042098011423425>>. Acesso em: 11 jan. 2023

_____. Contemporary Latin American gentrification? Young urban professionals discovering historic neighborhoods. **Urban Geography**, vol. 37, n.º 8, p. 1195-1214, 2016. Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1147754>>. Acesso em: 19 dez. 2022

INZULZA CONTARDO, J.; GALLEGUILLOS, X. Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. **Rev. geogr. Norte Gd.**, Santiago, n. 58, p. 135-159, sept. 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>>. Acesso em: 18 dez. 2023.

INZULZA CONTARDO, J.; CÁRDENAS PIÑERO, A. (2017). **Desplazamiento subsidiario: efectos de gentrificación contemporánea en barrios céntricos en reconstrucción post-terremoto. El caso de Talca, Chile**. Disponível em: <<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/147567>>. Acesso em: 05 jan. 2023

INZULZA CONTARDO, J.; IRÍAS, N. S. L. Gentrificación de escala intermedia global en Latinoamérica. El caso de la reconstrucción de Managua, Nicaragua 1972-2014. **Revista de Urbanismo**. N.º 31, julio-diciembre de 2014. Departamento de Urbanismo – FAU – Universidad de Chile. ISSN 0717-5051. Disponível em: <https://scholar.google.es/citations?view_op=view_citation&hl=es&user=nFVAogwAAAAJ&citation_for_view=nFVAogwAAAAJ:W7OEmFMy1HYC>. Acesso em: 05 jan. 2023

ISLAM, T. Outside the core. Gentrification in Istanbul. In: ATKINSON, R.; BRIDGE, G. **Gentrification in a global context: the new urban colonialism**. New York and London: Taylor & Francis e-Library, 2005. E-Book.

JANOSCHKA, M., SEQUERA, J. e SALINAS, L., Gentrification in Spain and Latin America. **Int J Urban Reg Res**, 38: 1234-1265, 2014. Disponível em: <10.1111/1468-2427.12030>. Acesso em: 10 nov. 2019.

JANOSCHKA, M.; SEQUERA, J. Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. **Urban Geography** 37.8 (2016): 1175-1194. Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1103995>>. Acesso em: 16 dez. 2019.

LAMARÃO, S. **Dos Trapiches ao Porto**: um estudo sobre a área portuária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal das Culturas, Departamento geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de editoração, 2006.

LEES, L.; SLATER, T.; WYLY, E. **Gentrification**. New York and London: Routledge, 2008.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Editora Documentos, 2001.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2002.

_____. **State, space, world**: selected essays. Minneapolis: University of Minnesota Press, 2009.

LEITE, R. Patrimônio e consumo cultural em cidades enobrecidas. **Revista Sociedade e Cultura**, vol. 8, n.º 2, Jul./Dez. 2005, p. 79-89. Disponível em: <<http://www.revistas.ufg.br/index.php/fchf/article/view/1013>>. Acesso em: 20 jun. 2015.

_____. A exaustão das cidades. Antienobrecimento e intervenções urbanas em cidades brasileiras e portuguesas. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, vol. 25, n.º 72, fev., 2010, p. 73-88. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/rbcsoc/v25n72/v25n72a06.pdf>>. Acesso em: 20 jun. 2015.

LEY, D. Liberal Ideology and Postindustrial City. **Annals of the Association of American Geographers**. Vol. 70, n.º 2 (jun., 1980), p. 238-258. Disponível em: <<http://www.jstor.org/stable/2562952>>. Acesso em: 29 nov. 2014.

_____. Alternative explanations for inner-city gentrification: A Canadian assessment. **Annals of the Association of American Geographers**. Vol. 76, n.º 4, Dec., 1986, p. 521-535. Disponível em: <<http://www.jstor.org/stable/2562708>>. Acesso em: 29 nov. 2014.

_____. Gentrification and the politics of the new middle class. **Environment and Planning D: Society and Space**. 12: 53-74, 1994. Disponível em: <<http://epd.sagepub.com/content/12/1/53.full.pdf+html>>. Acesso em: 10 jun. 2014.

LIMA CARLOS, C. Um Olhar Crítico sobre a Zona Portuária da Cidade do Rio de Janeiro. **Revista Bitácora Urbano Territorial**, vol. 17, n.º 2, julio-diciembre, p. 23-54, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia, 2010. Disponível em: <<http://www.redalyc.org/pdf/748/74816991003.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2015.

LIMA, T. A. Entrevista por Guilherme Rosa. Um tesouro arqueológico no Rio de Janeiro. **Revista Galileu**. 27.04.2011. Não paginado. Disponível em: <<http://revistagalileu.globo.com/Revista/Common/0,,EMI225809-17770,00-UM+TESOURO+ARQUEOLOGICO+NO+RIO+DE+JANEIRO.html>>. Acesso em: 12 jun. 2014.

LÓPEZ-MORALES, E. Gentrification in Santiago, Chile: a property-led process of dispossession and exclusion. **Urban Geography**, vol. 37, n.º 8, p. 1-23, 2016. Disponível em: <[10.1080/02723638.2016.1149311](https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1149311)>. Acesso em: 05 jan. 2023

LÓPEZ-MORALES, E.; SHIN, H.; LEES, L. Latin American gentrifications. **Urban Geography**, 37:8, 1091-1108, 2016. Disponível em: <<https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1200335>>. Acesso em: 05 jan. 2023

LÓPEZ-MORALES, E.; GASIC, I.; MEZA, D. Urbanismo proempresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. **Revista INVI**, vol. 28, n.º 76, p. 75-114, 2012. Disponível em: <<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62511>>. Acesso em: 05 jan. 2023

MARICATO, E. Globalização e Política Urbana na Periferia do Capitalismo. **Revista VeraCidade**, Ano IV, n.º 4, 2009.

MARICATO, E.; FERREIRA, J. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**. OSÓRIO, L. (Org.), Sergio Antonio Fabris Editor, Porto Alegre/São Paulo, 2002.

MASCARENHAS, G. Desenvolvimento urbano e grandes eventos esportivos: o legado olímpico nas cidades. In: MASCARENHAS, G.; BIENESTEIN, G.; SÁNCHEZ, F. (Org.). **O jogo continua: megaeventos esportivos e cidades**. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2011. 302p., p. 27-39.

MASCARENHAS, G.; BORGES, F. Entre o empreendedorismo urbano e a gestão democrática da cidade: dilemas e impactos do Pan-2007 na Marina da Glória. **Revista Esporte e Sociedade**, ano 4, n.º10, 2009.

MARTINS, R. F. Processos decisórios no projeto Porto Maravilha: uma experiência do empreendedorismo urbano na cidade do Rio de Janeiro. 2017. Tese (Doutorado), Curso de Geografia, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2017.

MELO, E.; GAFFNEY, C. **Megaeventos esportivos no Brasil: uma perspectiva sobre futuras transformações e conflitos urbanos**. Rio de Janeiro: FASE, 2010 (Relatório de pesquisa).

MENDES, L. Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, vol. 19, n.º 39, p. 479-512, maio/ago. 2017.

_____. As novas fronteiras da gentrificação na teoria urbana crítica. **Revista Cidades**. Vol. 12, N.º 20, 2015. ISSN 2448-1092 (*online*) p.207-252.

MENDES, L. Gentrificação e a Cidade Revanchista: que lugar para os Movimentos Sociais Urbanos de Resistência? **Forum Sociológico** [online], 18 | 2008. Disponível em: <<https://doi.org/10.4000/sociologico.226>>. Acesso em: 21 dez. 2023.

MONTANARI, F. B. Torres corporativas no Porto Maravilha: entre inércias e dinamismos. **Espaço e Economia** [online], 24 | 2022. Disponível em: <<https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.22336>>. Acesso em: 23 fev. 2024.

MOURAD, L.; FIGUEIREDO, G.; BALTRUSIS, N. Gentrificação no Bairro 2 de Julho, em Salvador: modos, formas e conteúdos. **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, vol. 16, n.º 32, p. 437-460, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3207>>. Acesso em: 20 dez. 2014.

MIYAMOTO, J. **Os grandes eventos esportivos e a requalificação urbana**. Tese (Doutorado em Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2006.

NAKAZAWA, T. Expanding the scope of studentification studies. **Geography Compass**, 11(1), 2017.

NOVAES, P. (2018). **A Gentrificação Periférica na Cidade do Rio de Janeiro**: um estudo sobre as favelas Babilônia, Chapéu Mangueira, Vidigal e Santa Marta. Tese de doutorado, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

NOVAIS, P.; VAINER, C. The Problem of Democracy in Two Brazilian Governance Experiences. In: **Anais do XVI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação em Planejamento Urbano**, Belo Horizonte, 2015.

PINHO, T. A. **O Capital Financeiro Imobiliário no Brasil**: o caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. 2016. Dissertação (Mestrado), Curso de Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

OLIVEIRA, F. L. Competitividade e pragmatismo no Rio de Janeiro: a difusão de novas práticas de planejamento e gestão das cidades na virada do século. Tese de doutorado. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2003. Disponível em: <https://minerva.ufrj.br/F/?func=direct&doc_number=000634687&local_base=UFR01>. Acesso em: 19 nov. 2022.

OMENA, E. Desafios no caminho para o Rio 2016: o que nos dizem as experiências anteriores? **Metrópolis – Revista Eletrônica de Estudos Urbanos e Regionais**, 4.2., 2011. PAES, E. Prefácio. In: ANDREATTA, Verena (Org.). **Porto Maravilha e o Rio de Janeiro + 6 casos de sucesso de revitalização portuária**. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2010.

_____. Construindo um novo futuro. In: TAULOIS, Norma (Org.). **Porto Olímpico do Rio de Janeiro**: Concurso Nacional de Projetos de Arquitetura. Rio de Janeiro: IAB-RJ, 2011a.

_____. **A revolução no Porto do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, Porto Maravilha, n.º 5, p. 2, ago. 2011b.

PASCHOAL, M. G. L. **Gentrificação**: causas, transformações e particularidades Latino-Americanas. Campinas, 2017, pp.73, Monografia (Graduação em Economia). Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas.

PASSOS, F.; SÁNCHEZ, F. Por um porto (in)corporado: políticas urbanas e territórios culturais na zona portuária do Rio de Janeiro. **Revista Geográfica de América Central**, Número Especial EGAL, 2011, Costa Rica, II Semestre 2011, p. 1-14.

PCRJ. **Plano de Estruturação Urbana da Área Portuária**. Rio de Janeiro, 1992.

_____. **Porto do Rio**: Plano de Recuperação e Revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2001.

_____. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, s/d. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/web/esq/estudosImpactoVizinhanca.aspx>>. Acesso em: 29 nov. 2013.

PEREIRA, A. L. Gentrificação e a hipótese do diferencial de renda: limites explicativos e diálogos possíveis. **Cadernos Metr pole**. São Paulo, vol. 16, n.  32, p. 307-328, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3201>>. Acesso em: 20 dez. 2014.

PESAVENTO, S. **Exposi es Universais**: espetáculos da modernidade do século XIX. São Paulo: Hucitec, 1997.

PINHO, T. A.; MOREIRA, P. C. A Opera o Urbana Consorciada Porto Maravilha dez anos depois: por onde sopram os ventos? In: SÁNCHEZ, F. E.; MOREIRA, P. C. (Orgs.). **Cartografias do conflito: Rio de Janeiro**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019. p.28-59.

PORTO MARAVILHA: um sonho que virou realidade. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/web/sup/OperUrbanaApresent.aspx>>. Acesso em: 25 nov. 2013.

PORTO MARAVILHA, CIDADANIA E CULTURA. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/web/sup/canalSocProgValor.aspx>>. Acesso em: 23 mar. 2014. RABHA, N. Entre Ontem e Amanhã, Acontecer Hoje. In: **Cadernos do Patrimônio Cultural/Secretaria Municipal de Cultura**, vol. 3, n.  4-5. Rio de Janeiro: Departamento Geral de Patrimônio Cultural, p. 63-65, 1994.

RAEDER, S. Conflitos no ordenamento territorial em grandes eventos esportivos. In: MASCARENHAS, G.; BIENESTEIN, G.; SÁNCHEZ, F. (Org.). **O jogo continua**: megaeventos esportivos e cidades. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2011. p. 259-286.

_____. O jogo das cidades: impactos e legados territoriais indutores do desenvolvimento urbanos em sedes de megaeventos esportivos. In: **Encuentro de Geógrafos de America Latina**, 12. 2009, Montevideo, Uruguay. Anais... Disponível em: <<http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiaespacial/48.pdf>>. Acesso em: 5 set. 2014.

RIBEIRO, A. C. Acumula o primitiva de capital simbólico: sob a inspira o do Rio de Janeiro. In: JEUDY, Henri-Pierre & JACQUES, Paola Berenstein (Org.). **Corpos e cenários urbanos**: territórios urbanos e políticas culturais. Salvador: EDUFBA, 2006. 182p., p.39-50.

RIBEIRO, D. Reflexões sobre o conceito e a ocorrência do processo de *gentrification* no Parque Histórico do Pelourinho, Salvador – BA. **Cadernos Metr pole**. São Paulo, v. 16, n.  32, p. 461-486, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3208>>. Acesso em: 20 dez. 2014.

RIBEIRO, T. F. Gentrifica o: aspectos conceituais e práticos de sua verifica o no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, vol. 10, n.  3, 2018. ISSN 2317-7721 pp. 1334-1356 133. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/31328/26004>>. Acesso em: 24 jun. 2022.

RIO DE JANEIRO. **Lei Complementar n.  16, 04-06-1992**. Dispõe sobre a política urbana do município, institui o Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro e dá outras providências. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafamil/Arquivos/PDF/LC16M.PDF>>. Acesso em: 5 mar. 2014.

_____. **Lei Complementar n.  101, 23-11-2009**. Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Opera o Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC101_-_23112009.pdf>. Acesso em: 5 mar. 2014.

ROCHA, A. M. **As nações Kêtu**: origens, ritos e crenças. Os candomblés antigos do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Mauad, 2000.

ROCHE, M. **Mega-events and modernity**: Olympics and expos in the growth of global culture. London: Routledge, 2000.

RODRÍGUEZ, M.; DI VIRGILIO, M. A city for all? Public policy and resistance to gentrification in the southern neighborhoods of Buenos Aires. **Urban Geography**. 37.8, p.1215-1234, 2016. Disponível em: <10.1080/02723638.2016.1152844>. Acesso em: 22 nov. 2022

RODRIGUES, W. Globalização e gentrificação: teoria e empiria. **Revista Sociologia - Problemas e Práticas**. n.º 29, 1999, pp. 95-125. Disponível em: <https://www.academia.edu/1466896/Globaliza%C3%A7%C3%A3o_e_gentrifica%C3%A7%C3%A3o_teor%C3%A7a_e_emp%C3%93ria>. Acesso em: 10 jan. 2023

ROLNICK, R. **Relatório da ONU 2010**. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/category/relatoria-da-onu/>>. Acesso em: 12 ago. 2014.

_____. **Como atuar em projetos que envolvem despejos e remoções? 2010** Disponível em: <https://raquelrolnik.files.wordpress.com/2010/01/guia_portugues.pdf>. Acesso em: 12 ago. 2014.

ROSSI, B. S. de C. O urbano neoliberal: analisando a participação do capital internacional no Porto Maravilha do Rio de Janeiro. **Ensaio de Geografia**. Niterói, vol. 9, n.º 19, pp. 12-38, set-dez de 2022. ISSN: 2316-8544.

RUBIO, K. Jogos Olímpicos da Era Moderna: uma proposta de periodização. **Rev. Bras. Educ. Fís. Esporte**, São Paulo, vol. 24, n.º 1, p. 55-68, jan./mar. 2010.

SALINAS ARREORTUA, L. A. Gentrificação en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. **GeoGraphos**, vol. 4, n.º 44, 2013. Disponível em: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4147501>>. Acesso em: 10 jul. 2023.

SÁNCHEZ, F. Políticas Urbanas em Renovação: uma leitura dos modelos emergentes. In: **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. N.º1, 1999.

_____. A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escalas de ação política. **Revista de Sociologia e Política**, n.º 16, jun. 2001.

_____. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. 2ª Ed. Chapecó: Argos, 2010.

SÁNCHEZ, F.; SANTOS, N. Lugares ordinarios, eventos extraordinarios: espacio público, ciudadanía y resistencia en Rio de Janeiro, Brasil. **XXX Encuentro de la Red Internacional de Investigadores Urbanos** – RIIU, Universidad Autónoma de Méjico, Méjico, UAM, 2007.

SANTOS, J. Reestrutura urbana x reestruturação da cidade: o caso de salvador. In: **AX Colóquio Internacional de Geocrítica**. Barcelona, 2008. Anais..., Barcelona, 2008. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/388.htm>>. Acesso em: 28 jul. 2014.

SANTOS JÚNIOR, O., Governança empreendedorista: a modernização neoliberal. **Rio de Janeiro** [recurso eletrônico]: transformações na ordem urbana. Organização e coordenação:

Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrópoles, 2015. p. 453-483.

SANTOS JÚNIOR, O.; WERNECK, M. **Por um Plano Participativo de Habitação de Interesse Social**. Observatório das Metrópoles (2015a). Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1225%3Apor-um-plano-de-habita%C3%A7%C3%A3o-de-interesse-social-no-porto-maravilha&Itemid=180>. Acesso em: 10 jul. 2015.

_____. **Plano de HIS do Porto Maravilha: que diagnóstico? Que participação?** Observatório das Metrópoles (2015b). Disponível em: <http://observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1241%3Aplano-de-his-do-porto-maravilha-que-diagn%C3%B3stico%3F-que-participa%C3%A7%C3%A3o%3F&Itemid=180&lang=pt>. Acesso em: 10 jul. 2015.

SANTOS JÚNIOR, O.; WERNECK, M.; RAMOS NOVAES, P. Contradições do Experimento Neoliberal do Porto Maravilha no Rio de Janeiro. **Revista de Urbanismo**, (42), 1-16, 2019. Disponível em: <<https://doi.org/10.5354/0717-5051.2019.54265>>. Acesso em: 12 nov. 2022

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo – razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SARUE, B. Os Capitais Urbanos do Porto Maravilha. **Novos estudos CEBRAP**, vol. 35, n.º 02, p. 79-97, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.25091/S0101-3300201600020005>. Acesso em: 26 fev. 2022.

SERPA, A. Cultura de massa versus cultura popular na cidade do espetáculo e da “retradionalização”. **Espaço e Cultura**. UERJ, RJ, n.º 22, p. 79-96, JAN./DEZ. 2007. São Paulo: Contexto, 2007. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/espacoecultura/article/view/3514>>. Acesso em: 20 mar. 2014.

SIGAUD, M.; PINHO, C. **Morro da Conceição: da memória ao futuro**. Rio de Janeiro: Sextante/PCRJ, 2000.

SIQUEIRA, M. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. **Cadernos Metrôpole**. São Paulo, vol. 16, n.º 32, p. 391-415, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3205>>. Acesso em: 20 dez. 2014.

_____. Localizando a gentrificação: um modelo analítico para a identificação e estudo dos processos contemporâneos de elitização urbana. **Seminário Internacional Gentrificação: Medir, prevenir, enfrentar**. FAUUSP, 2018. São Paulo, SP. Caderno de Resumos. Disponível em: <http://outrosurbanismos.fau.usp.br/wp-content/uploads/sites/165/2018/09/Caderno-de-resumo_DIGITAL.pdf>. Acesso em: 24 nov. 2018.

_____. **In Search of Gentrification: The Local Meanings of Urban Upward Redevelopment in São Paulo, Brazil**. Tese (Doutorado em Urban Planning and Policy), Graduate College, University of Illinois at Chicago. Chicago, 2014a. Disponível em: <https://indigo.uic.edu/articles/thesis/In_Search_of_Gentrification_The_Local_Meanings_of_Urban_Upward_Redevelopment_in_S_o_Paulo_Brazil/10935995/1>. Acesso em: 11 dez. 2019.

SIQUEIRA, M. T.; SCHLEDER, C. S. E. L. Mapeando grandes projetos urbanos: levantamento de operações urbanas nos municípios brasileiros. **Cadernos Metrôpole**. vol.

24, n.º 54, p. 477-500, maio 2022. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/cm/a/fZSkvQx9LfKHq85knmjYLjg/>>. Acesso em: ?

SLATER, T. Gentrification of the city. In: BRIDGE, G.; WATSON, S. (eds.). **The new companion to the city**. Oxford, Blackwell, 2011. Disponível em: <<http://www.geos.ed.ac.uk/homes/tslater/gotcbridgewater.pdf>>. Acesso em: 14 jun. 2015.

SMITH, N. Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People. **Journal of the American Planning Association**. Vol. 45, n.º 4, p. 538-548, 1979. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1080/01944367908977002>>. Acesso em: 28 nov. 2013.

_____. Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. In: N. SMITH, N.; WILLIAMS, P. (eds.) **Gentrification of the City**. London: Allen and Unwin, 15-34, 1986.

_____. Blind man's buff, or Hamnett's philosophical individualism in search of gentrification? **Transactions of the Institute of British Geographers**. Vol. 17, n.º 1, p. 110-115, 1992.

_____. **Retours en ville**: des processus de gentrification urbaine aux politiques de revitalisation des centres. Paris: Éditions Descartes & Cie, 1995.

_____. **The New Urban Frontier**: Gentrification and the Revanchist City. London: Routledge, 1996.

_____. New globalism, New Urbanism: Gentrification as global urban strategy. **Antipode**. Vol. 34, p. 427-450, 2002.

_____. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global. In: BIDOUC-ZACHARIANSEN, C.; HIERNAUX-NICOLAS, D.; RIVIÈRE D'ARC, H. (Orgs.) **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **GEOUSP – Espaço e Tempo**. São Paulo, n.º 21, p. 15-31, 2007.

SMITH, N.; WILLIAM, P. (eds.). **Gentrification of the city**. Londres, Allen e Unwin, 1986.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1993.

SOUZA E SILVA, M. F. Antigos processos e novas tendências da urbanização norte-americana contemporânea. **Cadernos Metrópole**. São Paulo, vol. 16, n.º 32, p. 365-390, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3204>>. Acesso em: 20 dez. 2014.

SPOSITO, M. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Tese (livre Docência), Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente, 2004.

SPAIN, D. Indicators of Urban Revitalization: Racial and Socioeconomic Changes in Central-City Housing. In: LASKA, S.; SPAIN, D. (eds.) **Back to the City**. New York, Pergamon Press, 1980: 27-41.

Teixeira, E. T. **A antítese da reforma urbana e sua atualização na operação consorciada Porto Maravilha**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2018. Tese (doutorado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2018-02-05. Disponível em: <<http://objdig.ufrj.br/16/teses/881590.pdf>>. Acesso em: 27 out. 2023

_____. Gentrificação na América Latina: Rumos do Debate e Traços Distintivos do Fenômeno no Continente. **Espaço Aberto**. PPGG - UFRJ, Rio de Janeiro, vol. 10, n.º 1, p. 7-24, 2020. ISSN 2237-3071. Disponível em: <10.36403/espacoaberto.2020.28880>. Acesso em: 10 out. 2023.

THEODORE, N.; PECK, J.; BRENNER, N. Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. **SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación, Temas sociales**. Santiago, Chile, vol. 66, n.º 10, 2009. Disponível em: <<https://www.sitiosur.cl/detalle-de-la-publicacion/?urbanismo-neoliberal-la-ciudad-y-el-imperio-de-los-mercados>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

VAINER, C. Os liberais também fazem planejamento urbano? Glosas ao plano estratégico do Rio de Janeiro. In: ARANTES, O.; VAINER, C. B.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, O.; MARICATO, E.; VAINER, C. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 1ª edição, 2000.

_____. Cidade de Exceção: Reflexões a partir do Rio de Janeiro. **Anais do XIV Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional** (Anpur), Rio de Janeiro, 2011.

_____. **Megaeventos podem transformar Rio em 'cidade de exceção'**. Centro Cultural da Ação da Cidadania Contra a Fome, Rio de Janeiro, Fórum Social Urbano, 23 a 26 de março de 2010.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: FAPESP, 1998.

_____. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos avançados**. São Paulo, vol. 25, n.º 71, 2011. Disponível em: <<http://revistas.usp.br/eav/article/view/10597/12339>>. Acesso em: 10 nov. 2014.

WAITT, G. Social impact of the Sydney Olympics. **Annals of Tourism Research**, vol. 30, n.º 1, p. 194-215, 2003.

WANIS, A. **Renovação-Urbano-Cultural "Porto Maravilha"**: A seletividade das políticas urbana e cultural na reconstrução simbólica da região portuária do Rio de Janeiro. 2018. Tese (Doutorado) Escola de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro. Disponível em: <https://sucupira.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=6564916clicrbs>. Acesso em: 24 set. 2023

WARD, Peter M. The Latin American inner city: differences of degree or of kind. **Environment and Planning A** 25.8, 1993.

WERNECK, M. Os infames termos aditivos e o mico do Porto Maravilha. **Observatório das Metrôpoles**, 2017. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetrôpoles.net.br/falaciado-porto-maravilha-ppps-cepacs-e-o-onus-para-o-poder-publico/>>. Acesso em: 10 jan. 2020.
















ZUKIN, S. Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. **Annual Review of Sociology**. Palo Alto, vol. 13, p. 129-147, 1987. Disponível em: <<http://rohcavmaintenant.free.fr/USB%20KEY%20Fahriye/GENTRIFICATION/SHARON%2>>

0ZUKIN-GENTRIFICATION-CULTURE%20AND%20CAPITAL%20IN%20THE%20URBAN%20CORE.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2015.

_____. **The cultures of cities**. Cambridge: Blackwell, 1995.

APÊNDICE I

EQUIPAMENTOS CULTURAIS E BENS TOMBADOS

-  2. EDIFÍCIO A NOITE – TOMBADO PELO IPHAN EM 2015
-  3. MUSEU CARTOGRÁFICO DO EXÉRCITO - TOMBADO PELO IPHAN EM 1938
-  4. FORTALEZA DA CONCEIÇÃO - TOMBADO PELO IPHAN EM 1938
-  5. IGREJA DA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO
-  6. OBSERVATÓRIO DO VALONGO - TOMBADO PELO IPHAN EM 1938
-  7. JARDIM SUSPENSO DO VALONGO - TOMBADO PELO IPHAN EM 1938
-  8. CAIS DO VALONGO - PATRIMÔNIO CULTURAL DA CIDADE PELO INSTITUTO RIO PATRIMÔNIO DA HUMANIDADE (IRPH)
-  9. DOCAS NACIONAIS
-  10. ESPAÇO MEU PORTO MARAVILHA
-  11. PEDRA DO SAL - PATRIMÔNIO CULTURAL DA CIDADE PELO INSTITUOESTADUAL DO PATRIMÔNIO DE CULTURA (INEPAC)
-  12. LARGO SÃO FRANCISCO DA PRAINHA
-  13. IGREJA SÃO FRANCISCO DA PRAINHA - TOMBADO PELO IPHAN EM 1938
-  14. MUSEU DE ARTE DO RIO (MAR) – PALACETE DOM JOÃO VI TOMBADO PELO MUNICÍPIO DO RJ
-  15. MUSEU DO AMANHÃ
-  16. PRAÇA MALIBÁ

EQUIPAMENTOS CULTURAIS E BENS TOMBADOS

EQUIPAMENTOS CULTURAIS E BENS TOMBADOS

2. EDIFÍCIO A NOITE – TOMBADO PELO IPHAN EM 2015

Marco da modernidade da então capital brasileira, o Edifício A Noite, inaugurado em 7 de setembro de 1929, foi o primeiro arranha-céu do país. O prédio, de 22 andares e 102 metros de altura, que revela influências do estilo *art déco*, foi projetado pelo francês Joseph Gire, autor do hotel Copacabana Palace e do Palácio Laranjeiras, e do arquiteto brasileiro Elisiário Bahiana, tendo Emilio Baumgart como calculista estrutural. Construído por um grande jornal da época, A Noite, o prédio reunia multinacionais, como a Pan Am e Philips, agências de notícias e os consulados dos Estados Unidos e Panamá. O edifício de concreto armado abrigava também os estúdios e o auditório da Rádio Nacional, que no início do século XX era o centro da vida cultural. Pelos corredores do Edifício A Noite circulavam artistas como Cauby Peixoto e Dalva de Oliveira. O prédio está desocupado desde o final de 2012, com a mudança, para outras instalações, da Rádio Nacional e da Agência Brasil, da Empresa Brasil de Comunicação (EBC) e do Instituto Nacional da Propriedade Industrial (Inpi). O edifício foi tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 2015 e atualmente está passando por um processo de *retrofit*¹⁸³. Segundo matéria publicada no jornal O Globo, em 20/08/15, o edifício poderá virar hotel ou edifício residencial.

3. MUSEU CARTOGRÁFICO DO EXÉRCITO – TOMBADO PELO IPHAN EM 1938

O Museu Cartográfico do Exército se localiza no antigo Palácio Episcopal, bem tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 1938. As origens do antigo Palácio Episcopal remontam a 1634, quando no alto do Morro da Conceição, erigiu-se uma pequena ermida dedicada à devoção de N. S. da Conceição. Em 1659, os frades capuchinhos se estabeleceram no local, mas em 1699 foram expulsos, devido a tensões políticas entre Portugal e a França. No ano seguinte, o então Bispo do Rio de Janeiro, decidiu instalar no local a residência dos bispos da diocese, reformando e ampliando

¹⁸³ O conceito de *Retrofit*, significa “colocar o antigo em forma” (retro do latim “movimentar-se para trás” e fit do inglês, adaptação, ajuste). Aplicado ao processo de revitalização de edifícios, sendo mais do que uma simples reforma, ele envolve uma série de ações de modernização e readequação das instalações. O objetivo é preservar o que há de bom na construção existente, adequá-la às exigências atuais e, ainda, estender a sua vida útil.

o antigo convento, dando origem ao então Palácio Episcopal. O prédio serviu de sede do bispado até 1915 e depois de um período de abandono, foi adquirido pelo Exército, que tencionava expandir o Serviço Geográfico Militar, já sediado na Fortaleza da Conceição. O exército permanece até hoje no local (IPHAN).

4. FORTALEZA DA CONCEIÇÃO – TOMBADO PELO IPHAN EM 1938

Em decorrência dos grandes prejuízos causados pelas invasões francesas ocorridas em 1711, no Rio de Janeiro, a Coroa portuguesa no intuito de reforçar as defesas da cidade, incumbiu o Brigadeiro João Massé de projetar um novo sistema defensivo, do qual era parte integrante a Fortaleza da Conceição, surgida no alto do morro da Conceição, entre os anos de 1713 e 1718. Tendo sido localizada aos fundos do Palácio Episcopal, constituía-se em uma das mais poderosas praças de guerra da cidade, formando com as Fortalezas de Santa Cruz e São João o complexo defensivo da entrada da baía. Porém, desde os seus primórdios, a fortaleza teve seu funcionamento prejudicado pelas constantes reclamações do Bispado contra os tiros de canhão, que abalavam as paredes do Palácio Episcopal, seu vizinho, o que resultou em provisão real de 1718, proibindo a fortaleza de efetuar disparos. Em 1765, a Fortaleza da Conceição é transformada em "Casa de Armas", destinando-se a armazenar os armamentos das tropas coloniais. Posteriormente a fortaleza foi acrescida com a Real Fábrica de Armas, extinta em 1831. A Fortaleza da Conceição serviu, ainda, de prisão para alguns dos conjurados da Inconfidência Mineira, bem como de outros revolucionários dos movimentos de 1842. Em 1917, o edifício, depois de restaurado, tornou-se sede de Serviço Geográfico Militar, função esta que perdura até os dias de hoje, estando atualmente ocupado pela 5ª Divisão de Levantamentos do Serviço Geográfico do Exército (IPHAN).

5. IGREJA DA NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO

A Igreja da Nossa Senhora da Conceição, mais especificamente denominada Devoção Particular a Nossa Senhora da Conceição, foi construída na Rua do Jogo da Bola no ano de 1892, segundo consta no Anuário Eclesiástico do Rio de Janeiro de 1942 (CARNEIRO, 2011). A Igreja é frequentada principalmente pela “comunidade portuguesa” de “cima” do Morro. No dia 08 de dezembro comemora-se o dia Da Nossa Senhora da conceição com uma celebração que abrange duas missas, uma pela manhã e outra no final da tarde, e a procissão. Em 2009, a celebração foi inventariada como “patrimônio imaterial” pelo IPHAN/RJ.

6. OBSERVATÓRIO DO VALONGO – TOMBADO PELO IPHAN EM 1938

O Observatório do Valongo descende do antigo Observatório Astronômico da Escola Polytechnica, fundado em 1881 pelo Dr. Manuel Pereira Reis, ao lado do Convento de Santo Antônio, no Morro de Santo Antônio. Na década de 1920 foi transferido para o alto do Morro da Conceição, devido às necessidades de urbanização da cidade do Rio de Janeiro. O novo observatório fundado foi nomeado, inicialmente, *Observatório do Morro do Vallongo*. No terreno onde veio a ser erigido, havia a Chácara do Valongo, local onde, antes da Abolição da Escravatura em 1888, eram deixados os escravos para serem vendidos. A partir de 2002, o Observatório ganhou status de unidade da UFRJ, sede do curso de graduação em Astronomia. Em 2015 as portas foram abertas ao público interessado em observar o céu.

7. JARDIM SUSPENSO DO VALONGO – TOMBADO PELO IPHAN EM 1938

A antiga Rua do Valongo, que ligava o Cais do Valongo ao Largo do Depósito, abrigava lojas que vendiam escravos e artigos relacionados à prática da escravidão. No eixo formado por este caminho, os escravos recém-chegados eram acomodados em barracões conhecidos como casas de engorda, onde literalmente ganhavam peso, de modo a valorizar seu preço no mercado. Nesta área também havia mercados onde os africanos escravizados eram expostos aos potenciais compradores. No início do século XX, por ocasião do alargamento da via, foram construídos o Jardim Suspenso do Valongo, a Casa da Guarda e o Mictório Público. Parte do plano de remodelação e embelezamento da cidade pelo Prefeito Pereira Passos, o parque foi projetado pelo arquiteto-paisagista Luis Rey e inaugurado em 1906. Escavação arqueológica encontrou vasto acervo que remete à "tralha doméstica" da época, revelando aspectos da vida cotidiana, costumes e mentalidade dos habitantes do Morro da Conceição (PORTO MARAVILHA,2012).

8. CAIS DO VALONGO – PATRIMÔNIO CULTURAL DA CIDADE PELO INSTITUTO RIO PATRIMÔNIO DA HUMANIDADE (IRPH)

Revelado em 2011 durante as obras do Porto Maravilha, o Cais do Valongo foi construído em 1811 pela Intendência Geral de Polícia da Corte do Rio de Janeiro. O objetivo era retirar da Rua Direita, atual Primeiro de Março, o desembarque e comércio de africanos escravizados. O local se tornou a principal porta de entrada dos escravos no país, que acabavam nas plantações de café, fumo e açúcar do interior e de outras regiões do Brasil. Os que ficavam geralmente eram os escravos domésticos, ou usados como força de trabalho nas obras públicas. A vinda da família real portuguesa para o Brasil e a intensificação da cafeicultura ampliaram consideravelmente o tráfico.

Em 1831, o Valongo foi fechado, quando o tráfico transatlântico foi proibido por pressão da Inglaterra. A norma foi solenemente ignorada e recebeu a denominação irônica de “lei para inglês ver”. Entre a construção do cais e a proibição do tráfico, ingressaram no país entre 500 mil e um milhão de escravos de diversas nações africanas. A cidade do Rio de Janeiro, em quase quatro séculos de escravidão, recebeu sozinha cerca de 20% de todos os africanos escravizados que chegaram vivos às Américas. Isso faz da cidade e do Cais do Valongo referência do que foi a maior transferência forçada de população na história da humanidade.

Ao longo dos anos, o Cais sofreu sucessivas transformações. Na primeira intervenção, em 1843, foi remodelado com requinte para receber a Princesa das Duas Sicílias, Teresa Cristina Maria de Bourbon, noiva do (então) futuro Imperador D. Pedro II, e passou a se chamar Cais da Imperatriz. Com a assinatura da Lei Eusébio de Queirós, em 1850, pôs-se fim verdadeiramente ao tráfico para o Brasil, embora a última remessa conhecida date de 1872 e a escravidão tenha persistido até a Abolição, em 1888.

Em 1911, com as reformas urbanísticas da cidade, o Cais da Imperatriz foi aterrado. No entanto, durante as obras do Porto Maravilha, com as escavações realizadas no local em 2011, foram encontrados milhares de objetos como partes de calçados, botões feitos com ossos, colares, amuletos, anéis e pulseiras em piaçava de extrema delicadeza, jogos de búzios e outras peças usadas em rituais religiosos. Entre os achados raros, há uma caixinha de joias, esculpida em antimônio, com desenhos de uma caravela e de figuras geométricas na tampa.

Em 2012, a prefeitura do Rio de Janeiro acatou a sugestão do Movimento em Defesa do Direito do Negro e, em julho do mesmo ano, transformou o espaço em monumento preservado e aberto à visitação pública. O Cais do Valongo passou a integrar o Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana, que estabelece marcos da cultura afro-brasileira na Região Portuária, ao lado do Jardim Suspenso do Valongo, Largo do Depósito, Pedra do Sal, Centro Cultural José Bonifácio e Cemitério dos Pretos Novos (UNESCO). Em 2014 a Prefeitura do Rio de Janeiro e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) deram início à elaboração do dossiê técnico para reconhecer a candidatura do Cais do Valongo a Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO.

9. DOCAS NACIONAIS

Fundado em 1871, o armazém Docas Pedro II é marco na história do País e do movimento negro. Construído pelo engenheiro negro André Rebouças como o primeiro

armazém do Porto do Rio para guardar grãos trazidos pelos navios que atracavam no local, nenhum escravo trabalhou no projeto, coisa rara à época. Localizado à Avenida Barão de Tefé 75, Saúde, desde o ano 2000 o espaço é ocupado como sede do Comitê Ação da Cidadania com oficinas, seminários e eventos com temática social e cultural (PORTO MARAVILHA, 2014).

10. ESPAÇO MEU PORTO MARAVILHA

A sala de exposições Meu Porto Maravilha foi criada para apresentar ao público a operação urbana Porto Maravilha. O espaço de 585 metros quadrados (m²) na Avenida Barão de Tefé tem capacidade para receber 60 pessoas por hora.

11. PEDRA DO SAL – PATRIMÔNIO CULTURAL DA CIDADE PELO INSTITUOESTADUAL DO PATRIMÔNIO DE CULTURA (INEPAC)

Outrora teve os nomes de Quebra-Bunda, Pedra da Prainha e, como nas redondezas se carregava o sal, popularizou-se como Pedra do Sal. Considerada berço do samba carioca, a Pedra do Sal, ao fim da Rua Argemiro Bulcão, ainda é ponto de encontro de sambistas da cidade. Tem este nome porque o sal era descarregado na rocha por africanos escravizados no século XVII. Os degraus foram esculpidos para facilitar o trabalho de subir na pedra lisa. A partir da segunda metade do século XIX, estivadores se reuniam no local para cantar e dançar. Na Pedra do Sal, surgiram os primeiros ranchos carnavalescos, afoxés e rodas de samba. Por ali passaram grandes nomes da música, como João da Baiana, Pixinguinha e Donga. Em 20 de novembro de 1984, dia da Consciência Negra, foi tombada pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (Inepac).

12. LARGO SÃO FRANCISCO DA PRAINHA

Antes da construção do porto, no início do século XX o largo era uma praia chamada Prainha que batia nos muros da Igreja de São Francisco da Prainha sendo essa a origem do nome do largo.

13. IGREJA SÃO FRANCISCO DA PRAINHA – TOMBADO PELO IPHAN EM 1938

Construída em 1696, pelo Padre Francisco da Motta e doada em testamento à Ordem Terceira de São Francisco da Penitência em 1704, a igreja é tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) como monumento artístico. A reconstrução tornou-se tradição desde que a primeira capela foi erguida no séc. XVII. Durante a invasão

francesa, em 1710, as tropas de Jean-François Duclerc estavam encurraladas entre a capela e o trapiche (armazém próximo ao cais para depósito e guarda de mercadorias) de propriedade da Ordem Terceira de São Francisco da Penitência. Para provocar a rendição do inimigo, o então governador Castro Morais ordenou o incêndio dos dois prédios. Por alguns anos, tudo ficou em ruínas, até que a Ordem mandou reedificar o trapiche, à época, o mais importante da cidade. Em 4 de novembro de 1738, a nova capela foi construída no local da antiga para satisfazer o grande número de fiéis. A nova Igreja de São Francisco da Prainha ficou pronta em 1740. Em 2013, a Cdurp contratou para o restauro a empresa Biapó, responsável por obras de grande relevância no País, como a Casa da Moeda, Centro de Referência do Artesanato Brasileiro (RJ), o Mercado Municipal (GO). A empresa venceu a licitação para recuperar o prédio em investimento de R\$ 3,9 milhões por meio do Porto Maravilha Cultural.

14. MUSEU DE ARTE DO RIO (MAR) – PALACETE DOM JOÃO VI TOMBADO PELO MUNICÍPIO DO RJ

O MAR está instalado na Praça Mauá, em dois prédios de perfis heterogêneos e interligados: o Palacete Dom João VI, tombado e eclético, e o edifício vizinho, de estilo modernista – originalmente um terminal rodoviário. O antigo palacete abriga as salas de exposição do museu. O prédio vizinho é o espaço da Escola do Olhar, que é um ambiente para produção e provocação de experiências, coletivas e pessoais, com foco principal na formação de educadores da rede pública de ensino. Inaugurado em março de 2013 o projeto é uma iniciativa da Prefeitura do Rio de Janeiro e da Fundação Roberto Marinho, e conta com o Grupo Globo como mantenedor, a Vale e a BG Brasil como patrocinadores, via Lei Federal de Incentivo à Cultura. Conta também com o apoio do Governo do Estado do Rio de Janeiro; a gestão é do Instituto Odeon e realização do Ministério da Cultura e Governo Federal do Brasil.

15. MUSEU DO AMANHÃ

O museu é uma das âncoras da área cultural do Porto Maravilha e sua inauguração está prevista para 2015. Com projeto do arquiteto espanhol Santiago Calatrava, o espaço será dedicado às Ciências, mas terá formato diferente dos museus de História Natural ou de Ciências e Tecnologia já conhecidos. O museu conta ainda com uma série de atividades educativas, um laboratório de experiências em inovação, um observatório, que mapeia os sinais vitais do planeta, e serviços para o público: cafeteria, restaurante e loja. O Museu do Amanhã é uma iniciativa da Prefeitura do Rio de Janeiro e da Fundação Roberto Marinho,

com o Banco Santander como Patrocinador Master e o apoio do Governo do Estado, por meio de sua Secretaria do Ambiente, do Governo Federal, por meio da Financiadora de Estudos e Projetos (FINEP), e da Secretaria dos Portos. São ainda instituições parceiras do Museu do Amanhã, sob diferentes aspectos, o Smithsonian Institute e a California Academy of Sciences, dos EUA; o Parc de La Villette, da França; o Worldwatch Institute e o World Resources Institute; e a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa).