



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO DE JANEIRO

BRENO SERODIO DE CASTRO ROSSI

**DEPENDÊNCIA E GESTÃO URBANA: ANALISANDO A
PRESENÇA DO CAPITAL ESTRANGEIRO NO PORTO
MARAVILHA**

Rio de Janeiro

2022

BRENO SERODIO DE CASTRO ROSSI

**DEPENDÊNCIA E GESTÃO URBANA: ANALISANDO A
PRESENÇA DO CAPITAL ESTRANGEIRO NO PORTO
MARAVILHA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Gestão Pública para o Desenvolvimento Econômico e Social do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Bacharel em Gestão Pública.

Orientador: Prof. Dr. Erick Silva Omena de Melo
Coorientador: Prof. Dr. Filipe Souza Corrêa

Rio de Janeiro
2022

CIP - Catalogação na Publicação

R831d Rossi, Breno Serodio de Castro
Dependência e gestão urbana : analisando a
presença do capital estrangeiro no Porto Maravilha /
Breno Serodio de Castro Rossi. -- Rio de Janeiro,
2022.
79 f.

Orientador: Erick Silva Omena de Melo.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto
de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional,
Bacharel em Gestão Pública para o Desenvolvimento
Econômico e Social, 2022.

1. Porto Maravilha. 2. Marxismo - Teoria. 3.
Sociologia urbana. 4. Neoliberalismo. 5. Capital
estrangeiro. I. Melo, Erick Silva Omena de, orient.
II. Título.

BRENO SERODIO DE CASTRO ROSSI

DEPENDÊNCIA E GESTÃO URBANA: ANALISANDO A PRESENÇA DO CAPITAL ESTRANGEIRO NO PORTO MARAVILHA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Gestão Pública para o Desenvolvimento Econômico e Social do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Bacharel em Gestão Pública.

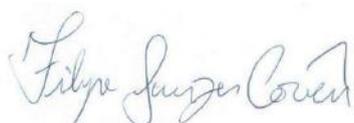
Apresentado em: 21/01/2022

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Erick Silva Omena de Melo

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ



Prof. Dr. Filipe Souza Corrêa

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ



Prof. Dr. Renato Domingues Fialho Martins

Centro Federal de Educação Tecnológica do Rio de Janeiro (CEFET/RJ)



Prof. Ms. Alessandro Biazzi Couto

Centro Federal de Educação Tecnológica do Rio de Janeiro (CEFET/RJ)

AGRADECIMENTOS

A conclusão deste trabalho não seria possível sem a rede de apoio que tenho. Não seria possível sem a atenção e companheirismo de pessoas incríveis que fizeram e fazem parte da minha trajetória. Os últimos dois anos foram de grandes aprendizados e reflexões que jamais se perderão em mim. Espero que a graduação seja apenas o início da minha jornada acadêmica.

Aos professores do GPDES, gostaria de agradecer pela oportunidade de abrir caminho para uma visão crítica e comprometida com nossa realidade, sempre em busca de um futuro promissor. As inquietações despertadas em mim foram de grande importância.

Agradeço aos meus pais, meus exemplos de pessoas, pelo incentivo emocional e financeiro aos meus sonhos e felicidade desde o dia que nasci. Palavras são insuficientes para descrever tamanha gratidão pela presença de ambos em minha vida.

Agradeço aos professores Renato Martins e Alessandro Biazzi por aceitarem fazer parte da banca desta monografia e pelas suas respectivas contribuições que engrandeceram minhas perspectivas para o futuro acadêmico.

Agradeço ao professor Erick Omena, pela confiança depositada em meu potencial desde nossa primeira conversa. Seus incentivos foram imprescindíveis para minha trajetória e me deram força para sonhar próximos passos dentro do ambiente acadêmico. Obrigado por ser meu professor, no sentido mais positivo do termo.

Agradeço ao professor Filipe Corrêa por aceitar o convite para coorientar o trabalho, pelo suporte nessa reta final e pelas incríveis contribuições não só para o TCC, mas para minha formação como pesquisador.

Por fim e de forma alguma menos importante, dedico este trabalho à minha eterna avó, que hoje respira através dos pulmões de nossa família. Seu legado sempre estará presente em minha essência.

RESUMO

A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, conhecida como a maior PPP do Brasil, se refere a um conjunto de intervenções urbanas e financeiras sob justificativa de revitalização da região portuária do Rio de Janeiro. Com base nesses fatos, a investigação tem como objetivo contribuir para uma melhor compreensão da economia política do projeto Porto Maravilha através do dimensionamento da influência do capital internacional sobre a produção do espaço na área do projeto. A pesquisa tem particular pertinência no contexto das discussões atuais em torno da nova rodada de intervenções da gestão de Eduardo Paes na área central, através do lançamento do Projeto Reviver Centro e da renovada tentativa de impulsionamento do projeto Porto Maravilha. O trabalho de caráter descritivo utilizará técnica de levantamentos de documentos institucionais produzidos pelos agentes envolvidos no projeto; registros de empreendimentos e dados acionários das empresas produtoras do espaço na área, além da revisão de literatura. Com isso, os resultados serão tratados através de uma abordagem metodológica quantitativa, a fim de estabelecer articulação com o aporte teórico. Ademais, a hipótese aponta para uma alta participação deste capital, atuando de forma especulativa e concentrada no mercado imobiliário. De modo a contribuir na compreensão da influência do capital internacional sobre a economia brasileira e a produção local do espaço urbano, recorre-se à Teoria Marxista da Dependência e sua análise do capitalismo latino-americano, em complemento ao conceito de Espoliação Urbana, formulado por Lúcio Kowarick. Para além disso, a investigação do incremento da participação do capital analisado poderá também contribuir com o referencial teórico utilizado, tendo em vista que os agentes estrangeiros não vivem no espaço da intervenção e as transformações ocorrem em função de seus interesses, que são descolados das demandas locais – o que se constitui como uma das características básicas da dependência.

Palavras-chave: Porto Maravilha; dependência; espoliação urbana; neoliberalismo.

ABSTRACT

The Porto Maravilha Urban Operation, known as the largest PPP in Brazil, refers to a set of urban and financial interventions under the justification of regeneration of the port of Rio de Janeiro. Based on these facts, the investigation aims to contribute to a better understanding of the economic policy of the Porto Maravilha project by measuring the influence of international capital on the production of space in the área. The research is particularly relevant in the context of current discussions about the new round of interventions by Eduardo Paes' administration in the central area, through the launch of the Reviver Centro and the renewed attempt to boost the Porto Maravilha project. The descriptive work will use the technique of surveying institutional documents produced by the agents involved in the project; records of Project and company details of producing companies of the space in the. With that details, the results will be treated through a quantitative methodological approach, to establish articulation with the theoretical contribution. Furthermore, the hypothesis points to strong involvement of this capital, acting in a speculative and concentrated way in the real estate market. To contribute to the understanding of the influence of international capital on the Brazilian economy and the local production of urban space, the Marxist Dependence Theory and its analysis of Latin American capitalism are used, in addition to the concept of Urban Exploitation, formulated by Lúcio Kowarick. In addition, the investigation of the increase in the participation of the analyzed capital can also contribute to the theoretical framework used, considering that foreign agents do not live in the intervention space and transformations occur as a function of their interests, which are detached from the demands local – which constitutes one of the basic characteristics of dependence.

Keywords: Porto Maravilha; dependence; urban exploitation; neoliberal.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Área do Projeto com distinção dos bairros.....	35
Figura 2 - Museu do Amanhã.....	36
Figura 3 - Port Corporate Tower	50
Figura 4 - AQWA Corporate.....	50
Figura 5 - Moinho Fluminense	51
Figura 6 - Vista Guanabara.....	52
Figura 7 - Edifício Nova	53
Figura 8 - Empreendimento Residencial da Cury na Praça Marechal Hermes.....	58
Figura 9 - Empreendimento Residencial Rio Wonder Praia Formosa	59
Figura 10 - Entrada do complexo Porto Atlântico	64
Figura 11 - Edifício construído pela Odebrecht que inicialmente seria um hotel.....	65

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Principais obras e serviços referentes ao projeto Porto Maravilha	32
Quadro 2 - Atores Nacionais Públicos	43
Quadro 3 - Atores Nacionais Privados	47
Quadro 4 - Atores Internacionais	48

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Estoque de CEPACs do Porto Maravilha	54
Tabela 2 - Hierarquização do Consumo de CEPACs do Porto Maravilha	60

LISTA DE ABREVIATURAS

AEIU - Área de Especial Interesse Urbanístico

CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto

CEF - Caixa Econômica Federal

CELA - Centro de Estudios Latinoamericanos

CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção

CESO - Centro de Estudios Socio-Económicos da Universidade do Chile

COI - Comitê Olímpico Internacional

CVM - Comissão de Valores Mobiliários

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FIIPM - Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha

FIIRP - Fundo de Investimento Imobiliário da Região Portuária

MAR - Museu de Arte do Rio

MCMV - Minha Casa Minha Vida

MLB - Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas

MTST - Movimento dos Trabalhadores Sem Teto

OUC - Operação Urbana Consorciada

PMDB - Partido do Movimento Democrático Brasileiro

PPP - Parceria Público-Privada

PSD - Partido Social Democrático

PT - Partido dos Trabalhadores

TMD - Teoria Marxista da Dependência

VLT - Veículo Leve Sobre Trilhos

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
1.1 Objetivos	15
1.2 Justificativa.....	16
1.3 Metodologia	17
1.4 Estrutura	18
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	19
2.1 Teoria Marxista da Dependência.....	19
2.2 Espoliação Urbana	25
2.3 Articulação Metodológica.....	28
3 A Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro e seu Arranjo Financeiro	31
4 PROTAGONISTAS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: ATORES E CONSUMIDORES DE CEPACs	42
4.1 Atores Nacionais	43
4.2 Atores Internacionais.....	48
4.3 Consumidores de CEPACs.....	54
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	69
REFERÊNCIAS.....	74

1 INTRODUÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso está inserido na temática da economia política do projeto Porto Maravilha e foca sua análise na influência dos capitais estrangeiros na implementação dessa Operação Urbana Consorciada. O principal intuito é discutir as características do projeto de revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro como um exemplo de gestão urbana na lógica do neoliberalismo.

A cidade do Rio de Janeiro tem um histórico de políticas urbanas vinculado à construção de grandes projetos. Porém, nota-se uma ruptura fundamental em seu desenvolvimento urbano: a chegada dos ideais do Planejamento Estratégico no Brasil, que ocorreu no início da década de 1990. Tendo em vista sua instauração enquanto modelo de planejamento urbano, que toma a cidade de Barcelona, sede dos Jogos Olímpicos de 1992, como modelo de *city marketing* a ser seguido (VAINER, 2000).

Ao delimitarmos a análise em torno do projeto de revitalização da região portuária, esse novo olhar para os investimentos e transformações também pode ser notado. A área da região portuária está associada à deterioração física e cultural, na perspectiva de políticos, empresários e até mesmo da opinião pública, que enxergam os arredores do Porto do Rio de Janeiro como uma região à margem da cidade e um espaço de passagem sem relevância. Essa perspectiva pode ser explicada por conta de a zona portuária não oferecer um terreno fértil para investimentos econômicos, fugindo da rota de acumulação de capital da cidade desde meados do século XX (GONÇALVES e COSTA, 2020).

Após esse período, a localidade passa a despertar o interesse de grupos empresariais como potencial espaço de acumulação e especulação para o capital imobiliário, tendo em vista sua proximidade ao centro financeiro da cidade (SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2020) e também seguindo o fenômeno contemporâneo de políticas urbanas *waterfronts regeneration* (FEDOZZI e VIVIAN, 2021).

Desta forma, as cidades se tornaram ferramenta de exploração através de intervenções como o Porto Maravilha, e nesse caso o projeto assume um importante papel na dinâmica da mercantilização da cidade (PINHO, 2016). O capital estrangeiro busca sua reprodução, que passa pela acumulação e utilização de mais capital; e, por

essa razão, enxerga o projeto de revitalização da zona portuária como uma oportunidade para executar sua estratégia.

A Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro engloba transformações nos âmbitos financeiro, imobiliário, urbanístico e viário na Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), que foi estabelecida via legislação municipal. Deste modo, a presente investigação busca identificar os protagonistas político-econômicos das intervenções desse projeto, bem como os empreendimentos presentes nessa Operação Urbana.

A hipótese é que houve um aumento da presença e influência do capital internacional no Porto Maravilha, especialmente a partir do capital procedente do setor imobiliário, em função do movimento de financeirização que estrutura a economia mundial na fase atual do capitalismo global (SANFELICI, 2013). Porém, se a investigação empírica ratificar esse aumento, seus desdobramentos não serão restritos ao âmbito econômico, mas afetará as esferas políticas, sociais e culturais, com influência direta nas dinâmicas urbanas da região portuária. Pois, o projeto de revitalização, nesse caso, opera de acordo com interesses especulativos a fim de atender objetivos de investidores transnacionais. Desta forma, o projeto negligencia as demandas populares que partem dos moradores locais, gerando uma produção espacial segregadora resultante do processo de mercantilização do espaço urbano da zona portuária.

Um ponto importante na análise do Porto Maravilha é o tipo de investimento que o projeto preconizava inicialmente em seu desenho. Por conta da delimitação da investigação proposta nesta monografia, não será possível aprofundar essa questão. Todavia, uma hipótese que se interliga ao caminho trilhado pelo presente trabalho é de que o arranjo institucional do Porto Maravilha (que prioriza a capitalização público e privada através de mecanismos tipicamente financeirizados) privilegia a participação de capitais estrangeiros.

Desta forma, possibilita uma entrada mais intensa destes capitais no mercado imobiliário, que tem seus produtos transformados em ativos financeiros por meio de mecanismos como os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (FIX, 2009; PINHO, 2016). Nessa hipótese, a intencionalidade não seria especificamente a atração de capitais estrangeiros, mas sim a garantia de maior liquidez a investimentos imobiliários e em infraestrutura urbana, permitindo uma capitalização mais intensa dos grandes projetos. Entretanto, por conta de

características específicas da financeirização brasileira (que está focada na criação de fluxos de capitais estrangeiros voláteis por meio de incentivos institucionais da política macroeconômica) (SANFELICI, 2013) a atração de capitais estrangeiros acaba acontecendo.

De todo modo, é importante mencionar e contextualizar essa dimensão, pois independente da intencionalidade do projeto, a abertura para a entrada nestes grandes projetos urbanos através de mecanismos financeirizados, pode acabar sendo a porta de entrada para uma nova rodada de aprofundamento da dependência brasileira, onde a produção urbana desempenha um papel diferente daquele desempenhado em fases anteriores do desenvolvimento brasileiro.

Nesse sentido, o problema de pesquisa que norteia a investigação é: a influência e a presença do capital estrangeiro na área relativa ao Projeto Porto Maravilha aumentaram ou diminuíram ao longo da implementação do Projeto? O marco teórico que estrutura a presente monografia é composto por conceitos da Teoria Marxista da Dependência (LUCÉ, 2018), com ênfase na submissão da dinâmica interna a dinâmica externa e também pelo conceito da Espoliação Urbana (KOWARICK, 1979), que trata das desigualdades socioespaciais enfrentadas pela classe trabalhadora.

O foco da pesquisa reside no balanço sobre o quão permeável a produção do espaço urbano do Porto Maravilha está em relação aos investimentos estrangeiros. Os conceitos de superexploração da força de trabalho e de espoliação urbana articulam-se ao objeto empírico tratado, pois extrapolam as esferas econômicas, abrangendo além da mera exploração. A superexploração, resumidamente, se caracteriza pelo pagamento de salários abaixo do mínimo necessário para a reprodução da mão de obra e a espoliação urbana se articula a precariedade das condições de vida da classe trabalhadora. Desta forma, o mínimo necessário para a reprodução da força de trabalho não é garantido somente através do pagamento de “subsálarios”, mas também pelo déficit de acesso aos serviços básicos.

1.1 Objetivos

O objetivo geral deste Trabalho de Conclusão de Curso é a busca pelo dimensionamento da presença do capital estrangeiro e sua influência no projeto Porto Maravilha, a fim de contribuir para o debate da economia política associada aos

estudos urbanos que tratam da produção do espaço das metrópoles brasileiras durante o período neoliberal do capitalismo global.

Além disso, foram estruturados três objetivos específicos nesta investigação, que são:

- Dimensionar o desequilíbrio entre capital nacional x capital internacional ao no Porto Maravilha, buscando analisar sua influência nesta política urbana;
- Identificar os atores envolvidos na economia política do Porto Maravilha, visando descrever sua forma de atuação;
- Verificar o impacto da presença do capital estrangeiro na execução do projeto, dialogando com os conceitos de dependência e espoliação urbana.

1.2 Justificativa

A intervenção urbana do Projeto Porto Maravilha se apresenta como instrumento de viabilização da mercantilização da cidade na lógica do neoliberalismo, produzindo efeitos sobre a democracia (MARTINS, 2017). A partir da vitória de Eduardo Paes nas eleições municipais de 2020, uma nova rodada de intervenções urbanas neoliberais ganha força com olhar renovado ao centro da cidade. A tentativa de impulsionar o Projeto Porto Maravilha novamente, cinco anos após os Jogos Olímpicos no Rio de Janeiro, em conjunto ao anúncio do Projeto Reviver Centro, demonstra esse novo fôlego na reestruturação da cidade (PREFEITURA, 2021). A partir dessa ótica, o acompanhamento da renovada rodada de intervenções urbana demanda uma análise crítica, pois a influência dos agentes globais representantes do capital financeirizado transnacional sobre a produção do espaço urbano agudiza o déficit democrático. Levando em consideração que estes agentes nem sequer vivem no local de ocorrência das intervenções, uma vez que estes protagonistas moldam as transformações do espaço em função de seus interesses, que não estão interligados às demandas locais e apresentam divergências ao interesse popular (MARTINS, 2017 e WERNECK, 2017).

Portanto, a atualização da compreensão dos desdobramentos associados ao Porto Maravilha torna-se fundamental, tendo em vista as contribuições acadêmicas para pesquisas futuras que aprofundem a temática. Para além da importância acadêmica, vale ressaltar o fomento para o monitoramento das ações, subsidiando

alternativas concretas de movimentos sociais, como o Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB) e Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST), buscando combater as consequências negativas desta Operação Urbana que afetam de forma direta a vida das classes mais vulneráveis. O presente trabalho busca se encaixar em uma perspectiva mais ampla, contribuindo para a literatura que trata do Porto Maravilha e nesse sentido, as reflexões construídas nesta investigação tem como objetivo contribuir, de alguma forma, para ações nas lutas urbanas.

1.3 Metodologia

Cabe ressaltar inicialmente que sendo este um Trabalho de Conclusão, sua elaboração consiste em pesquisa bibliográfica de artigos, livros, dissertações e teses que apresentam e discutem a Teoria Marxista da Dependência, a Espoliação Urbana e estudos empíricos que se debruçam sobre a elaboração do projeto Porto Maravilha, bem como artigos jornalísticos sobre notícias que englobam a área do projeto estudado e legislações municipais e federais. Ademais, foram analisados dados secundários disponibilizados pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto, por meio do site institucional do Porto Maravilha¹, que caracterizam as intervenções e investimentos no projeto de revitalização.

Assim, esta monografia segue uma abordagem de investigação de natureza descritiva, com uso de fontes secundárias para que possa ser elaborada uma análise quantitativa dos dados. Tendo como base Martins (2017), Pinho (2016) e o endereço eletrônico do Porto Maravilha, o processo de verificação empírica se estrutura nos seguintes passos: (i) identificação dos proprietários dos empreendimentos do Porto Maravilha (através de dados de comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs); (ii) verificação das escalas (nacionais ou internacionais) dessas empresas e por fim, (iii) verificação da condição acionária dessas empresas. A ferramenta principal de coleta dessas informações reside nos relatórios trimestrais da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP), através da utilização dos dados mais atualizados, referentes ao terceiro relatório trimestral do ano de 2021.

¹ Disponível em: <<https://www.portomaravilha.com.br/>>.

1.4 Estrutura

A presente monografia é estruturada em cinco capítulos. Posteriormente a esta introdução, será apresentado o referencial teórico no segundo capítulo, considerando uma pequena contextualização da Teoria Marxista da Dependência, que elabora sua análise na condição dos países latino-americanos como dependentes em relação aos países centrais. O segundo capítulo também discorre sobre o conceito da Espoliação Urbana e outras reflexões acerca da cidade que são propostas por Lúcio Kowarick e por fim, ainda no segundo capítulo, será apresentado o detalhamento da articulação deste aporte teórico com os métodos escolhidos, que também serão detalhados.

Na sequência, o terceiro capítulo busca contextualizar o objeto empírico, que no caso deste Trabalho de Conclusão de Curso é o Porto Maravilha, bem como seu arranjo financeiro-institucional que o viabilizou. Neste terceiro capítulo também é demonstrada as especificidades da operação e como sua realização ocorreu.

No quarto capítulo são apresentados os dados coletados, que em linhas gerais, tratam-se da identificação dos componentes da engenharia financeira do projeto, por meio da categorização de atores nacionais e atores internacionais. Posteriormente, ainda no quarto capítulo, serão apresentados os dados de consumidores dos CEPACs, com o objetivo de elucidar a forma de atuação dos protagonistas da produção do espaço.

No quinto capítulo são apresentadas as considerações finais deste Trabalho de Conclusão de Curso, que estabelece uma visão geral dos resultados e discussões apresentadas ao longo do trabalho, como também a identificação de possíveis contribuições para investigações a serem exploradas em possíveis pesquisas futuras. Nesse sentido, alguns pontos se apresentam como essenciais para a composição das considerações finais que são: (i) contextualização geral do objeto empírico com base na literatura utilizada na exposição; (ii) discussão sobre o atendimento ao objetivo geral e específicos; (iii) diálogo com o problema de pesquisa norteador da análise geral; (iv) desdobramentos da presença de atores financeiros internacionais (de forma direta ou por meio das incorporadoras nacionais²) na produção do espaço do Porto Maravilha.

² A financeirização dos agentes imobiliários nacionais atrela seus ganhos aos ganhos rentistas internacionais, como os Fundos de Investimentos.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

O capítulo aqui iniciado, tem como finalidade apresentar o aporte teórico que permeia a análise desta pesquisa. Outro ponto importante que será explorado no final deste capítulo é o detalhamento dos métodos de pesquisa escolhidos, identificando o caminho que será percorrido.

2.1 Teoria Marxista da Dependência

A Teoria da Dependência é estruturada em duas vertentes que divergem essencialmente em suas respectivas análises teóricas. Uma dessas correntes é alinhada a uma versão crítica da dependência e bebe da fonte do materialismo histórico dialético marxista, bem como da teoria do imperialismo de Lenin (MARTINS e FILGUEIRAS, 2018) e busca oferecer caminhos investigativos para uma crítica econômico-social dos países latino-americanos. Essa versão que busca compreender como a dominação econômica externa se internaliza dentro das classes dominantes desses países dependentes, é denominada Teoria Marxista da Dependência (TMD). A tríade composta por Ruy Mauro Marini, Vânia Bambirra e Theotônio dos Santos, configura seus fundadores (CARCANHOLO, 2013).

A outra vertente da Teoria da Dependência tem como principais representantes Fernando Henrique Cardoso³ e Enzo Falleto, autores do livro “Dependência e desenvolvimento na América Latina: Ensaio de Interpretação Sociológica⁴” de 1984, uma de suas obras de maior destaque. Essa corrente entende o caráter dependente como inerente à estrutura histórica-econômica do desenvolvimento das sociedades da América Latina e diferentemente da vertente marxista, propaga a necessidade de haver negociação com o imperialismo interno a fim de combater a subordinação econômica (MARTINS e VALENCIA, 2001).

³ Fernando Henrique Cardoso, filiado ao PSDB, ocupou a cadeira de Presidente da República Federativa do Brasil entre os anos 1995 e 2003.

⁴ Essa publicação foi uma tentativa de contrapor a interpretação da dependência de Ruy Mauro Marini. Alguns anos depois, Marini escreveu sua resposta ao livro de FHC e Falleto, mas sua “tréplica” não teve ampla divulgação, pois nos anos 1970 era FHC que exercia a hegemonia do debate acerca da dependência no Brasil (Luce, 2018).

Em outras palavras, essa corrente propõe que a mitigação da condição da dependente ocorre através da atuação das camadas burguesas internas em prol da produção nacional e afasta-se de um remodelamento econômico-social de viés socialista para a superação da subordinação das economias periféricas. No presente trabalho iremos tratar da primeira vertente apresentada, que é engendrada com influência marxista em seu movimento analítico. Esta teoria foi elaborada a partir do pensamento anti-imperialista e da teoria acerca da produção capitalista de Marx (MARINI, 2010), com o intuito principal de se contrapor à abordagem do nacional-desenvolvimentismo e também da outra vertente representada por Fernando Henrique Cardoso.

Entretanto, a TMD teve pouco desenvolvimento no campo da teoria social crítica no Brasil por conta da repressão da ditadura empresarial militar instaurada no país em 1964 (PRADO e MEIRELES, 2010). Ganhou maior desenvolvimento no Centro de Estudios Socio-Económicos da Universidad de Chile (CESO), no entanto, com o golpe de Estado de Augusto Pinochet no Chile, os principais autores abrigaram-se na Universidad Nacional Autónoma de México, no Centro de Estudios Latino-americanos (CELA) (BICHIR e VARGAS, 2011).

Com a derrubada dos governos de esquerda na América-latina durante os anos 1970, principalmente o caso de Salvador Allende e de seu partido Unidade-Popular no Chile, a TMD perde força, abrindo espaço para os modelos neodesenvolvimentistas. A partir da propagação de ideais econômicos neoliberais por meio do Consenso de Washington, em 1989, a autonomia da crítica político-econômica latino-americana proposta pela corrente marxista passou a encontrar obstáculos na academia e teve circulação atenuada. Esses ideais foram colocados em prática por meio da execução de uma agenda de ajustes macroeconômicos que invertiam o caminho trilhado por governos de esquerda que atuavam em prol das demandas populares na onda redemocratizadora do Sul Global. Com isso, em acompanhamento ao crescimento das políticas de cunho neoliberal, houve o aprofundamento da financeirização, desindustrialização e privatização de empresas estatais ao redor do mundo, mas especialmente nos países da periferia do sistema capitalista (MARTINS e FILGUEIRAS, 2018).

As críticas à teoria marxista da dependência foram postas em xeque no Brasil por conta da crise da dívida externa, que engendrou um abandono das políticas

desenvolvimentistas dos anos 1980 (PRADO e MEIRELES, 2010). Contudo, vale esclarecer que durante o período de redemocratização, os três principais formuladores da TMD voltaram de seu exílio político, mas a teoria em si continuou exilada ideologicamente. Por isso, sua circulação no Brasil durante o final do século XX não foi amplamente disseminada como em comparação a outros países da América Latina.

Com a agudização da condição de dependência das economias da periferia, tendo em vista a disseminação do modelo de estado-mínimo do neoliberalismo que resultou na perda de direitos trabalhistas por meio de reformas estatais, abriu-se espaço para a TMD no Brasil, principalmente no início dos anos 2000 (MARTINS e FILGUEIRAS, 2018). Desta forma, com um ambiente de aprofundamento das contradições de classe e radicalização na luta, a TMD exerce função destacada na composição de uma frente teórica de cunho crítico e contra hegemônico (MARTINS e FILGUEIRAS, 2018).

Entretanto, a teoria não se restringiu aos autores latino-americanos e tornou-se subsídio de análise para autores que investigam outras economias à margem do eixo econômico hegemônico, ressaltando-se que a nova geração também utiliza a TMD de forma crítica, elaborando atualizações, aperfeiçoamentos e adaptações aos novos desafios da contemporaneidade. Atualmente, a Teoria Marxista da Dependência se universalizou e faz parte do rol de teorias relevantes que estão presentes nos debates acadêmicos (CARCANHOLO, 2013).

A crítica que estrutura a vertente marxista da teoria da dependência está na oposição ao papel das burguesias nacionais industriais latino-americanos como ferramentas para o desenvolvimento, como preconizado pela teoria da dependência de Faletto e Cardoso. Nesse sentido, a teoria marxista da dependência busca reorganizar as interpretações de desenvolvimento e assim compreender a estrutura da dinâmica econômica mundial como a principal responsável pela origem das dicotomias centro/periferia e dominantes/dominados (BICHIR, 2018). A tese defendida pela TMD é de que há um caráter monopolista e hierarquizado na divisão internacional do trabalho e na divisão científico-técnica internacional. Sendo esse caráter de hierarquização modelado pelas economias centrais (LUCÉ, 2018). Ou seja, os elementos centro e periferia estão na mesma unidade dialética, e essa unidade dialética é o próprio sistema capitalista mundial (LUCÉ, 2014).

Para a compreensão do termo “dependência” nesta vertente, deve-se desconstruir o entendimento acerca do termo “desenvolvimento” (MARTINS, 2015). Pois, esse termo carrega consigo uma noção processual de passagem de uma situação “pior” para “melhor”, pressupondo que há um caminho de modernização capitalista linear que uma economia periférica necessita percorrer para alcançar o progresso e assim consolidar a superação da sua situação de subdesenvolvimento (BICHIR, 2018).

No entanto, a concepção marxista afasta-se desse entendimento, pois analisa o processo de acumulação capitalista na escala mundial como um processo único e diverge dessa perspectiva etapista. Em resumo, constata-se que algumas economias, que são consideradas desenvolvidas, exploram outras economias, consideradas subdesenvolvidas. Essa exploração ocorre a fim de alcançar o protagonismo na dinâmica global, aprofundando as relações de produção econômica estruturadas desde a formação dos Estados capitalistas (MARTINS, 2015).

Nesse sentido, a categoria da dependência seria uma condição em que uma economia periférica estaria engessada pela expansão de uma outra economia a qual está subordinada (CARCANHOLO, 2013). Deste modo, esse outro lado dominante expressa seu caráter hegemônico e assim o entendimento do termo “subdesenvolvimento”, na visão marxista, se alinha a uma parte inerente ao processo de desenvolvimento do capitalismo mundial.

Na discussão estabelecida acerca da Teoria Marxista da Dependência como ferramenta de análise do presente Trabalho de Conclusão, faz-se necessário abordar algumas de suas considerações, e aqui serão enfatizadas algumas das elaboradas por Ruy Mauro Marini. Tendo em vista que este autor elabora dois conceitos centrais na formulação da TMD e no entendimento da condição dependente das sociedades latino-americanas: a superexploração da força de trabalho e o subimperialismo (BICHIR e VARGAS, 2011).

Esses conceitos se conectam à análise proposta no presente trabalho, pois permitem compreender as características específicas da condição de dependência que está associada ao sistema capitalista global (BICHIR, 2018). Em resumo, o subimperialismo nos permite identificar a correlação de forças dentro da periferia capitalista e o conceito da superexploração abrange o processo reprodutor da força

de trabalho. Diante disso, é necessário contextualizar essa discussão e apresentar os conceitos citados, pois o principal foco que suporta a utilização da TMD no presente trabalho se configura na influência de agentes político-econômicos estrangeiros na Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha na cidade do Rio de Janeiro.

Primeiramente deve-se contextualizar o conceito de subimperialismo que foi elaborado por Marini, a partir de um movimento alinhado à caracterização de Lenin, que entende o imperialismo como uma fase superior do capitalismo (BICHIR, 2018). Marini (2005) compreende o subimperialismo como uma forma que a economia dependente assume a partir da chegada das dinâmicas monopolistas impostas pelo sistema capitalista, sendo Brasil, Argentina e México os únicos países dependentes que poderiam vir a assumir essa condição. Nesse sentido, em uma fase superior do desenvolvimento capitalista mundial, os países periféricos estariam subordinados restritamente ao papel de exportador de matérias-primas.

Sendo assim, na chegada de uma economia dependente à fase entendida como subimperialismo, uma divisão interna (dentro da América Latina) do trabalho é estabelecida, a fim de promover a acumulação de capital da burguesia local e dos países exploradores dentro dessa sub-região das economias dependentes (LUCE, 2014). Resumidamente, esse conceito de subimperialismo parte da ideia de que dentro da própria periferia do capitalismo, há um centro, mas esse centro é subordinado aos países hegemônicos do sistema (MARTINS, 2018). Por conta da complexificação das relações de produção capitalista nas economias dependentes, uma heterogeneidade é estruturada e na prática, essas economias subimperialistas exercem uma autonomia relativa frente à dominação imperial, pois o imperialismo segue dominando o sistema global de acumulação.

Seguindo o movimento de contextualização da análise econômico-política de Ruy Mauro Marini, deve-se abordar o conceito de superexploração da força de trabalho, pois essa categoria é “o traço mais lembrado do capitalismo dependente” (LUCE, 2018, p.135). Esse conceito foi apresentado de forma sistemática por Marini em sua obra *Dialética da Dependência* (1973), onde o autor classifica o conceito como primordial para a compreensão da dependência.

Por meio do conceito de superexploração, o autor busca esquematizar duas formas de exploração não excludentes e articuladas, que ocorrem através da mais-

valia absoluta e mais-valia relativa (MARINI, 2010). Resumidamente, a forma de exploração pela mais-valia relativa ocorre pelo aumento da força produtiva de trabalho, associada à produtividade, engendrando a desvalorização da força de trabalho. Já a forma de exploração através da mais-valia absoluta, ocorre pelo aumento absoluto da exploração do trabalhador, por meio do aumento da jornada ou da intensidade de trabalho, acompanhada da apropriação do consumo do trabalhador. Essa dinâmica gera o não pagamento de um salário equivalente ao que é produzido pelo trabalhador. A superexploração caracteriza um pagamento abaixo do mínimo necessário para a própria reprodução da força de trabalho e essa é a principal diferença em relação à exploração “simples” (MARINI, 2000).

Com base em Luce (2018), devem ser apontados alguns esclarecimentos acerca do que a superexploração não trata, tendo em vista o afastamento de imprecisões terminológicas. A superexploração não trata do simples aumento exponencial da taxa de mais-valia ou do predomínio da mais-valia absoluta em detrimento da mais-valia relativa e também não trata do aumento da produtividade do trabalhador. O conceito elaborado por Marini refere-se ao mecanismo que tem por objetivo compensar as consequências da dinâmica desigual da troca de valores entre centro e periferia.

Através da inserção da economia dependente na função de produtora de matéria-prima no sistema capitalista global, ocorre uma troca de valor desigual entre países centrais e dependentes (LUCE, 2018). Por essa razão, as burguesias dos países dependentes buscam compensar essa troca desigual (que é efetivada por meio do caráter monopolizador da tecnologia dos países centrais) através da exploração do trabalho na forma da superexploração, que provoca a queda dos preços da força de trabalho (MARINI, 2000).

O desenvolvimento do capitalismo dependente não está desassociado da dinâmica global, e sim o oposto, articula-se a ela. Levando em consideração que o subdesenvolvimento é intrínseco ao desenvolvimento capitalista dos países metropolitanos, a realidade da dinâmica dependente é marcada por “leis tendenciais específicas”, que são impostas aos países dependentes como particularidades “sistêmicas e estruturais” (LUCE, 2018, p.162).

Portanto, essa relação capital/trabalho é específica e estrutural da periferia latino-americana (MARINI, 2000). “Ela é fundamento inclusive de economias com maior desenvolvimento relativo na região latino-americana, como o Brasil” (LUCE, 2018, p.196). Desvelar a superexploração elucida o apoio da burguesia dependente ao sistema de domínio metropolitano (MARINI, 2000).

Nesse sentido, ao analisar a submissão da dinâmica interna à dinâmica externa, nota-se que não ocorre uma simples e automática subordinação sem a possibilidade de superação. Ao contrário, a subordinação transcorre de forma interessada pelas classes dominantes locais, que detém o acúmulo de riqueza nacional e se articulam ao capital internacional a fim de expandir seu processo de acumulação (LUCE, 2018). Portanto, esse cenário é uma opção e pode ser transformado, mas essa mudança só seria viável a partir do rompimento de viés socialista (MARINI, 2000).

2.2 Espoliação Urbana

Outro referencial teórico que permeia a investigação consiste na relação do processo de urbanização do Brasil com sua condição de subdesenvolvimento econômico, através da instalação de um urbanismo dependente e neoliberal⁵. Por essa razão, busca-se utilizar um conceito que associe o desenvolvimento econômico brasileiro no sistema capitalista com seus desdobramentos no âmbito socioespacial das metrópoles.

A centralidade da discussão aqui proposta se configura no conceito de espoliação urbana. Este conceito se enraíza nos debates acerca do desenvolvimento econômico à margem do eixo hegemônico capitalista, bebendo da fonte da teoria da dependência, como também das críticas ao desenvolvimento “etapista” (MARQUES, 2017).

As interpretações acerca do espaço urbano de cidades latino-americanas certas vezes são norteadas pela ideia da ausência organizacional. Dessa forma, as problemáticas urbanas que cotidianamente acometem a maior parte da população de

⁵ O neoliberalismo é lido por Carlos Eduardo Martins (2015), por exemplo, como um processo de aprofundamento da dependência.

países periféricos seriam resultados de um processo desordenado de crescimento urbano dessas localidades. Com isso, a desordem explicaria a característica conturbada inerente às cidades da camada periférica do sistema capitalista (TAVOLARI, 2020).

No entanto, para Lúcio Kowarick (1979), a ausência de “ordem” é intrínseca ao crescimento capitalista nas dinâmicas econômicas, políticas, sociais e urbanas. Deste modo, é preciso compreender os processos capitalistas globais, sob o prisma de não haver dualidade entre as condições de desenvolvimento/subdesenvolvimento e pelo caminho de haver conexão dessas condições com o núcleo do sistema em si, constituindo um movimento analítico semelhante ao proposto pela TMD.

O autor se concentra na busca pelo entendimento da produção do espaço urbano como resultante das dinâmicas econômicas, por uma perspectiva “complementar” e afirma que seria “possível fazer uma leitura dessas condições através da análise da expansão urbana, com seus serviços e infraestrutura ainda diretamente ligados ao processo de acumulação do capital” (KOWARICK, 1979, p. 33). Deste modo, Kowarick (1979) entende a dinâmica da espoliação como um processo para além da relação capital-trabalho, pois a precariedade das condições de vida dos trabalhadores não se restringe somente ao âmbito financeiro. Necessidades básicas como atendimento à saúde, alimentação, transporte e moradia não são asseguradas de forma eficiente pelo poder público de países subdesenvolvidos, como o Brasil, e esse panorama se apresenta como elemento agravador do quadro exploratório. O trabalhador que é explorado em seu emprego é o mesmo que é excluído das dinâmicas urbanas.

Essa precariedade pode ser articulada com a ideia de superexploração, tendo em vista que o mínimo necessário para a reprodução da força de trabalho não é garantido, e isso não ocorre exclusivamente através do não pagamento do salário necessário, mas de forma conjunta a espoliação urbana. Francisco de Oliveira, em “Crítica à razão dualista – O ornitorrinco” (2003 apud MESSIAS, 2016), demonstra como a autoconstrução de moradias, por exemplo, aparece como uma solução viável diante desse cenário de “múltiplas explorações”. Vale ressaltar que a autoconstrução surge como alternativa tanto para a classe trabalhadora, como também para os capitalistas (MESSIAS, 2016).

Nesse contexto, é definido por espoliação urbana “o somatório de extorsões que se opera através da inexistência ou precariedade de serviços de consumo que se apresentam como socialmente necessários em relação aos níveis de subsistência” (KOWARICK, 1979, p.59). Além de sua importância enquanto revelador das condições de vida nas metrópoles brasileiras, o conceito atinge o “núcleo” das desigualdades sociais, englobando a sobreposição delas na vida urbana (MESSIAS, 2016).

O processo de espoliação, em suma, ocorre pela privação de direitos e segundo Kowarick (1979) o plano das cidades é a arena em que ocorre essa privação. Portanto, as segregações urbanas são uma espécie de espelhamento das desigualdades que se impõem nas relações econômicas e “ditam as regras do jogo” do sistema capitalista. “O processo espoliativo resulta de uma somatória de extorsões que nada mais é do que retirar de um grupo, camada ou classe social o que estes atores consideram direitos seus.” (KOWARICK, 2020, p.575).

Por essa razão, quando gestores das cidades não cumprem o papel de oferecer serviços asseguradores das necessidades sociais básicas aos trabalhadores, deixando-os por responsabilidade de cada um, as localidades periféricas tornam-se caminho possível rumo à sobrevivência. Ou seja, os serviços de consumo coletivo (que são precários ou inexistentes) em conjunto com o acesso a terras demonstram-se necessários para a reprodução urbana da classe trabalhadora. A espoliação ocorre no movimento de negação destes elementos, segregando os indivíduos que não possuem acesso (NUNES, 2002).

Desta forma, é pactuada uma conexão entre as características das cidades latino-americanas com o padrão de desigualdade que prevalece nessas sociedades. Tendo em vista que a exploração ocorre por meio de instrumentos de acumulação, como a apropriação privada das formas de renda urbana (KOWARICK, 2020). Esse movimento gera agudização no déficit de acessibilidade dos serviços urbanos necessários e grande parte da população é espoliada, por conta do não reconhecimento de suas demandas urbanas. Por outro lado, os setores privilegiados acumulam riqueza, por meio do patrimônio imobiliário, por exemplo, e potencializam seu bem-estar ao desfrutarem dos “benefícios urbanos”, construindo assim uma “urbanização sem cidades” (RIBEIRO, 2004).

O conceito de espoliação urbana diz respeito aos serviços necessários para a reprodução da mão de obra (KOWARICK, 1979) e essa dimensão específica da espoliação na análise do Porto Maravilha se articula com a dinâmica do capital por meio da produção urbana financeirizada. Desta forma, esse processo pode sintetizar uma espoliação “ampliada”, que incorpora o processo de superexploração da força de trabalho, alinhando as transformações urbanas ao circuito de acumulação capitalista.

Todavia, a relação da superexploração da força de trabalho com a participação direta dos capitais estrangeiros deve ser explicada, pois a superexploração não depende necessariamente da participação de investimentos estrangeiros para ocorrer. Caso hipoteticamente não houvesse a presença de capitais internacionais no Porto Maravilha, a superexploração também poderia se desenvolver, assim como poderiam ocorrer segregações socioespaciais e “vácuos” democráticos. No entanto, o caso é de uma forma de superexploração “conjunta”, pois além da participação das classes dominantes locais, existem os investimentos transnacionais que buscam altas taxas de lucratividade.

O Porto Maravilha contribui com o movimento de agudização do déficit democrático ao negligenciar melhorias para os moradores locais e a promoção da participação popular na construção do projeto (SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2020), privilegiando interesses corporativos. Com isso, inevitavelmente corrobora com o processo de espoliação na cidade do Rio de Janeiro. A análise da implementação da revitalização e de sua engenharia financeira, que será apresentada no terceiro capítulo, expõe a elaboração da Operação Urbana Consorciada como instrumento de concretização de interesses mercadológicos financeirizados em prol da acumulação de capital.

2.3 Articulação Metodológica

Por fim, é necessário apresentar os métodos escolhidos para a pesquisa. Em resumo, o processo de verificação empírica da investigação se estrutura nos seguintes passos: (i) identificação dos proprietários dos empreendimentos do Porto Maravilha através de dados de comercialização do Certificado de Potencial Adicional

de Construção, os CEPACs; (ii) verificação das escalas de origem⁶ (nacionais ou internacionais) dessas empresas e por fim, (iii) verificação da condição acionária dessas empresas⁷.

A revisão de literatura proporcionou não só a compreensão dos objetivos das investigações que tratam do projeto de revitalização, como também a identificação dos aportes teóricos que usualmente são utilizados nas análises desse objeto. Com isso, no presente Trabalho de Conclusão de Curso foi realizada a busca por identificar e apresentar as especificidades do Porto Maravilha em conjunto a associação de outras teorias e autores que não são frequentemente articulados na literatura desse objeto, como é o caso da Teoria Marxista da Dependência.

A condução da revisão bibliográfica foi construída através da leitura de livros, artigos, teses, dissertações pelo banco de dados Google Scholar e Scielo. As palavras-chave utilizadas para pesquisa e identificação desses materiais foram: Porto Maravilha; Operação Urbana Consorciada Rio de Janeiro; Região Portuária Rio de Janeiro; Empreendedorismo Urbano; Planejamento Estratégico; Teoria Marxista da Dependência; Superexploração da Força de Trabalho; Espoliação Urbana; Urbanismo Dependente e Urbanismo Neoliberal. Após a determinação da utilidade dos materiais localizados, foram elaborados resumos, fichamentos e anotações dessas produções acadêmicas, com o intuito de organizar e estruturar o processo de revisão bibliográfica.

A busca por incorporar a TMD e a Espoliação Urbana neste trabalho se configura em uma tentativa de contribuir com possíveis caminhos para pesquisas futuras que tratem de intervenções socioespaciais e grandes projetos urbanos, por meio das reflexões propostas por essas correntes. Nesse plano de investigação, a revisão de literatura é constituída por um resumo integrativo, pois busca proporcionar uma síntese dos conceitos debatidos a fim de demonstrar uma possível aplicabilidade dessas reflexões.

Sendo assim, a monografia apresenta uma natureza descritiva e usa fontes secundárias para sua análise, a partir dos relatórios trimestrais da Companhia de

⁶ A Odebrecht, por exemplo, pode ser considerada como uma multinacional (com escala de atuação internacional) de origem brasileira.

⁷ Vale ressaltar que algumas empresas não possuem capital aberto.

Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP) e informações acerca do projeto, disponíveis no endereço eletrônico do Porto Maravilha. A CDURP presta contas das movimentações dos CEPACs (PINHO, 2016) e por essa razão, o mecanismo de transparência proporciona a acessibilidade em relação às informações dos consumidores dos certificados, como as datas de transações e o percentual consumido. Esses dados são fundamentais para a investigação empírica e formulação das análises dos protagonistas da produção do espaço do projeto. Os dados mais atualizados disponibilizados que foram utilizados durante a formulação do presente trabalho são referentes ao terceiro relatório trimestral do ano de 2021. Ainda vale destacar que a composição metodológica da pesquisa foi construída com base em Creswell (2010).

Com base no objetivo geral e nos objetivos específicos apresentados na introdução, os dados de transações dos CEPACs são utilizados como proxy de pesquisa, pois eles não se configuram como dados que apontam diretamente para o protagonismo da produção do espaço do Porto Maravilha, mas apresentam empiricamente os perfis dos titulares dessas comercializações que englobam a engenharia financeira do projeto.

O processo de verificação empírica se estrutura nos seguintes passos: (i) identificação dos proprietários dos empreendimentos do Porto Maravilha (através de dados de comercialização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs); (ii) verificação das escalas (nacionais ou internacionais) dessas empresas e por fim, (iii) verificação da condição acionária dessas empresas. Por meio desses dados é possível identificar os atores que estão intimamente ligados às transformações estabelecidas pelo projeto de revitalização e com isso, abre-se caminho para análise de resultados.

A pesquisa possui caráter descritivo, pois tem como propósito descrever um fenômeno, permitindo apresentar as características da situação sem interferência do pesquisador na realidade, visto que a condução da investigação ocorre por meio da observação. No caso deste Trabalho de Conclusão de Curso, o fenômeno é a Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro e a busca se estabelece na relação entre essa intervenção e os mecanismos de reprodução da dependência.

Esse levantamento ocorreu por meio de corte transversal, ou seja, com dados coletados em um momento específico do tempo e teve o endereço digital do Porto Maravilha como peça fundamental para sua obtenção. Tendo em vista as complexas situações que a Pandemia da Covid-19 impôs à sociedade e também aos limites da investigação, a coleta de dados digitais de forma gratuita e de fácil acesso foram pontos cruciais para a escolha dessa trilha metodológica.

3 A Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro e seu Arranjo Financeiro

A zona portuária da cidade do Rio de Janeiro recebeu um grande projeto urbano denominado “Porto Maravilha”, lançado pela administração municipal recém-eleita (Eduardo Paes - PMDB) em 2009, com a promessa de “revitalizar” a área. O objetivo do presente capítulo é contextualizar este projeto e apresentar o arranjo institucional financeiro que viabilizou sua efetivação.

O projeto de Revitalização do Porto do Rio se refere a um conjunto de intervenções nos âmbitos urbanístico, financeiro, imobiliário e viário (CDURP, 2017). O projeto, além de ser uma Operação Urbana Consorciada (OUC)⁸, trabalha com o instrumento de Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs).

A revitalização foi institucionalizada através de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), que é um instrumento previsto na Lei Federal nº 10.257 de 2001, o Estatuto da Cidade⁹ (BRASIL, 2001). Com base nesta legislação, a Lei Municipal Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009, foi a responsável pela criação da Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha, sob justificativa de proporcionar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental na região (RIO DE JANEIRO, 2009).

⁸ As Operações Urbanas Consorciadas são intervenções urbanas pontuais, em um espaço delimitado, que envolvem poder público executivo municipal e setor privado. Essas transformações tem a finalidade de promover melhorias urbanísticas, sociais e ambientais (Nota técnica Nº 16/2020, Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro).

⁹ Esse instrumento é alvo de debates entre arquitetos, urbanistas, planejadores e outras áreas que permeiam a Gestão Urbana.

O Porto Maravilha se estruturou em torno de uma Parceria Público-Privada (PPP), com valor inicial total aproximado de R\$ 7,609 bilhões, com prazo de quinze anos, sendo renováveis por mais quinze anos. No lançamento dessa parceria, o slogan “A maior PPP do Brasil” foi utilizado (WERNECK, 2016).

A Lei Municipal Complementar de criação da OUC também regulamentou as diretrizes da PPP e associou a gestão pública municipal com três construtoras para a o gerenciamento do projeto. Essas diretrizes envolviam a prestação de serviços urbanos como saneamento, iluminação, coleta de lixo, entre outros. Ademais, a elaboração do projeto envolvia a realização de grandes obras, como construção de túneis, demolição da avenida Perimetral, instalação de mobiliário urbano e construção de museus (SARUE, 2016).

As empresas envolvidas no acordo inicial dessa Parceria Público-Privada foram: a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP), que cumpre o papel de principal administradora da operação¹⁰ e a Concessionária Porto Novo S.A., composta pelas construtoras Carioca Engenharia, OAS e Odebrecht (SARUE, 2016).

O quadro a seguir sintetiza as principais obras realizadas e os principais serviços prestados pela operação urbana, a fim de dimensionar seu impacto concreto. Este quadro trata somente das obras elencadas no endereço eletrônico do Porto Maravilha, protagonizadas pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto e pela Porto Novo S.A., envolvidas na Parceria Público-Privada.

Quadro 1 - Principais obras e serviços referentes ao projeto Porto Maravilha

Principais Obras	Principais Serviços
- Demolição do Elevado da Perimetral	- Conservação e manutenção do sistema viário

¹⁰ Essa autarquia (sociedade de economia mista) foi criada pela Lei Complementar nº102/2009.

- Construção do Museu de Arte do Rio (MAR)	- Conservação e manutenção de áreas verdes e praças
- Construção do Museu do Amanhã	- Manutenção e reparo de iluminação pública e calçadas
- Construção do Túnel Rio 450	- Execução de serviços de limpeza urbana
- Abertura da Via Binária do Porto	- Coleta seletiva de lixo
- Abertura de Via Expressa e Construção Túnel Prefeito Marcello Alencar	- Manutenção da rede de drenagem e de galerias universais
- Construção da Nova Orla Conde	- Manutenção da sinalização de trânsito
- Implementação, a partir de uma PPP específica, do Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT)	- Instalação e conservação de bicicletários
- Reurbanização de 70 km de vias e 650.000 m ² de calçadas	- Manutenção e conservação de pontos e monumentos turísticos, históricos e geográficos

- Reconstrução de 700 km de redes de infraestrutura urbana (água, esgoto, drenagem)	
- Construção de 17 km de novas ciclovias	
- Plantio de 15.000 Árvores	

Fonte: Elaboração própria, a partir de site institucional. Disponível em: <<https://portomaravilha.com.br/portomaravilha>>. Acesso em: 21 de out. 2021.

Ainda vale ressaltar que algumas obras não foram concluídas e estão nas agendas de intervenções futuras do projeto, como as reurbanizações de toda a Avenida Francisco Bicalho, Rua do Livramento, Rua Santo Cristo e Rua Senador Pompeu, de acordo com o site institucional do Porto Maravilha.

A área do projeto, determinada pela Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU)¹¹ engloba um total de aproximadamente cinco milhões de metros quadrados, entre as avenidas Rodrigues Alves e Presidente Vargas (PINHO, 2016). Essa localização se distribui pelos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Ainda abrange de forma parcial os bairros Centro da Cidade, Cidade Nova, São Cristóvão e Caju. A área também é composta pelas seguintes favelas: Morro da Providência, Moreira Pinto, São Diogo, Pedra Lisa, Livramento e Conceição (CDURP, 2017).

Os bairros do Santo Cristo, Gamboa, Saúde e Caju, pertencem à 1ª Região Administrativa da cidade do Rio de Janeiro. Já a parcela que ocupa o bairro do Centro da Cidade, integra a 2ª Região Administrativa, enquanto a parcela que se localiza no bairro da Cidade Nova, integra a 3ª Região Administrativa. Além disso, a parcela do bairro de São Cristóvão, situado na zona norte da cidade, refere-se à 7ª Região Administrativa (PREFEITURA, 2019). Portanto, a Área de Especial Interesse

¹¹ Essa delimitação foi criada pela Lei Complementar nº101/2009.

Urbanístico (AEIU) ocupa três bairros de forma integral, quatro bairros de forma parcial e se distribui por quatro regiões administrativas do município do Rio de Janeiro. Desta forma, a delimitação dessa área demonstra a relevância territorial da Operação Urbana do Porto Maravilha.

Figura 1 - Área do Projeto com distinção dos bairros



Fonte: Mariana Werneck (2016, p.10).

O uso da narrativa da revitalização como recuperação de uma área "sem vida" está presente nas peças publicitárias, apresentações e estudos técnicos do Projeto Porto Maravilha (CDURP, 2021), onde a Operação Urbana Consorciada seria a promotora dessa modernização. Diante disso, a intervenção implementada se espelhou em projetos já existentes em países centrais, principalmente no modelo de Barcelona. Contudo, a participação internacional em consultorias também esteve presente na formulação das candidaturas anteriormente derrotadas (para os Jogos Olímpicos de 2004 e 2012), no qual o Rio de Janeiro também concorreu para sediar o megaevento. Nesse sentido, essa articulação com agentes internacionais foi estabelecida já no Governo de César Maia, antes mesmo de Eduardo Paes assumir a gestão pública municipal (MAGALHÃES, 2013). Além disso, Paes em seu primeiro mandato, firmou um convênio com o prefeito de Barcelona a fim de promover a troca de experiências e informações sobre obras e serviços relacionados aos Jogos Olímpicos (COMA, 2011 *apud* SANDRI, 2019).

Um dos marcos do Porto Maravilha é a construção do Museu do Amanhã¹², que foi projetado pelo arquiteto espanhol Santiago Calatrava, com um valor aproximado de 215 milhões de reais (MARTÍN, 2015). Com esse símbolo da revitalização da área¹³, fica evidente a busca pelo padrão de modernização estabelecido pelos moldes de Barcelona, em virtude não só da realização do projeto, mas pela participação direta de atores espanhóis em seu planejamento. Vale ressaltar que aproximadamente 75% dos recursos destinados às transformações culturais em toda a zona portuária foram direcionados somente ao Museu do Amanhã (SANDRI, 2019). Outro fato importante é a constatação, via auditoria elaborada pela CDURP, da realocação de 112,3 milhões de reais que seriam inicialmente destinados às intervenções de infraestrutura no Morro do Pinto ao Museu do Amanhã (REZENDE, 2017). Esse movimento de mudança na destinação dos investimentos se interliga com a discussão teórica proposta pelo conceito de espoliação urbana, apresentando uma espoliação “potencializada”, uma vez que os moradores do Morro do Pinto sofrem a privação do acesso a melhorias de infraestrutura e serviços públicos.

Figura 2 - Museu do Amanhã



Fonte: Endereço eletrônico institucional do Museu do Amanhã. Disponível em: <https://museudoamanha.org.br/pt-br>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹² A construção do Museu do Amanhã contou com a participação da Fundação Roberto Marinho em parceria com a Prefeitura. Atualmente, segundo seu endereço eletrônico institucional, o patrocinador master do Museu é o banco Santander e o principal mantenedor é a Shell.

¹³ O Museu do Amanhã tem 21 metros de altura, 336 metros de comprimento e ocupa uma área de 17.843 metros quadrados.

Contudo, como anteriormente mencionado, essa governança urbana associada aos moldes estratégicos-empresendedores não foi uma novidade propagada pela gestão municipal de Eduardo Paes (2009 a 2016). Esse molde faz-se presente na gestão pública municipal do Rio de Janeiro desde a década de 1990¹⁴, na gestão do Prefeito César Maia¹⁵. Nesse período, o ideal de requalificação e renovação urbana da região se fez presente por meio da tentativa de instalar uma agenda de obras e intervenções (SANTOS JUNIOR, WERNECK e NOVAES, 2020; MARTINS, 2017). Entretanto, a falta de coalizão de poderes políticos, referentes às esferas federal, estadual e municipal, que pertenciam a grupos de interesses distintos, dificultaram a implementação da proposta de César Maia (WERNECK, 2016).

Porém, com as eleições municipais de 2008 consagrando a vitória de Eduardo Paes, finalmente se formou a necessária convergência política: na esfera Federal, com os mandatos dos Presidentes Luiz Inácio Lula da Silva (PT), entre 2003 e 2010 e Dilma Rousseff (PT), entre 2011 e 2016; na estadual, com os mandatos dos Governadores Sérgio Cabral (PMDB), entre 2007 e 2014 e Luiz Fernando Pezão (PMDB), entre 2014 e 2019; e na esfera Municipal, com os mandatos do Prefeito Eduardo Paes (PMDB), entre 2009 e 2016. Tal conjunção, além de outros fatores, viabilizou politicamente o conjunto das intervenções realizadas na zona portuária (WERNECK, 2016).

Além disso, a situação fundiária dos terrenos da AEIU do Porto Maravilha apresenta diferenças segundo os níveis de governo. Segundo Werneck (2016), em 2010, a distribuição da titularidade desses terrenos era a seguinte: 62% pertencentes à União; 6% pertencentes ao Estado; 6% pertencentes ao Município e 25% ao Setor

¹⁴ A região portuária da cidade era associada a deterioração física e cultural pela perspectiva de políticos, empresários e até mesmo da opinião pública, que enxergavam os arredores do Porto do Rio de Janeiro como uma região à margem da cidade e um espaço de passagem sem relevância. Essa perspectiva pode ser explicada por conta da área não oferecer um terreno fértil para investimentos econômicos e fugir da rota de acumulação de capital na cidade desde meados do século XX (GONÇALVES e COSTA, 2020). No entanto, a partir dos anos 1990, a localidade passa a despertar o interesse de grupos empresariais como potencial espaço de acumulação e especulação para o capital imobiliário, tendo em vista sua proximidade geográfica ao centro financeiro da cidade (SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2020), seguindo o fenômeno contemporâneo de políticas urbanas *waterfronts regeneration* (FEDOZZI e VIVIAN, 2021).

¹⁵ César Maia deu continuidade ao modelo com seu retorno ao cargo de Prefeito entre os anos de 2001 e 2008.

Privado. Por isso, a convergência entre os entes federativos foi crucial para a viabilização do Porto Maravilha, além da participação da iniciativa privada.

Outro ponto fundamental para tirar a revitalização portuária do papel, foram as influências das exigências colocadas pelos megaeventos que seriam sediados na cidade. Em novembro de 2009, o Rio de Janeiro foi escolhido como a primeira sede olímpica sul-americana, ao desbancar cidades como Chicago, Madri e Tóquio, na decisão final do Comitê Olímpico Internacional (COI). Para o pleno atendimento de federações e comitês esportivos internacionais, foram necessárias uma série de transformações (que envolviam poder público em parcerias com a iniciativa privada) a fim de tornar a cidade competitiva para os investimentos e preparada para receber comissões, atletas, imprensa internacional e turistas (NUNES, MASCARELLO e ASSAF, 2017).

Assim, a cidade ganhou um novo panorama de intervenções urbanas, e a zona portuária passou a ser vislumbrada como uma das localidades de maior potencial aos olhos dos investidores (NUNES, MASCARELLO e ASSAF, 2017). Deste modo, é importante salientar como a participação da cidade do Rio de Janeiro como sede de megaeventos esportivos como os Jogos Pan-Americanos em 2007, Copa do Mundo em 2014 e Jogos Olímpicos em 2016, se mostrou como ferramenta importante para a concretização dessas intervenções que buscavam valorizar a cidade, à vista do capital. Segundo Gonçalves e Costa (2020), a região portuária da cidade do Rio de Janeiro foi uma das regiões mais afetadas pelas intervenções urbanísticas que foram exigidas para a cidade receber os Jogos Olímpicos de 2016.¹⁶

Com essa união de fatores, a atração de investimentos e a efetivação do modelo de Planejamento Estratégico, em consonância aos princípios do Empreendedorismo Urbano, em ascensão desde 1990, somadas a influência das políticas de *waterfront regeneration* (FEDOZZI e VIVIAN, 2021; HARVEY, 2005; VAINER, 2000), encontra terreno fértil na região portuária do Rio de Janeiro. Desse modo, segundo Fernanda Sanchez (2014, p.45 apud MARTINS, p. 73, 2017), o

¹⁶ Cabe ressaltar a dimensão dos conflitos em torno da incompatibilidade das intervenções com os interesses dos moradores locais. Contudo, considerando o escopo deste trabalho, não será possível realizar este aprofundamento. Para entender melhor acerca destes desdobramentos ler “COMITÊ POPULAR DA COPA E OLIMPÍADAS DO RIO DE JANEIRO. Megaeventos e violações dos direitos humanos no Rio de Janeiro, Dossiê. Rio de Janeiro, novembro de 2015”.

chamado “momento Rio” se disseminou de forma exponencial e com isso, essa grande abertura de oportunidades para investimentos de escala internacional ganhou força. Essa conexão é importante para o objeto deste Trabalho de Conclusão, pois segundo Harvey (2005), a atração de capitais estrangeiros está no cerne do receituário do empreendedorismo urbano e de acordo com a literatura dependentista (MARINI, 2000), a atração de capitais estrangeiros apresenta uma tendência de agudização da condição dependente, criando um elo entre essa nova modalidade de gestão urbana com a teoria da dependência.

A engenharia financeira da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio é de fundamental importância para compreendermos como ocorreu a viabilização de sua elaboração. Em linhas gerais, pode-se afirmar que o projeto se estruturou inicialmente na Parceria Público-Privada - PPP, que teve seu contrato assinado em novembro de 2010, entre o poder público (via CDURP) e o setor privado (via Concessionária Porto Novo)¹⁷, com um arranjo financeiro ligado principalmente à venda dos Certificados do Potencial de Construção, os CEPACs (SARUE, 2016).

O CEPAC é um título financeiro instituído juridicamente pela Lei Federal do Estatuto da Cidade, em seu artigo 34, e regulamentado pela Lei Municipal Complementar nº101/2009 (a mesma lei que regulamenta a OUC). Esse instrumento foi criado a fim de viabilizar as intervenções urbanas financeiramente por meio de flexibilizações urbanísticas dentro dos limites da respectiva intervenção. Ou seja, os CEPACs¹⁸ são os principais financiadores da OUC e a Prefeitura não injeta recursos diretamente do Tesouro (PINHO, 2016).

Desta forma, esses certificados são títulos usados pela Administração Pública para viabilizar recursos, de forma antecipada, a fim de arcar com as intervenções implementadas pela Operação Urbana Consorciada, como prestação de serviços urbanos e até mesmo obras de infraestruturas. Entretanto, a contrapartida apresentada aos compradores desses certificados é a permissão de alteração de

¹⁷ Recentemente, por conta de problemas com repasse de recursos da CDURP para a Concessionária, o contrato foi modificado com a saída da Porto Novo S.A.

¹⁸ Nesse caso, por ser componente do mercado de valores mobiliários, os CEPACs são registrados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A CVM é uma autarquia vinculada ao Ministério da Economia, instituída pela Lei 6.385, com a função principal de fiscalizar o mercado de valores mobiliários. Esses CEPACs foram regulamentados pela CVM em 2003, por meio da Instrução 401 (PINHO, 2016).

padrões edílios dos empreendimentos, dentro da área onde ocorre a intervenção (SARUE, 2016). Em outras palavras, os CEPACs são certificados no qual os compradores utilizam como permissão para construir fora dos padrões urbanísticos estabelecidos previamente. Seja um prédio mais alto que o permitido ou construção de mais pavimentos em um empreendimento, por exemplo.

Nessa dinâmica financeira, foram emitidos aproximadamente quatro milhões de metros quadrados desse potencial de construção, que foram comercializados no mercado (SARUE, 2016). Contudo, para adquirir esses CEPACs, não é necessário que o comprador seja obrigatoriamente um proprietário do empreendimento dentro da área do Porto Maravilha. Se for o caso de o potencial comprador ser proprietário de um imóvel, o direito de construir fora dos padrões será concedido (PINHO, 2016). Desta forma, os CEPACs tornam-se mecanismos acionários, pois sua comercialização ocorre de maneira irrestrita e busca atrair não somente possíveis empreendedores para a área, mas também investidores sem compromisso algum com a produção do espaço (FERREIRA e FIX, 2001; SANTOS JUNIOR e WERNECK, 2020).

Após a apresentação dos CEPACs e sua contextualização, é necessário delimitarmos como a Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio atuou em uma combinação entre CEPACs e dois fundos de investimento imobiliário. Nessa dinâmica, um dos fundos é controlado pela CDURP, que é o Fundo de Investimento Imobiliário da Região Portuária (FIIRP), e o outro, controlado pela Caixa Econômica Federal (CEF), que é o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM) (SARUE, 2016).

Em resumo, a CEF, através de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), adquiriu em leilão de lote único, elaborado pelo FIIRP em 2011, todas as 6.436.722 unidades de CEPACs que estavam disponíveis, pagando R\$ 3,5 bilhões (WERNECK, 2016). Assim, o banco público tornou-se o responsável pela negociação desses certificados com potenciais investidores. Deste modo, arquitetou-se um acordo no qual o FIIPM fica como responsável a pagar ao FIIRP o valor total do projeto, de aproximadamente R\$ 8 bilhões, com um prazo de 15 anos. Em tese, esse valor seria produto da valorização acionária dos CEPACs no mercado. Em contrapartida, o FIIRP

se comprometeu a conceder os CEPACs, tornando disponível ao mercado o correspondente a 75% do seu uso¹⁹ (SARUE, 2016).

Portanto, esse arranjo financeiro que compõe a viabilização da Operação Urbana analisada ocorre pela comercialização dos CEPACs, pela assunção dos riscos financeiros por parte da CEF e também pelo adiantamento de recursos oferecidos para a PPP realizar a prestação de serviços e obras que envolvam a instalação do projeto (SARUE, 2016; PINHO, 2016; MARTINS, 2017).

Segundo a crítica de Ferreira e Fix (2001) em relação às Operações Urbanas Consorciadas em geral, esse arranjo financeiro, modelado pelo financiamento via comercialização de CEPACs, torna-se ferramenta de institucionalização da especulação imobiliária financeirizada. Pois, essa nova forma de reestruturação urbana penetra em áreas de interesse do mercado e prioriza a acumulação de capital. Ou seja, essa reorientação da gestão urbana negligencia as demandas por intervenções em zonas periféricas que necessitam de melhorias e obras públicas, gerando uma produção do espaço ainda mais segregadora, instrumentalizando a atuação do Estado como mero propulsor acionário.

Como Pereira (2015 *apud* MARTINS, 2017) constata, a credibilidade do projeto urbano implementado está no âmago da visão que a operação urbana pretende imprimir frente aos empreendedores e investidores, que são o público-alvo de compradores dos CEPACs e aguardam uma possível valorização dos empreendimentos desenvolvidos no âmbito da operação, de modo a impulsionar os seus ganhos de maneira especulativa. Assim, a Operação Urbana Consorciada necessita construir um ambiente propício para os investimentos. Nesse contexto, a dinâmica especulativa corporativa toma conta da estruturação do projeto, pois o atendimento às necessidades do mercado imobiliário e demandas oriundas dos potenciais compradores instauram-se como o centro dos objetivos das intervenções. Por isso, Ferreira e Fix (2001) salientam o instrumento de CEPACs como um movimento de institucionalização da especulação do setor imobiliário.

Os CEPACs foram criados com o intuito de aumentar o volume de recursos empregados nas Operações Urbanas. No entanto, por conta do mercado financeiro

¹⁹ Nesse arranjo, a CEF tem prioridade de compra de 60% dos terrenos, enquanto os outros 15% ficam disponíveis para serem negociados no mercado (SARUE, 2016).

se configurar como terreno fértil para capitais estrangeiros que buscam alta volatilidade e lucratividade, eles acabariam, hipoteticamente, transformando o mercado imobiliário brasileiro (historicamente dominado por capitais nacionais e fechados) mais vulnerável ao investimento estrangeiros (FERREIRA e FIX, 2001; FIX, 2009). Sobretudo, os investimentos oriundos de Fundos de Investimentos, como o FIIPM e o FIIRP, por exemplo.

Uma constatação a ser feita é que a gestão urbana do Rio de Janeiro passou a acompanhar as demandas mercadológicas especulativas, que passam a ser hegemônicas nesse contexto em que a gestão urbana submete a sua agenda aos interesses do capital imobiliário financeiro (SANTOS JUNIOR e WERNECK, 2020). Esse movimento de priorização aos objetivos imobiliários financeirizados pode apontar não somente para a institucionalização da especulação, mas também para um aprofundamento da condição dependente do Brasil, por meio da submissão aos interesses imperialistas, demonstrando que o sistema capitalista se amarra a uma concepção de dependência.

As intervenções urbanas construídas de acordo com demandas burguesas, e por consequência dos interesses transnacionais, também apontam para um fenômeno de espoliação urbana aprofundada, uma vez que o “somatório de extorsões” (KOWARICK, 1979, p.59) torna-se mecanismo geral de orientação da produção do espaço. O conceito de espoliação diz respeito aos serviços necessários e a conexão dessa dimensão espoliativa com a ideia de superexploração através do circuito da produção urbana financeirizada pode indicar um fenômeno de aprofundamento da dependência ou uma nova modalidade da condição dependente.

4 PROTAGONISTAS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO: ATORES E CONSUMIDORES DE CEPACs

Na esteira do exposto, faz-se necessário identificar os atores componentes da engenharia financeira do Porto Maravilha, tendo em vista que a hipótese aponta para um aumento da presença e influência do capital internacional no projeto Porto Maravilha, especialmente a partir do capital procedente do setor imobiliário. Em primeiro lugar, serão identificados os atores nacionais, e posteriormente os atores

internacionais. Além disso, para a caracterização dos atores nacionais, devemos considerar a separação entre os setores público e privado.

4.1 Atores Nacionais

Como ponto de partida para o levantamento dos atores nacionais, tomaremos como referência o trabalho de Renato Martins (2017) que diferencia os atores nacionais também pela esfera pública e privada. Aqui, o principal objetivo é alinhar cada um desses atores com suas respectivas funções a serem desempenhadas no âmbito da OUC.

Quadro 2 - Atores Nacionais Públicos

Atores Nacionais Públicos	Ações
CDURP e órgãos da Prefeitura	Elaboração de leis e regulamentações específicas; contratação de obras e serviços urbanos; gerenciamento e promoção da operação urbana; assessoria aos investimentos; manutenção do ambiente em favor aos empreendedores; organização de eventos culturais
Governos Federal, Estadual e Municipal	Cessão de terrenos públicos ao mercado e articulação política para legitimação da modelagem financeira e institucional

Caixa Econômica Federal	Aquisição do total dos CEPACs através de recursos do FGTS e comercialização ao mercado imobiliário; passar credibilidade à operação financeira; assunção dos riscos da operação
Conselho Curador do FGTS	Liberação dos recursos para serem investidos nos Fundos de Investimentos Imobiliário específicos
Fundos de Investimento Imobiliário (FIIRP e FIIPM)	Comercialização de CEPACs e repasse dos recursos para financiar as obras de infraestrutura e serviços urbanos

Fonte: Elaboração própria, com base em Renato Martins (2017, p.163).

A Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro é o instrumento por meio do qual a Prefeitura Municipal do Rio coordena a Operação Urbana Consorciada, segundo sua lei criadora, tendo por objetivo desenvolver a Área Especial de Interesse Urbanístico. Esse desenvolvimento ocorre através das diversas ações mencionadas no quadro 2, como por exemplo a contratação de obras e execução de serviços urbanos.

Já a Caixa Econômica Federal tem por principal contribuição assumir os riscos da operação de modo a promover a credibilidade do projeto aos olhos do mercado de investidores, tendo em vista a atração de capital a fim de garantir a viabilidade

institucional-financeira da operação. A entrada da CEF no arranjo institucional tem por intuito passar uma mensagem de segurança aos potenciais investidores ainda receosos (SARUE, 2016). Mesmo não sendo um ator diretamente ligado à gestão do projeto urbano, a CEF desempenha papel fundamental em sua economia política. A abertura de caminho para a participação da CEF se deu por meio da liberação de recursos do FGTS destinados aos Fundos de Investimento Imobiliário, por decisão do próprio Conselho Curador do Fundo (WERNECK, 2016, p.120).

Ademais, como foi tratado na discussão sobre o arranjo financeiro, os Fundos Imobiliários FIIRP e FIIPM, cumprem o papel de comercializar os CEPACs no mercado e assim repassam esse recurso, gerado pela venda dos certificados, para o financiamento das intervenções urbanas da operação (SARUE, 2016).

Para a investigação estabelecida no presente Trabalho de Conclusão, cabe discutir os papéis de dois atores nacionais oriundos do setor privado nesse contexto institucional-financeiro: a Concessionária Porto Novo, que se articula por meio da Parceria Público-Privada, e o Consórcio VLT, que implementa o modal.

A Concessionária Porto Novo, até o ano de 2020, estava associada ao projeto do Porto Maravilha através da PPP, que também contava com a CDURP. Essa concessionária era formada por três construtoras de grande relevância no cenário imobiliário brasileiro: Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia. A participação acionária dessas empresas são: Odebrecht: 37,5%; OAS: 37,5% e Carioca Engenharia: 25% (MARTINS, 2017, p.142).

Na instauração da PPP, a concessionária recebeu inicialmente um investimento total de aproximadamente R\$ 7,609 bilhões para executar suas funções, que eram até então cumpridas pela Prefeitura. Essas funções, em resumo, são a prestação de serviços de iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação das ruas da área. Também ficou sob sua responsabilidade a execução das obras de infraestrutura, oferta de energia e saneamento (MARTINS, 2017, p.142). Logo, cabe chamar atenção para o fato de que há concentração de responsabilidades por diferentes serviços por uma única concessionária.

Entretanto, houveram atrasos nos repasses da CDURP para a Concessionária, e com isso, algumas de suas funções foram repassadas. Por exemplo, em 2020, durante a gestão do então Prefeito Marcelo Crivella, a CDURP mudou a

responsabilidade de manutenção dos túneis Marcello Alencar e Rio450 para a SD Engenharia²⁰ durante seis meses. A justificativa para essa mudança se deu pelo fato da concessionária Porto Novo não ter aceitado a verba liberada pelo FIIPM para a remuneração desse serviço.

A CDURP também informou que o contrato com a concessionária Porto Novo S.A. foi suspenso, mas com a volta de Eduardo Paes (PSD) ao cargo de Prefeito em janeiro de 2021, a Companhia busca chegar a um acordo para o seu retorno à prestação de serviços de manutenção (DIÁRIO DO PORTO, 2021). Cabe mencionar que a Concessionária Porto Novo recorreu na Justiça para a cobrança de um valor em torno de R\$ 1 bilhão a serem pagos pela prefeitura do Rio. O município instaurou uma comissão de investigação de superfaturamento das obras de revitalização e o relatório dessa comissão indicou um sobrepreço de aproximadamente R\$ 3,4 bilhões (GOIS, 2020).

Os atrasos nos repasses financeiros da CDURP para a Concessionária ocorreram em virtude da baixa procura pelos CEPACs, que desde o início da comercialização não conseguiram sucesso em suas vendas. Na elaboração do projeto, era esperada uma maior venda dos certificados, porém isso não se concretizou durante a implementação (WERNECK, 2017), mesmo com a participação da CEF. O imbróglio se estendeu por meses; e, sem a venda dos CEPACs, a CEF não realizava os seus repasses. Por conta das dívidas, os serviços de manutenção foram repassados da concessionária para a Prefeitura (BOM DIA RIO, 2017).

Aqui vale uma revisitar uma afirmação fundamental para a compreensão da produção do espaço a partir do caso em discussão. As construtoras que faziam parte da composição do Consórcio Porto Novo (Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia) são os reais agentes que engendram as transformações no espaço urbano da área. Mesmo após a fragmentação do consórcio, essas empresas continuam existindo e por isso apresentam-se como um ponto central deste trabalho.

²⁰ A SD Engenharia no ano de 2009, ainda com seu nome antigo, esteve envolvida em um escândalo de fraudes em licitações de obras para a Copa do Mundo e Olimpíadas. Disponível em: <<https://diariodorio.com/crivella-muda-concessionaria-do-porto-maravilha/>>.

O Consórcio VLT Carioca é composto pela empresa CIIS S.A., que de acordo com o site institucional de relações de investidores do VLT-CCR.²¹, conta com as seguintes empresas: (i) CCR Actua, controlada pela Andrade Gutierrez, Camargo Correia e Soares Penido (24,5%); (ii) Invepar, membro do Grupo OAS (24,5%); (iii) Odebrecht TransPort S.A. (24,5%); (iv) RIOPAR Participações S.A.(24,5%); (v) Benito Roggio Transporte S.A. (2%) e (vi) RATP do Brasil Operações, Participações e Prestações de Serviços para Transporte Ltda.

Como é apontado no quadro a seguir, o modal do Veículo Leve sobre Trilhos²² foi implementado com o intuito de valorizar a área. Como Martins (2017) e Sarue (2015) chamam atenção, a venda dos certificados e a busca pela valorização da AEIU a fim de atender aos interesses de investidores, está no âmago da OUC do Porto Maravilha. O quadro 3 busca sintetizar as ações destes dois atores nacionais privados: a Concessionária Porto Novo e o Consórcio VLT.

Quadro 3 - Atores Nacionais Privados

Atores Nacionais Privados	Ações
Concessionária Porto Novo (Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia)	Realização de obras de infraestrutura e serviços urbanos para valorização do mercado imobiliário local e elaboração da modelagem financeira e institucional da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio

²¹ Disponível em: <<https://ri.ccr.com.br/faq/vlt/>>.

²² Vale ressaltar que as obras desse modal são mais um exemplo da carga de modernidade, alinhada aos modelos estratégicos hegemônicos.

Consórcio VLT	Implementação do modal; valorização dos investimentos imobiliários pela presença do serviço de transporte público
---------------	--

Fonte: Elaboração Própria, com base na tese de Doutorado de Renato Martins (2017).

4.2 Atores Internacionais

O problema de pesquisa que originou este Trabalho de Conclusão, está intimamente ligado à identificação dos atores internacionais. Por isso, o quadro a seguir tem como principal objetivo apresentar esses atores e suas respectivas ações na OUC do Porto Maravilha.

Quadro 4 - Atores Internacionais

Atores	Ações
Investidores Internacionais em Construtoras e Incorporadoras Nacionais ²³	Investimento e incorporação imobiliária (edifícios comerciais; residenciais e shoppings centers)
Companhias Internacionais hoteleiras	Investimentos hoteleiros
	Prestação de Serviços de assessoria/ consultoria aos investidores e à comercialização

²³ Através da abertura de capital das empresas construtoras.

Consultores Internacionais	dos CEPACs
----------------------------	------------

Fonte: Elaboração Própria, com base na tese de Doutorado de Renato Martins (2017).

A participação dos Consultores Internacionais foi alvo de discussões anteriormente, como a projeção do arquiteto espanhol no Museu do Amanhã, bem como o acordo de repasse de informações entre o então prefeito Eduardo Paes e o prefeito da cidade de Barcelona na época.

Já em relação às companhias internacionais do ramo hoteleiro, pode ser notado como um dos exemplos, o Hotel Intercity Porto Maravilha, que se localiza na Rua Cordeiro da Graça, no bairro do Santo Cristo. Esse hotel pertence à companhia hoteleira Intercity, que possui unidades de seus hotéis em várias cidades brasileiras, como Salvador, Manaus e Curitiba²⁴. Vale ressaltar que este não é o único hotel presente na área do projeto de revitalização, mas por conta do escopo da investigação estabelecida nesta monografia, não será possível apresentar os empreendimentos com detalhamento.

Todavia, os incorporadores imobiliários são os principais agentes internacionais na dinâmica econômica-política do projeto. Pois são eles que atuam de forma direta nas construções - e, por consequência, nas transformações - da área analisada (PINHO, 2016).

O Port Corporate Tower, localizado no bairro do Caju, é um dos principais empreendimentos da área e um dos grandes símbolos do Porto Maravilha. A responsável pela sua construção foi a empresa multinacional Tishman Speyer²⁵, que tem sede em Nova Iorque. A empresa também foi responsável pela construção do AQWA Corporate, um prédio de última geração que comporta escritórios e se localiza na Avenida Via Binário do Porto (MARTINS, 2017). Em setembro de 2020, empresas

²⁴ Informações retiradas do site institucional da rede Intercity Hotéis. Disponível em: <<https://www.intercityhoteis.com.br/>>.

²⁵ O prédio foi comprado pelo Bradesco Seguros, no ano de 2014.

como Icatu (empresa de seguros) e Tail Chequer Mayer Brown (empresa de advocacia) se instalavam no Edifício AQWA (CDURP, 2020).

Figura 3 - Port Corporate Tower



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 05.12.21

Figura 4 - AQWA Corporate



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 05.12.21

Em 2019, a Autonomy Investimentos e Affiliates - que é o braço imobiliário do fundo corporativo Autonomy Capital Research LLP, fundado em 2003 (PINHO, 2016, p.194) - efetuou a compra da fábrica do Moinho Fluminense (LUCENA, 2019). A Autonomy também é proprietária do edifício Vista Guanabara. A GTIS foi parceira da Autonomy na construção desse empreendimento de 90 metros de altura, com 22 andares e ocupa uma área de 31.144 metros quadrados.²⁶ O Vista Guanabara consumiu um total de 66.200 unidades de CEPACs e contou com a participação da construtora HOCHTIEF do Brasil, que é membro do grupo internacional Zech Group (Pinho, 2016, p.195). Atualmente, segundo a CDURP, empresas como a Granado, o Banco BB e a Generali Seguros se instalam nos andares do Vista Guanabara.

Figura 5 - Moinho Fluminense



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 08.01.22

²⁶ Disponível em: <<https://portomaravilha.com.br/vistaguanabara>>.

Figura 6 - Vista Guanabara



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 08.01.22

A multinacional francesa L'oréal é outra empresa que se alocou no Porto Maravilha. A empresa da área de cosméticos lançou sua nova sede no Brasil na Rua Barão de Tefé. O Edifício Nova, construído pela incorporadora JPL Comercial e Agrícola LTDA, apresenta um conceito sustentável e tecnológico como o uso de energia solar, com 22 andares e 90 metros de altura. A prédio da sede da L'Oréal Brasil apresentou um consumo de 39.225 unidades de CEPACs.²⁷ Além da própria L'Oréal, o edifício recebe outras empresas em seus andares como a fabricante de automóveis Nissan e a Fitch Ratings, uma das maiores agências de classificação de risco de crédito.

²⁷ Disponível em: <<https://portomaravilha.com.br/loreal>>.

Figura 7 - Edifício Nova



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 08.01.22

Martins (2017) também aponta para alguns empreendimentos que não chegaram a ter seu lançamento efetuado, mesmo com seu anúncio. São os casos das Trump Towers Rio, que seriam localizadas na Avenida Francisco Bicalho e também do Lumina Rio, da Tishman Speyer, que estaria localizado na Avenida Venezuela. Esse movimento de cancelamento dos empreendimentos pode ser explicado pela não concretização da atração de recursos e investimentos por parte do Porto Maravilha. Em sua tese, Martins (2017, p.188) apresenta alguns pontos que evidenciam a percepção de insucesso do projeto, como os novos cenários políticos municipal, estadual e federal; o arrefecimento do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro; a não concretização de novos residentes na área e a redução do interesse das grandes construtoras.

4.3 Consumidores de CEPACs

A peça chave para o entendimento dos produtores desse espaço urbano reside nos consumidores dos CEPACs. Pois, os titulares das transações desses certificados podem evidenciar quem são os protagonistas das mudanças urbanas do território por meio da OUC ao viabilizarem o funcionamento de seu arranjo institucional-financeiro. Nesse sentido, os dados da comercialização dos certificados podem ser usados como proxy de pesquisa para identificação dos protagonistas da produção do espaço urbano referente a área do projeto, em razão desses proprietários serem os titulares das transações imobiliárias, atuando diretamente na produção do urbano.

Tabela 1 - Estoque de CEPACs do Porto Maravilha

Data	Titular	Uso	Quantidade	% do total	% do total adquirido
24/10/2012	Arrakis Empr. Imobiliários S/A	Comercial e hotel	57.273	0,89%	9,96%
31/01/2013	Porto 2016 Empr. Imobiliários S/A	Residencial com lojas	68.631	1,07%	11,94%
10/05/2013	TS 19 Participações Ltda.	Comercial	194.490	3,02%	33,83%
25/09/2017	TS 19 Participações Ltda. (alteração de projeto / acréscimo de área)		12.298	0,19%	2,14%
22/05/2013	Uirapuru Participações Ltda.	Comercial	58.937	0,92%	10,25%
29/08/2013	Autonomy GTIS Barão de Tefé Empr. Ltda.	Comercial	66.162	1,03%	11,51%

20/10/2015	Autonomy GTIS Barão de Tefé Empr. Ltda. (alteração de projeto / acréscimo de área)		38	0%	0,01%
12/10/2013	Odebrecht Realizações Imobiliárias RJ04 EI Ltda.	Hotel	8.278	0,13%	1,44%
11/11/2013	SPE STX Desenvolvimento Imobiliário S/A	Hotel	4.355	0,07%	0,76%
05/06/2014	Edifício Odebrecht RJ S/A	Comercial	18.601	0,29%	3,24%
10/09/2015	Edifício Odebrecht RJ S/A (alteração de projeto / acréscimo de área)		1.668	0,03%	0,29%
20/06/2014	Partifib Projetos Imobiliários F55 Ltda.	Comercial	8.738	0,14%	1,52%
12/03/2015	TS 22 Participações Ltda. (modificado)	Residencial com lojas	35.848	0,56%	6,24%
29/04/2015	Barão de Tefé SPE Empr. Imobiliários S/A	Comercial	39.225	0,61%	6,82%
29/04/2016	Barão de Tefé SPE Empr. Imobiliários S/A (alteração de projeto / acréscimo de área)		357	0,01%	0,06%

Fonte: Elaboração Própria, com base no terceiro relatório trimestral de 2021. Disponível em: <portomaravilha.com.br>.

Ao somar a porcentagem de CEPACs consumidos, chega-se em apenas 8,9% de consumo referente ao total de CEPACs. Ou seja, 91,1% do estoque de CEPACs ainda não foi comercializado. Segundo o FIIPM, esse movimento esmorecido da venda dos CEPACs do Porto Maravilha ocorreu pela falta de condições de investimentos por parte do mercado.

Foram emitidos nessa OUC um total de 6.436.722 unidades de CEPACs, equivalentes a 4.089.502 metros quadrados de potencial adicional construtivo (WERNECK, 2017). Os dados de transações dos CEPACs demonstram o uso comercial dos empreendimentos como predominante, correspondendo a 69,9% dos CEPACs consumidos, já o investimento no uso da categoria “residencial com lojas” chegou a 18,3%, e o investimento no ramo hoteleiro equivale a 2,2% do consumo dos certificados.

Vale mencionar que as mudanças causadas pelas flutuações do mercado internacional de commodities (em conjunto a outros fatores) foram fundamentais para desencadear a crise econômica de 2014 em diante, e um exemplo de desdobramento desse cenário foi a queda abrupta dos preços do petróleo. Essas flutuações, por sua vez, incidem diretamente sobre as possibilidades e expectativas de novos investimentos no Brasil (CARVALHO, 2018). A TMD aponta que a alta sensibilidade frente às variações do mercado internacional de produtos primários é uma característica marcante dos países dependentes (LUCÉ, 2018). Ademais, com a interligação do mercado financeiro internacional aos investimentos em infraestrutura urbana, através dos CEPACs, por exemplo (FIX, 2009), o projeto de revitalização torna-se ainda mais vulnerável em um contexto macroeconômico já fragilizado.

Nesse sentido, mesmo que não seja o foco central, a leitura da dependência também poderia auxiliar no entendimento do “fracasso” da execução do projeto Porto Maravilha. Diante desse panorama, pode ser discutido como o Porto Maravilha foi concebido de forma dependente das flutuações do mercado financeiro internacional, como também das condições econômicas ligadas ao setor imobiliário nacional e transnacional, diferentemente do que foi propagado no lançamento do projeto.

O Fundo de Investimentos Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM), que é administrado pela Caixa Econômica Federal (CEF), adquiriu todos os CEPACs em leilão de lote único, que ocorreu em 2010. Com isso, o FIIPM é quem negocia as

transações com o mercado e também fica responsável por repassar a verba para pagar a Operação Urbana Porto Maravilha. No entanto, o mercado não apresentou interesse em consumir esses CEPACs vendidos pelo FIIPM, deixando todo o ônus da assunção dos riscos na mão do poder público, mais especificamente nas mãos da CEF (WERNECK, 2017; SANTOS JUNIOR, WERNECK e RAMOS NOVAES, 2020).

A implantação dos CEPACs como instrumento de financiamento da operação simbolizou uma decisão sustentada a partir de uma lógica neoliberal, pois esse tipo de intervenção se justifica com o discurso de modernização do espaço, apresentada como uma solução livre da burocracia estatal, que supostamente atrapalha os investimentos do setor privado (FERREIRA e FIX, 2001). Em tempos de crise econômica e fiscal essa solução ganha contornos de uma “única estratégia possível” para a viabilização de uma operação de grandes proporções como a do Porto do Porto Maravilha (WERNECK, 2017).

Após aproximadamente 6 anos sem nenhum projeto com novo consumo de CEPAC, em março de 2021, um projeto residencial rompeu a tendência de estagnação, segundo noticiado pelo consórcio Porto Maravilha.²⁸ O projeto conta com 470 unidades construídas na primeira fase e depois com mais duas fases, formando um total de 1.224 unidades. Os imóveis deste empreendimento terão valores entre R\$ 240 mil e R\$ 450 mil (RODRIGUES, 2021).

No entanto, essa movimentação ainda não foi disponibilizada pela CDURP ou pelo FIIPM, portanto não há dados oficiais do percentual e da quantidade de consumo dos CEPACs. O empreendimento se localiza na Praça Marechal Hermes, no bairro de Santo Cristo, e a Cury foi a responsável pela “quebra de hiato” dessa comercialização.

²⁸ Disponível em: <<https://www.portomaravilha.com.br/imprensadetalhe/cod/90167>>.

Figura 8 - Empreendimento Residencial da Cury na Praça Marechal Hermes



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 05.12.21

Outro fato importante é que, segundo o terceiro relatório trimestral de 2021, da CDURP²⁹, foi anunciado o segundo empreendimento residencial do Porto Maravilha. Este anúncio ocorreu cerca de um mês após o lançamento do primeiro residencial, que é denominado Rio Wonder Residences Praia Formosa, que segundo o site institucional da Cury³⁰ está 100% vendido. O segundo empreendimento está localizado na esquina das ruas Cordeiro da Graça e Equador, no bairro do Santo Cristo. A Cury Construtora comprou o terreno de 7.175 metros quadrados do FIIRP, por R\$ 15 milhões (CDURP, 2021).

²⁹ Disponível em:

<https://portomaravilha.com.br/conteudo/relatorios/2021/_RELATORIO_JUL_AGO_SET%20VERS%C3%83O%20AP%C3%93S%20C.pdf?_t=1637082160>.

³⁰ Disponível em: <<https://cury.net/imovel/RJ/centro/cury-rio-wonder-residences-praia-formosa>>.

Figura 9 - Empreendimento Residencial Rio Wonder Praia Formosa



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 05.12.21

A Cury Construtora e Incorporadora, segundo as informações dos sistemas da Comissão de Valores Mobiliários, é uma empresa de capital aberto, o que significa que a empresa possui ações na bolsa de valores brasileira, e seu código acionário é CURY3. Segundo o site da B3, 31% da sua composição acionária é de propriedade do Grupo Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações. A Cyrela é uma incorporadora de imóveis residenciais, com sede em São Paulo e também possui ação na bolsa de valores, com a sigla acionária CYRE3.³¹

De acordo com Bastos (2012), a Cyrela pode ser identificada como exemplo empresarial que ganhou espaço no mercado de ações a partir dos investimentos do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (MCMV), tendo em sua atuação recente um resultado da ocupação desse mercado renovado. A Cyrela foi a primeira empresa do ramo a ter ações na bolsa de valores, em 1996, e em 2009, sua subsidiária Living se consolidou como empresa especializada no segmento econômico (BASTOS, 2012, p.70) “Em 2011, de acordo com dados da própria empresa, mais de 50% das unidades produzidas pela Living foram contratadas através de financiamentos no âmbito do programa MCMV” (BASTOS, 2012, p.71).

³¹ Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/cotacoes/cyrela-realty-cyre3/>>.

Com o intuito de elaborar uma análise robusta acerca da participação dos atores que protagonizam os investimentos do Porto Maravilha, será apresentada uma tabela hierarquizada relativa ao consumo dos CEPACs.

Tabela 2 - Hierarquização do Consumo de CEPACs do Porto Maravilha

Titular	Controlador	Empreendimentos	Quantidade	% do total	% do total adquirido
Tishman Speyer Participações Ltda. (TS 19 e TS22)	Tishman Speyer	Pátio da Marítima e Lumina Rio	242.636	3,77%	42,20%
Porto 2016 Empr. Imobiliários S/A	OR, OAS, Carioca Engenharia e REX	Porto Vida Residencial	68.631	1,07%	11,94%
Autonomy GTIS Barão de Tefé Empr. Ltda	GTIS e Autonomy	Vista Guanabara	66.200	1,03%	11,52%
Uirapuru Participações Ltda	Global E. P./ MDL	Porto Vista	58.937	0,92%	10,25%
Arrakis Empr. Imobiliários S/A	OR e Performance	Porto Atlântico Business Square - Leste	57.273	0,89%	9,96%
Barão de Tefé SPE	JPL	BTS L'Oreal	39.582	0,62%	6,89%

Empr. Imobiliários S/A					
Grupo Odebrecht (Odebrecht Realizações Imobiliárias RJ04 EI Ltda e Edifício Odebrecht RJ S/A)	OP/OR	Holiday Inn Porto Maravilha e Porto Atlântico Business Square - Oeste	28.547	0,45%	4,97%
Partifib Projetos Imobiliários F55 Ltda	Fibraexperts	Partifib	8.738	0,14%	1,52%
SPE STX Desenvolim ento Imobiliário S/A	STX DI / Kallas	AC Hotel Rio de Janeiro Porto Maravilha	4.355	0,07%	0,76%

Fonte: Elaboração Própria, com base na dissertação de Thiago Pinho (2016, p.173) e no terceiro relatório trimestral de 2021. Disponível em: <portomaravilha.com.br>. As siglas OR e OP se referem a Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. e Odebrecht Properties S.A, respectivamente. Ambas as empresas são do Grupo Odebrecht.

Por meio da tabela 2, é possível afirmar que a empresa que consumiu a maior quantidade de CEPACs desde o início da implementação do Projeto de Revitalização é a Tishman Speyer. Essa empresa é responsável pela construção dos edifícios Port Corporate Tower e AQWA Corporate e além de instalar um escritório no AQWA, também lidera o ranking de consumo dos certificados construtivos, com 242.636 unidades de certificados consumidos, alcançando 42,20% do total adquirido. Em

termos comparativos, o segundo titular com maior número de CEPACs consumidos é a Porto 2016, com 68.631 unidades e 11,94% do total adquirido, aproximadamente 3,5 vezes menos que o primeiro colocado. Nesse cenário, é possível afirmar que a Tishman Speyer tem larguíssima vantagem como maior consumidora de CEPACs desta OUC.

Também vale destacar a Autonomy Investimentos, que consumiu 11,58% do total de CEPACs adquiridos, com 66.200 unidades e aparece na terceira colocação nesta tabela de hierarquização. Segundo sua página no LinkedIn³², a Autonomy é uma gestora de investimentos especializada no setor imobiliário e com sede em São Paulo. A empresa gere fundos imobiliários por meio de sua controlada AI Real Estate Administradora de Valores Mobiliários Ltda. Como visto anteriormente, a Autonomy é proprietária do Edifício Vista Guanabara e em 2019 comprou a fábrica do Moinho Fluminense.

A partir da exposição da tabela de atuação dos produtores do espaço no âmbito da OUC, duas empresas apresentam papel central na análise estabelecida: a Tishman Speyer, empresa internacional com maior atuação direta no Porto Maravilha e a Odebrecht, empresa nacional que atuou de forma diversificada na AEIU; (PINHO, 2016; MARTINS, 2017). A Tishman Speyer se mostra líder absoluta em investimentos no Porto e o Grupo Odebrecht e suas ramificações (OR e OP) aparecem como membros da composição de controladores das transações da Porto 2016, Arrakis e do próprio Grupo Odebrecht, totalizando uma participação de 26,87% referente ao total de CEPACs adquiridos. Por conta disso, as formas de atuação desses dois protagonistas devem ser detalhadas.

A empresa estadunidense do setor imobiliário foi fundada em 1978 por Robert Tishman e Jerry Speyer e atua de forma transnacional desde 1988³³. Atualmente, a multinacional é proprietária do complexo de edifícios Rockefeller Center, em Nova Iorque; do empreendimento Torre Norte, em São Paulo, entre outras propriedades ramificadas por diversos países como Brasil, Estados Unidos, China, Índia e países do continente europeu³⁴. A Tishman Speyer, segundo Pinho (2016, p.174) “é um caso

³² Disponível em: <<https://www.linkedin.com/company/autonomy-investimentos/about/>>.

³³ Disponível em: <<https://br.tishmanspeyer.com/firm/history>>.

³⁴ Disponível em: <<https://br.tishmanspeyer.com/properties>>.

típico de empresa imobiliária que passou por transformações no contexto da globalização financeira deste setor, atuando hoje internacionalmente com 19 escritórios regionais. ”

De acordo com o endereço eletrônico institucional da empresa³⁵, sua forma de atuação se dá a partir da captação por meio de fundos de investimentos para que possa mobilizar elevadas quantidades de capital para seus investimentos espalhados pelo mundo. Com isso, é possível afirmar que a incorporadora mais atuante no Porto Maravilha está ligada diretamente ao capital financeiro imobiliário em escala internacional e produz transformações espaciais alinhadas aos seus interesses corporativos.

A Construtora Norberto Odebrecht S.A. é outra empresa que merece ser destacada na análise da produção do espaço da zona portuária, pois é a empresa que teve maior participação na composição da Concessionária Porto Novo e também em razão de sua atuação heterogênea em todo o projeto. Essa empreiteira foi fundada no ano de 1944, em Salvador, e desde então buscou diversificar sua atuação no mercado de construções imobiliárias. A partir do ano de 1979 passou a atuar de forma transnacional e atualmente possui investimentos espalhados por quatro continentes: América, África, Ásia e Europa. A holding Odebrecht S.A. foi fundada em 1981 e faz parte do conglomerado que integra as áreas de infraestrutura, petróleo, agroindústria, corretora de seguros, empreendimentos imobiliários, entre outros setores (MARTINS, 2017, p.142; PINHO, 2016, p.193).

A participação da Odebrecht na Concessionária Porto Novo ocorreu pelo braço chamado Odebrecht Infraestrutura e além da participação na Parceria Público Privada global da Operação Urbana, o grupo Odebrecht lançou o Porto Atlântico Leste e o Porto Atlântico Oeste por meio do seu braço imobiliário, a Odebrecht Realizações Imobiliárias, em 2013 (MARTINS, 2017). Esse complexo imobiliário está localizado no bairro do Santo Cristo e se constitui por imóveis hoteleiros, corporativos e comerciais.

³⁵ Disponível em: <<http://tishmanspeyer.com.br/>>.

Figura 10 - Entrada do complexo Porto Atlântico



Fonte: Breno Serodio de Castro Rossi, em 05.12.21

A multinacional também construiu em parceria com a rede InterContinental Hotels Group, um empreendimento hoteleiro pertencente ao grupo Holiday Inn no mesmo bairro (MARTINS, 2017). A InterContinental Hotels Group é uma empresa multinacional do ramo de hotéis³⁶, sediada no Reino Unido e possui unidades hoteleiras espalhadas por mais de cem países. Contudo, segundo a CDURP, atualmente estuda-se a possibilidade de mudança do uso do empreendimento para o ramo comercial ou flat residencial com 32 andares³⁷.

³⁶ Disponível em: <<https://www.ihgplc.com/>>.

³⁷ Disponível em: <<https://portomaravilha.com.br/praiiformosa>>.

Figura 11 - Edifício construído pela Odebrecht que inicialmente seria um hotel



Fonte: Disponível em: <<https://portomaravilha.com.br/praiiformosa>>.

A Odebrecht possui mais duas ramificações de seu grupo: Odebrecht Properties e Odebrecht Transport. A Odebrecht Properties, que atua no setor de ativos imobiliários, é responsável pela operação da Via Binário e também ficou a cargo do processo de demolição do Elevado da Perimetral (MARTINS, 2017). Já no caso da participação do Grupo Odebrecht na implementação do VLT, a protagonista é a Odebrecht Transport, que foi fundada em 2010 e atua nas áreas de mobilidade urbana, rodovias, portos e sistemas integrados de logística (PINHO, 2016; MARTINS, 2017).

Essas atuações diversificadas das empresas do Grupo Odebrecht na composição do projeto, segundo Pereira (2015, p.148 *apud* PINHO, 2016), demonstram a presença das grandes incorporadoras no mercado imobiliário brasileiro; e, no caso da Odebrecht, esse movimento ocorreu nos anos 2000 com a criação das ramificações Odebrecht Realizações e Odebrecht Properties. As motivações que levaram à criação de subsidiárias foram a expansão para setores ligados à construção civil e entrada no setor financeiro via mercado imobiliário (PEREIRA, 2015 *apud* PINHO, 2016).

Diante do exposto, é possível perceber o papel central da Odebrecht no projeto de revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro. Sua atuação é multifacetada e ocorre através dos contratos de licitação do Porto Maravilha, da PPP global do projeto,

das obras de infraestrutura e dos grandes empreendimentos imobiliários. Nesse sentido, seus objetivos em atuar na região se configuram para além da valorização fundiária de suas construções, pois se interliga à especulação das propriedades.

A Odebrecht atua através da aplicação de grandes volumes de investimentos na área, pois as melhorias em infraestrutura e transporte movimentam o mercado imobiliário e valorizam os empreendimentos da área. Ou seja, sua atuação no Consórcio VLT e na Porto Novo S.A. valorizam sua atuação como incorporadora e por meio da atuação na gestão do projeto diretamente com o poder público, a empresa pode controlar um fluxo de informações que tendem a ser usadas de maneira estratégica para as decisões tomadas em outros ramos de atuação na mesma intervenção urbana (PINHO, 2016).

Segundo Martins (2017), esta Operação Urbana Consorciada representou uma ruptura ao modelo de gestão urbana, por meio da mudança das arenas de tomadas de decisão e dos atores envolvidos na estruturação. Assim, a internacionalização da operação se explica ao analisar os atores produtores do espaço do projeto, suas atuações transescalares e as movimentações da comercialização de CEPACs.

Em sua maioria, os atores apresentam-se como empresas ligadas direta ou indiretamente ao mercado especulativo voltado ao setor imobiliário e deste modo representam os interesses do capital global. As duas empresas destacadas resumem esse cenário: (i) a Tishman Speyer como um exemplo de empresa transnacional com interesses acionários, que ditam as mudanças na área revitalizada e (ii) a Odebrecht, que apesar de ser uma construtora brasileira, opera de acordo com interesses imobiliários especulativos e investimentos estrangeiros.

A partir da apresentação dos dados coletados e da análise da tabela de hierarquização dos titulares das compras de CEPACs, o resultado aponta para o protagonismo do capital internacional ao longo da execução do projeto Porto Maravilha. A maioria dos empreendimentos já finalizados, e até mesmo os não concretizados, se constituem de investimentos internacionais de forma direta ou indireta por meio de participações nas incorporadoras nacionais. A maior parte dos investimentos realizados no âmbito do Porto Maravilha se configuram como investimentos internacionais e com o arrefecimento da comercialização dos CEPACs, os investimentos no geral (nacional e internacional) sofreram queda.

Um dos fatores que contribuiu para a internacionalização do mercado imobiliário brasileiro, de acordo com Sanfelici (2015) foi a instauração e regulamentação dos fundos de investimentos imobiliários, que proporcionaram uma massiva participação de investimentos oriundos de incorporadores estrangeiros, certas vezes atuando em parceria com construtoras nacionais. O Porto Maravilha oferece exemplos práticos dessa conjuntura, com a atuação da Tishman Speyer e a parceria com construtoras brasileiras, como na construção do Port Tower Corporate.

A produção do espaço urbano influenciada por esses atores permite apresentar como o sistema capitalista de produção está ligado de forma intrínseca à condição de dependência. Uma vez que o sistema capitalista é também o criador dessa relação, pois sem a subordinação da periferia ao centro, a “engrenagem” do sistema não encontra sustentação (LUCE, 2018).

Após a identificação dos protagonistas das mudanças da área de especial interesse urbanístico, cabe a análise da agudização do processo de espoliação urbana em conjunto a superexploração da força de trabalho, pois a mercantilização do espaço público segrega ainda mais as camadas sociais exploradas no âmbito do trabalho e da vida urbana. Esse cenário é corroborado pelo alinhamento da burguesia nacional a condição de dependência econômica, política e social, em que o Brasil está subordinado. A própria Odebrecht pode ser identificada como exemplo dessa dinâmica, pois é uma empresa de propriedade do setor burguês nacional (como outras empresas brasileiras tradicionais do ramo imobiliário) que passou por um processo de internacionalização em sua atuação, associando-se ao capital transnacional. Assim, intervenções como o Porto Maravilha, que buscam atender interesses de atores internacionais, podem abrir caminho para uma possível “modalidade renovada” de dependência.

Kowarick (1979) busca se debruçar sobre o urbano interligando-o ao sistema produtivo mais amplo, buscando especificar sua análise como um processo social. Por trás do processo de espoliação urbana se encontra a forma de expansão capitalista, que busca reordenar as relações de exploração e transforma a terra urbana e os investimentos urbanos em instrumentos impulsionadores do processo espoliativo. A expansão capitalista expressa alguns de seus aspectos por meio da “deterioração salarial como nas condições de transporte, habitação, saúde,

saneamento e outros componentes básicos para a reprodução da força de trabalho” (KOWARICK, 1979, p.14).

Esta perspectiva, a partir da análise do objeto investigado também permite uma reflexão global do processo urbano e este pode ser um fio condutor do conceito da Espoliação Urbana com as elaborações da Teoria Marxista da Dependência. Outra articulação possível é a interligação conceitual entre espoliação urbana e superexploração da força de trabalho, por conta de suas abordagens acerca da reprodução da força de trabalho, atuando, em certa medida, de forma complementar. Inclusive, Kowarick (1979, p.63) aponta alguns processos que enxerga como razões para o acirramento das relações em torno da reprodução da força de trabalho e incorpora, em certa medida, a perspectiva da dependência. Entretanto, ressalta que a discussão sobre as contradições do capitalismo dependente foge de sua delimitação analítica naquele momento. Não obstante, a elaboração teórica da Teoria da Dependência encontra “portas abertas” para análise no âmbito de grandes projetos urbanos nas metrópoles brasileiras.

O projeto de revitalização possivelmente entrará em uma nova fase nos próximos anos, como já declarado oficialmente pelo poder público com a volta de Eduardo Paes (PSD) ao cargo de prefeito do Rio de Janeiro. Por esse motivo, o objeto demanda um acompanhamento a longo prazo, para que assim possa ser verificado se haverá ou não um desenho de ampliação do processo de espoliação urbana em conjunto ao processo de superexploração da força de trabalho. Cabe reforçar que mesmo sem a participação do capital estrangeiro, a superexploração e o processo espoliativo poderiam ocorrer. Pois, o investimento “tradicional” dos atores do mercado imobiliário brasileiro não iria necessariamente atender os anseios da população local e promoveria um processo democrático. Mas com a participação intensa do capital estrangeiro, através de grandes volumes de investimentos (como foi verificado na análise dos dados empíricos) ocorre uma mudança escalar no protagonismo da produção espacial, de modo a prevalecer os interesses especulativos do mercado internacional, interligando a OUC com traços marcantes do capitalismo dependente.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A finalidade de investigar acerca da economia política do Porto Maravilha, principalmente no que diz respeito a presença do capital estrangeiro em sua composição, sintetiza como a influência do capital internacional se desdobra na produção do espaço urbano da área referente ao projeto.

O foco deste Trabalho de Conclusão de Curso não reside nas questões sobre o fracasso ou sucesso da implementação do Projeto Porto Maravilha ou na comparação dos desdobramentos exploratórios que o investimento nacional poderia engendrar. O foco reside no balanço sobre o quão permeável a produção do espaço urbano do Porto Maravilha está em relação aos investimentos estrangeiros, considerando que o mercado imobiliário brasileiro é historicamente controlado por capitais concentrados nas mãos de famílias tradicionais da burguesia nacional (FERREIRA e FIX, 2001; FIX, 2009; PINHO, 2016). A partir do que foi discutido nos capítulos anteriores, pode ser notada uma internacionalização dos principais atores que estruturam as intervenções da região do Porto Maravilha, através da análise dos consumidores dos Certificados de Potencial Adicional Construtivos, os CEPACs.

O projeto de revitalização do Porto do Rio é concebido, segundo a prefeitura e o setor privado, pela tentativa de superar o estigma historicamente criado que enxergava a zona portuária como uma região degradada e à margem da cidade, principalmente após a metade do século XX. A revitalização, na prática, se apresenta como instrumento de viabilização da mercantilização da cidade na lógica da competição intercidade propagada pelo neoliberalismo, produzindo efeitos sobre a democracia e dinâmicas locais. Nesse sentido, a análise desse objeto da pesquisa pode demonstrar que a presença do capital internacional possivelmente interliga a tendência das cidades se inclinarem ao empreendedorismo urbano durante o atual momento do capitalismo global (HARVEY, 2005) e o resultado dessa conjuntura é a intensificação das desigualdades socioespaciais, processos espoliativos e super exploratórios, através de um possível aprofundamento da dependência.

As tentativas de modernização da região se iniciaram em meados dos anos 1990 com a inserção da ideologia do city marketing no planejamento urbano. A partir da consolidação da Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha, o planejamento estratégico pôde ser instaurado de forma concreta na cidade, levando

os interesses mercadológicos à região portuária. Esse movimento ocorreu em função da oportunidade de investimentos e acumulação, através do mercado imobiliário e por se tratar de uma região vista como degradada, geraria lucros expressivos. Nesse sentido, o mercado imobiliário opera pela absorção de demandas de lojas e empreendimentos comerciais e hoteleiros, apresentando vantagens a investidores e empreendedores por meio da justificativa de promoção do desenvolvimento econômico e social.

O Porto Maravilha, como abordado especialmente no Capítulo 3, é viabilizado por uma articulação institucional, econômica e política. A coalizão de interesses, foi um dos elementos primordiais para essa viabilização e ocorreu por um alinhamento de escalas. A escala local, representada pelo poder público municipal e estadual em associação com parcerias firmadas com o setor privado; a nacional, representada pelos investimentos e regulamentações do poder público federal e a escala internacional, representada pela inserção de grandes investimentos de empresas multinacionais, se alinharam em prol da implementação do projeto de revitalização. Desta maneira, sob o “pano de fundo” propagado pelos gestores públicos e pela mídia, de que o projeto de revitalização atenderia todas as camadas sociais e iria priorizar o interesse da sociedade, o Porto Maravilha se tornou possível.

O objetivo geral da presente pesquisa é dimensionar a presença do capital estrangeiro e sua influência no Projeto Porto Maravilha a fim de contribuir para o debate da economia política associada aos estudos urbanos da evolução das cidades durante o período neoliberal do capitalismo global. Com isso, o objetivo foi atendido, pois a presença do capital estrangeiro apresenta-se como majoritária e influencia a produção do espaço por meio da lógica neoliberal. O setor público assume como função a subordinação ao setor privado global através da assunção dos riscos financeiros, juntamente com o movimento de pautar as transformações urbanas de acordo com os interesses de incorporadores internacionais e construtoras nacionais que atuam em parceria com empresas transnacionais.

O primeiro objetivo específico do projeto de pesquisa se configura no dimensionamento do desequilíbrio entre capital nacional e internacional e durante a análise dos consumidores de CEPACs, a concentração de consumo dos atores transnacionais se evidenciou. Esse movimento analítico elucidou a identificação dos atores protagonistas do projeto e assim, quais demandas e interesses são atendidos

na implementação do Porto Maravilha, de forma a atender o segundo objetivo específico. Já o terceiro, e último, objetivo específico é discutido, pois o impacto dessa influência estrangeira é verificado, especialmente no âmbito do aumento das desigualdades urbanas sofridas pela classe trabalhadora, consoante ao conceito de espoliação urbana e superexploração da força de trabalho.

No que tange ao diálogo estabelecido com o conceito de dependência, um ponto merece maior destaque: o alinhamento da burguesia nacional com a exploração estrangeira, pois sem esse elemento, a viabilização do projeto não seria possível. No caso do objeto tratado, que é o Porto Maravilha, essa estrutura produtiva se adapta à produção urbana financeirizada, através dos empreendimentos presentes na AEIU. A abertura para a entrada de grandes volumes de capitais estrangeiros nestes grandes projetos urbanos através de mecanismos financeirizados, pode demonstrar uma modalidade de aprofundamento da condição dependente.

O problema de pesquisa que norteia toda a estrutura da pesquisa configura-se no seguinte questionamento: a influência e a presença do capital estrangeiro na área relativa ao Projeto Porto Maravilha aumentaram ou diminuiu ao longo da implementação do Projeto? Desta forma, o objetivo é atendido, por meio da análise de tabelas com dados referentes a comercialização dos CEPACs, que é usada como principal elemento de análise do presente Trabalho de Conclusão de Curso. O resultado aponta para uma presença intensa do capital estrangeiro, tendo como exemplo empírico a Tishman Speyer, que concentra 42,43% do total de CEPACs adquiridos.

Entretanto, há uma estagnação na comercialização de CEPACs e por isso torna-se necessário acompanhar em um maior espaço de tempo, principalmente com a volta de Eduardo Paes ao cargo de prefeito, pois este ator político foi o responsável pelo lançamento do projeto em 2009 e pretende “reativar” seu desenvolvimento. Ao investigar o objeto articulado com os referenciais teóricos, alguns possíveis desdobramentos aparecem como possíveis caminhos futuros de investigação. Por exemplo: a identificação das consequências engendradas pela volta de Eduardo Paes a administração pública municipal para o projeto Porto Maravilha; uma análise detalhada das razões que levaram à estagnação da venda dos CEPACs utilizando a literatura dependentista como referencial teórico; o acompanhamento de possíveis mudanças no desenho do projeto como um aumento da presença de empresas

nacionais de capital fechado ou a manutenção e/ou intensificação de investimentos transnacionais; atualização das consequências decorrentes da priorização da capitalização financeirizada para a política urbana brasileira; investigar as razões que tornam alguns exemplos de políticas de *waterfronts regeneration* positivos, principalmente aqueles localizados em países do centro capitalista global e outros negativos, especialmente os casos que se localizam em áreas periféricas.

O Porto Maravilha apresenta algumas particularidades que foram tratadas ao longo da exposição feita por este Trabalho de Conclusão. Deste modo, torna-se evidente que se trata de um objeto empírico complexo e que permite a abertura de um leque de possibilidades e abordagens para investigações críticas no âmbito do planejamento urbano.

Nesse sentido, um aperfeiçoamento da metodologia, ao abranger um maior espaço de tempo para a observação de possíveis mudanças de protagonistas, atores, demandas e interesses pode fornecer robustez à análise, assim como a incorporação de outras técnicas metodológicas, como a utilização de software de tratamento de dados e até mesmo geoprocessamento. Porém, o curto espaço de tempo para aprofundamento nas técnicas citadas e a dificuldade de englobar outros meios de levantamento e coleta de dados, como entrevistas e/ou questionários devido à crise sanitária decorrente da pandemia de COVID-19, se apresentou como relevante restrição a essas implementações. Outro ponto a ser destacado seria um maior tempo dedicado a revisão bibliográfica, que não também não foi possível, tendo em vista que a investigação faz parte de uma monografia, possuindo um menor tempo de elaboração. Esse maior espaço de tempo de dedicação à pesquisa teórica poderia resultar em uma gama mais diversificada de marcos teóricos passíveis de articulação com o objeto analisado.

Por meio da revisão de literatura acerca do Projeto Porto Maravilha, uma possível lacuna a ser explorada se apresenta na exploração da relação dos atores que exercem protagonismo na produção do espaço com consequências futuras para a condição dependente. Isto é, identificar quais interesses são atendidos através das transformações urbanas oriundas da realização do projeto a longo prazo e com isso, estabelecer uma investigação que interligue a vulnerabilidade do espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro aos interesses dos capitais internacionais financeirizados.

Desta maneira, o intuito da presente pesquisa não é suprir totalmente as questões e reflexões propostas ou definir qual deve ser a abordagem teórica ou metodológica utilizada para analisar a zona portuária, mas sim tentar contribuir de alguma forma para o debate acerca da participação do capital estrangeiro na produção do espaço do projeto. O propósito aqui é fomentar reflexões e possíveis caminhos a serem seguidos em pesquisas futuras. Não há uma literatura consolidada que utilize a Teoria Marxista da Dependência como aporte teórico para análise do Porto Maravilha, por exemplo, mas existem alguns trabalhos que buscam elaborar uma articulação teórica e prática tratando da presença de atores transnacionais, cada um em sua respectiva temática de investigação. Renato Martins (2017), em sua tese de doutorado, elabora uma análise comparativa entre o protagonismo dos agentes nacionais com os internacionais e abre um leque para investigações escalares dos atores presentes no projeto, contribuindo com a construção do problema de pesquisa que estrutura o presente trabalho.

Em linhas gerais, a literatura que trata da revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro se debruça ao aporte teórico de David Harvey, com o empreendedorismo urbano, bem como o conceito de planejamento estratégico, trabalhado por Carlos Vainer. Esses conceitos são utilizados nesta investigação por serem indispensáveis para uma análise crítica do objeto. No entanto, o esforço de buscar a articulação teórica estabelecida neste Trabalho (com a Teoria Marxista da Dependência e também abrindo caminho de diálogo com reflexões sobre Urbanismo Neoliberal e Urbanismo Dependente através da Espoliação Urbana) é proposto para atender essa contribuição ao uso de conceitos ainda pouco atrelados ao campo de análise do Porto Maravilha.

Por se tratar de um projeto que ainda está em desenvolvimento e apresentar sensibilidade com decisões e mudanças políticas, assim como a condições financeiras e econômicas do capital global, o estudo empírico dessa intervenção urbana encontra terreno fértil para análise através de diversas abordagens possíveis por meio de variados recortes e delimitações. Muitas questões relevantes e complexas perpassam a implementação e os desdobramentos do Porto Maravilha, seja por meio de uma perspectiva social, cultural, econômica, política ou geográfica.

REFERÊNCIAS

- AMARAL, Marisa Silva; CARCANHOLO, Marcelo Dias. **A superexploração do trabalho em economias periféricas dependentes**. Revista Kátal, Florianópolis, v.12, n.2, p. 216-225, 2009. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/rk/a/CH5TcQ4khv7ySjFvV6xWmWy/?lang=pt&format=html>>. Acesso em: 04 out. 2021.
- BARREIRA, Irllys Alencar. **Cidade, atores e processos sociais: o legado sociológico de Lúcio Kowarick**. Revista Brasileira de Ciências Sociais. 2010, v. 25, n. 72, p. 149-159, 2010. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/bx7gKTCdG5q54w58G6YvWZs/?format=pdf&lang=pt>>. Acesso em: 12 out. 2021.
- BASTOS, Rodrigo Dantas. **Economia Política do Imobiliário: o Programa Minha Casa Minha Vida e o preço da terra urbana no Brasil**. 2012. 106 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, São Paulo, 2012.
- BICHIR, Maíra Machado. **A questão do Estado na teoria marxista da dependência**. 2017. 205 f. Tese (Doutorado em Ciência Política) - Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, São Paulo, 2017.
- BICHIR, Maíra Machado. **Aportes de Ruy Mauro Marini ao debate sobre o Estado nos países dependentes**. Caderno CRH, v. 31, p. 535-553, 2018. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ccrh/a/cqQ7hBWtRNkVGn7CrGLvRTp/?lang=pt&format=html>>. Acesso em: 11 out. 2021.
- BICHIR, Maíra Machado; VARGAS, Tatiana Prado. **A vertente marxista da “Teoria” da Dependência no âmbito político-social latino-americano**. Marx e o Marxismo 2011: Teoria e Prática, Universidade Federal Fluminense, Niterói, p. 1-24, 2011.
- BOM DIA RIO. Prefeitura assume manutenção do Porto Maravilha a partir desta quarta. **G1**. Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: <<https://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/prefeitura-assume-manutencao-do-porto-maravilha-a-partir-desta-quarta.ghtml>>. Acesso em: 19 nov. 2021.
- BRASIL. Lei de execução da política urbana (2001). **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 20 out. 2021.
- CARCANHOLO, Marcelo Dias. **O atual resgate crítico da teoria marxista da dependência**. Trabalho, Educação e Saúde, v. 11, p. 191-205, 2013. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/tes/a/9TDwhqwZ4nkByxJpFp5VJ3L/abstract/?lang=pt>>. Acesso em: 09 nov. 2021.
- CARCANHOLO, Marcelo. **Dependência e Superexploração da Força de Trabalho no Desenvolvimento Periférico**. Seminário Internacional REG GEN: Alternativas Globalização. Rio de Janeiro, UNESCO, Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura, 2005. Disponível em: <<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/reggen/pp06.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2021.

CARVALHO, Laura. **Valsa brasileira**: do boom ao caos econômico. São Paulo: Todavia, 2018.

CCR. **Site Institucional de Relação com Investidores**, FAQ VLT. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <<https://ri.ccr.com.br/faq/vlt/>>. Acesso em: 12 nov. 2021.

CDURP. **Apresentação da Operação Consorciada Porto Maravilha**, Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: <http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/apresentaces/PORTO_MARAVILHA_GER_AL_JUNHO_2017_.pdf>. Acesso em: 22 out. 2021.

CDURP. **Apresentação das Empresas no Porto**, Rio de Janeiro. 2020. Disponível em: <<https://www.portomaravilha.com.br/conteudo/outros/empresas%20no%20porto%20out.pdf?t=1603295640>>. Acesso em: 18 nov. 2021.

CDURP. **Endereço Eletrônico Institucional do Porto Maravilha**, Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <<https://www.portomaravilha.com.br/>>. Acesso em: 10 out. 2021.

COMITÊ POPULAR DA COPA E OLIMPIADAS DO RIO DE JANEIRO. **Megaeventos e violações dos direitos humanos no Rio de Janeiro**, Dossiê. Rio de Janeiro, novembro de 2015.

CRESWELL, J. W. **Projeto de pesquisa**: método qualitativo, quantitativo e misto. Porto Alegre: Artmed, 2010.

CURY. Site Institucional da Cury, **Rio Wonder Residences Praia Formosa**. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <<https://cury.net/imovel/RJ/centro/cury-rio-wonder-residences-praia-formosa>>. Acesso em: 07 nov. 2021.

DIÁRIO DO PORTO. A nova era do Porto Maravilha. **Diário do Porto**. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <<https://diariodoporto.com.br/a-rampa-esta-voltando-a-empinar-afirma-guerrante/>>. Acesso em: 19 nov. 2021.

DIARIO DO RIO. Crivella muda concessionária do Porto Maravilha; nova empresa já foi investigada por fraude a licitações. **Diário do Rio**. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <<https://diariodorio.com/crivella-muda-concessionaria-do-porto-maravilha/>>. Acesso em: 12 nov. 2021.

FEDOZZI, Luciano; VIVIAN, Mariana. **Uma sociologia das políticas de waterfront regeneration no Brasil**: análise de três casos emblemáticos. Sociedade e Estado, v. 36, p. 719-743, 2021. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/se/a/BQ37GCvfbg3SHtQm4VStwFN/>>. Acesso em: 27 out. 2021.

FELTRAN, Gabriel. **A atualidade de “A Espoliação Urbana”**. Novos Estudos CEBRAP, 2017. Disponível em: <<http://novosestudos.com.br/a-atualidade-de-a-espoliacao-urbana%C2%B9/>>. Acesso em: 16 nov. 2021.

FERREIRA, João SW; FIX, Mariana. **A urbanização e o falso milagre do CEPAC**. Folha de S. Paulo, v. 17, 2001. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4421309/mod_resource/content/0/Ferreira%0e%20Fix.pdf>. Acesso em: 28 out. 2021.

FIX, Mariana. **Uma ponte para a especulação** – ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. CADERNO CRH. Salvador, v. 22, n. 55, pp. 41-64, 2009. Disponível em:

<<https://www.scielo.br/j/ccrh/a/gXCyDyKZsXhPyS97KGRjKZb/?lang=pt#>>. Acesso em: 20 dez. 2021.

GOIS, Ancelmo. **Concessionária Porto Novo cobra R\$1 bilhão da prefeitura do Rio.** O Globo. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <<https://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/concessionaria-porto-novo-cobra-r-1-bilhao-da-prefeitura-do-rio.html>>. Acesso em: 19 nov. 2021.

GONÇALVES, Guilherme Leite; COSTA, Sérgio. **Um porto no capitalismo global:** desvendando a acumulação entrelaçada no Rio de Janeiro. São Paulo: Boitempo, 2020.

HARVEY, David. **Do administrativismo ao empreendedorismo:** a transformação da governança urbana no capitalismo tardio. A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume, p.163-190, 2005.

INFOMONEY. **Cotações Cyrela (CYRE3).** São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www.infomoney.com.br/cotacoes/cyrela-realty-cyre3/>>. Acesso em: 08 nov. 2021.

INTERCITY HOTEIS. **Site Institucional da Rede Intercity Hotels.** São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www.intercityhoteis.com.br/>>. Acesso em: 09 nov. 2021.

INTERCONTINENTAL HOTELS GROUP. **Site Institucional do Grupo InterContinental de Hotéis.** Reino Unido, 2020. Disponível em: <<https://www.ihgplc.com/>>. Acesso em: 08 nov. 2021.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

KOWARICK, Lúcio. **Sobre a construção de um instrumento de análise:** a espoliação urbana. Novos Estudos, n. 118, p. 567-576, 2020. Disponível em: <<https://www.proquest.com/openview/5b399fbd10621d4e7451916f51a72357/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2044963>>. Acesso em: 10 out. 2021.

LINKEDIN. **Página da Autonomy Investimentos no LinkedIn.** São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www.linkedin.com/company/autonomy-investimentos/>>. Acesso em: 27 dez. 2021.

LUCE, Mathias Seibel. **O subimperialismo, etapa superior do capitalismo.** Tensões mundiais, v. 10, n. 18, 19, p. 43-65, 2014. Disponível em: <<https://revistas.uece.br/index.php/tensoesmundiais/article/view/471/368>>. Acesso em: 23 nov. 2021.

LUCE, Mathias Seibel. **Teoria marxista da dependência:** problemas e categorias-uma visão histórica. São Paulo: Expressão Popular, 2018.

LUCENA, Felipe. Grupo paulista compra Fábrica do Moinho Fluminense. **Diário do Rio.** Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: <<https://diariodorio.com/grupo-paulista-compra-moinho-fluminense/>>. Acesso em: 18 nov. 2021.

MAGALHÃES, Alexandre. **O " legado" dos megaeventos esportivos:** a reatualização da remoção de favelas no Rio de Janeiro. Horizontes antropológicos, v. 19, p. 89-118, 2013. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/ha/a/dbHpNm3nX63ZPkvxw4Nffw/?lang=pt&format=html>>. Acesso em: 11 out. 2021.

MARINI, Ruy Mauro. **A crise do desenvolvimentismo**. Encruzilhadas da América Latina no século XXI. Rio de Janeiro: Pão e Rosas, p. 103-118, 2010.

MARINI, Ruy Mauro. **A dialética do desenvolvimento capitalista no Brasil**. Dialética da dependência: Uma antologia da obra de Ruy Mauro Marini. Petrópolis: Vozes/Laboratório de Políticas Públicas (LPP), 2000. Disponível em: <<https://marxists.architexturez.net/portugues/marini/1985/mes/Dialetica-do-desenvolvimento-capitalista-no-Brasil.pdf>>. Acesso em: 11 nov. 2021.

MARQUES, Eduardo. **A espolição urbana e o campo dos estudos urbanos no Brasil**. Novos Estudos CEBRAP. 2017. Disponível em: <<http://novos estudos.com.br/a-espoliacao-urbana-e-o-campo-dos-estudos-urbanos-no-brasil%C2%B9/>>. Acesso em: 16 nov. 2021.

MARTÍN, María. Polêmico arquiteto espanhol impulsiona a transformação do Rio: A cidade inaugura o Museu do Amanhã, projeto de modernização face aos Jogos. **El País Brasil**. Rio de Janeiro, 18 dez. 2015. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2015/12/18/cultura/1450454656_343213.html>. Acesso em: 19 out. 2021.

MARTINS, Carlos Eduardo. **A teoria marxista da dependência à luz de Marx e do capitalismo contemporâneo**. Caderno CRH, v. 31, p. 463-481, 2018. Disponível em: <<https://www.scielo.br/i/ccrh/a/K8Pwwgmy8hG7Dnqn3cjSVzS/?lang=pt>>. Acesso em: 10 out. 2021.

MARTINS, Carlos Eduardo. **Globalização, dependência e neoliberalismo na América Latina**. São Paulo: Boitempo, 2015.

MARTINS, Carlos Eduardo. **O pensamento de Ruy Mauro Marini e sua atualidade para as ciências sociais**. Desenvolvimento e dependência: cátedra Ruy Mauro Marini. Ipea: Brasília, p. 15-48, 2013.

MARTINS, Carlos Eduardo; FILGUEIRAS, Luiz. **A teoria marxista da dependência e os desafios do século XXI**. Caderno CRH, v. 31, p. 445-449, 2018. Disponível em: <<https://www.scielo.br/i/ccrh/a/nRqzH5yyDzW4k39NzJkBCgh/?lang=pt>>. Acesso em: 09 nov. 2021.

MARTINS, Carlos Eduardo; VALENCIA, Adrián Sotelo. **Teoria da dependência, neoliberalismo e desenvolvimento: reflexões para os 30 anos da teoria**. Lutas sociais, n. 7, p. 115-130, 2001. Disponível em: <<https://revistas.pucsp.br/index.php/ls/article/view/18781/13965>>. Acesso em: 10 nov. 2021.

MARTINS, Renato Fialho. **Processos decisórios no projeto Porto Maravilha: uma experiência do empreendedorismo urbano na cidade do Rio de Janeiro**. 2017. 205 f. Tese (Doutorado em Geografia) -Instituto de Geociências, Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2017.

MESSIAS, Fernando Firmino. **Superexploração do trabalho, espolição urbana e crise do trabalho**: notas a partir das estratégias de sobrevivência na periferia metropolitana de São Paulo. Caderno de Geografia, v. 26, n. 47, p. 775-792, 2016. Disponível em: <<https://www.redalyc.org/pdf/3332/333247800010.pdf>>. Acesso em: 09 nov. 2021.

MUSEU DO AMANHÃ. **Endereço eletrônico institucional do Museu do Amanhã**. Disponível em: <<https://museudoamanha.org.br/pt-br>>. Acesso em: 29 out. 2021.

NUNES, Flaviana Gasparotti. **Escritos Urbanos**. Geografia, Londrina, v. 11, n. 1, p. 133-134, 2002.

NUNES, Guilherme Chalo; MASCARELLO, Renata Piroli; ASSAF, Stephanie Mesquita. **Urbanismo Neoliberal e acumulação por espoliação**: notas sobre o desenvolvimento urbano contemporâneo e o caso da área portuária no Rio de Janeiro. *Indisciplinar*, v. 4, n. 5, p. 198-217, 2017. Disponível em: <<https://periodicos.ufmg.br/index.php/indisciplinar/article/view/33451/26689>>. Acesso em: 08 set. 2021.

PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos. **Intervenções em centros urbanos e conflitos distributivos**: modelos regulatórios, circuitos de valorização e estratégias discursivas. 2015. 308 f. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

PINHO, Thiago Araújo. **O Capital Financeiro Imobiliário no Brasil**: o caso da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha. 2016. 241 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

PRADO, Fernando; MEIRELES, Monika. **Teoria marxista da dependência revisitada**: elementos para a crítica ao novo-desenvolvimentismo dos atuais governos de centro-esquerda latino-americanos. *Encruzilhadas da América Latina no século XXI*. Rio de Janeiro: Pão e Rosas, p. 169-190, 2010. Disponível em: <<https://biblio.imperialismoedependencia.org/wp-content/uploads/tainacan-items/574/5696/Livro-Encruzilhadas-da-America-Latina-no-Seculo-XXI.pdf#page=169>>. Acesso em: 07 nov. 2021.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. Instituto Pereira Passos. *Data Rio*. Rio de Janeiro: **Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro**; 2019. Disponível em: <<https://www.data.rio/documents/0755b235c16f40febe5fc199ab2d4800/about>>. Acesso em: 26 out. 2021.

REZENDE, Constança. Dinheiro de obra em favela foi para o Museu do Amanhã: Município realocou R\$ 112,3 milhões originalmente destinados a trabalho de infraestrutura no Morro do Pinto; morador fala em descaso. **Estadão**. São Paulo, 26 abr. 2017. Disponível em: <<https://brasil.estadao.com.br/noticias/rio-de-janeiro,dinheiro-de-obra-em-favela-foi-para-museu-do-amanha,70001752056>>. Acesso em: 28 out. 2021.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Cidade e cidadania**: inclusão urbana e justiça social. *Ciência e cultura*, v. 56, n. 2, p. 43-45, 2004. Disponível em: <http://cienciaecultura.bvs.br/scielo.php?pid=S0009-67252004000200020&script=sci_arttext>. Acesso em: 11 nov. 2021.

RIO DE JANEIRO. **Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009**. Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências. Rio de Janeiro. 2009. Disponível em: <https://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/leis-complementares/LC101_-_23112009.pdf>. Acesso em: 21 de out. 2021.

RODRIGUES, Matheus. Rio irá receber primeiro empreendimento residencial da Zona Portuária após 6 anos sem venda de CEPACs. **G1**. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2021/03/31/rio-ira-receber-primeiro-empreendimento-residencial-da-zona-portuaria-apos-6-anos-sem-venda-de-cepacs.ghtml>>. Acesso em: 29 dez. 2021.

SANDRI, Anna Carolina Lucca. **Urbanização dependente e colonialidade no Porto Maravilha**: o soterramento do passado e do presente pela modernidade do amanhã. Revista de Arquitetura IMED, v. 7, n. 2, p. 106-124, 2019. Disponível em: <<http://seer.imed.edu.br/index.php/arqimed/article/view/3085/2138>>. Acesso em: 02 out. 2021.

SANFELICI, Daniel. **As escalas de acumulação na produção das cidades**. In: CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (org.) A cidade como negócio. São Paulo: Contexto, 2015.

SANTOS JUNIOR, Orlando; WERNECK, Mariana; RAMOS NOVAES, Patricia. **Contradições do experimento neoliberal do Porto Maravilha no Rio de Janeiro**. Revista de urbanismo, Santiago, n. 42, p. 1-16, 2020. Disponível em: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0717-50512020000100102&script=sci_arttext&tlng=p>. Acesso em: 10 set. 2021.

SARUE, Betina. **Os Capitais Urbanos do Porto Maravilha**. Novos estudos CEBRAP, v. 35, p. 79-97, 2016. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/nec/a/ptpDwWshbmbqCy3JvqX7kB/abstract/?lang=pt>>. Acesso em: 26 out. 2021.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO DO RIO DE JANEIRO. **Nota Técnica Nº 16/2020**. Rio de Janeiro, 2020.

TAVOLARI, Bianca. **A desordem como método**. Quatro Cinco Um. Folha de São Paulo. São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://www.quatrocincoum.com.br/br/colunas/as-cidades-e-as-coisas/a-desordem-como-metodo>>. Acesso em: 16 nov. 2021.

TISHMAN SPEYER. **Site Institucional da Tishman Speyer**. São Paulo, 2020. Disponível em: <<https://tishmanspeyer.com.br/>>. Acesso em: 02 out. 2021.

WERNECK, Mariana. **A falácia do Porto Maravilha**: PPPs, CEPACs e o ônus para o poder público. Observatório das Metrôpoles, 2017. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/falacia-do-porto-maravilha-ppps-cepacs-e-o-onus-para-o-poder-publico/>>. Acesso em: 12 nov. 2021.

WERNECK, Mariana. **Porto Maravilha**: agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro. 2016. 239 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.