

**RAFAEL ALFRADIQUE GARCIA**

**Uma análise do Plano de Habitação de Interesse Social do  
Porto Maravilha no Rio de Janeiro**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Graduação em Gestão Pública para o Desenvolvimento Econômico e Social da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de bacharel.

Orientadora: Fania Fridman (GESTHU/IPPUR/UFRJ)

**Rio de Janeiro  
2022**

## CIP - Catalogação na Publicação

G216a Garcia, Rafael Alfradique  
Uma análise do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha no Rio de Janeiro / Rafael Alfradique Garcia. -- Rio de Janeiro, 2022. 38 f.

Orientadora: Fania Fridman.  
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. Habitação de interesse social - Rio de Janeiro (RJ). 2. Políticas públicas. 3. Porto Maravilha. 4. Planejamento urbano. I. Fridman, Fania, orient. II. Título.

RAFAEL ALFRADIQUE GARCIA

**Uma análise do Plano de Habitação de Interesse Social do  
Porto Maravilha no Rio de Janeiro**

Trabalho de Conclusão de Curso entregue  
ao Curso de Bacharelado 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.

Apresentado e aprovado em: 03/02/2022

BANCA EXAMINADORA

*Fania Fridman*

---

Dra. Fania Fridman

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

*Pedro de Novais Lima Júnior*

---

Dr. Pedro de Novais Lima Júnior

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

*Carlos H. C. Ferreira Junior*

---

Dr. Carlos Henrique Carvalho Ferreira Junior

Doutor pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

## RESUMO

O presente artigo pretende analisar a elaboração e as nuances pertinentes ao Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, sobretudo as disputas políticas pactuadas entre os diversos atores sociais envolvidos na estruturação do Plano. Tem como referencial para a análise a teoria crítica urbana. Tal escolha se deve por essa perspectiva insistir que outra forma de urbanização, mais democrática, socialmente justa e sustentável, é possível, mesmo que tais possibilidades estejam sendo atualmente suprimidas através de arranjos institucionais, práticas e ideologias dominantes.

**Palavras-chave:** plano de habitação de interesse social; políticas públicas; porto maravilha; planejamento urbano.

## ABSTRACT

This article intends to analyze the elaboration and the pertinent nuances of the Porto Maravilha Social Interest Housing Plan, especially the political disputes agreed between the various social actors involved in the structuring of the Plan. It has as reference for the analysis the urban critical theory. Such a choice is due to this perspective to insist that another form of urbanization, more democratic, socially just and sustainable, is possible, even if such possibilities are currently being suppressed through institutional arrangements, practices and dominant ideologies.

**Keywords:** social interest housing plan; public policy; porto maravilha; urban planning.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>REPRODUÇÃO DO EXCEDENTE NO ESPAÇO URBANO.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>O Estado Capitalista.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b>Planejamento Estratégico Urbano.....</b>	<b>10</b>
<b>2.3</b>	<b>Insurgência.....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>O PROJETO PORTO MARAVILHA.....</b>	<b>14</b>
<b>3.1</b>	<b>O Plano De Habitação De Interesse Social.....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>25</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>33</b>
	<b>ANEXO.....</b>	<b>37</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O desenvolvimento capitalista associado à urbanização transformou a “lógica” das cidades. Não surpreende, portanto, que o progressivo aumento da produção capitalista estende-se nos processos de urbanização. A urbanização enquanto um fenômeno de classe extrai seus excedentes de algum lugar ou de alguém. O controle desse lucro acumulado permanece de posse da classe capitalista, reproduzindo as desigualdades do sistema capitalista no espaço urbano (HARVEY, 2014). O Estado que deveria atuar no sentido de atenuar as desigualdades sociais, econômicas e espaciais, entretanto celebra parcerias com entes privados com o discurso de promover o bem-estar social, garantindo apenas os interesses do capital. Através da valorização imobiliária por meio da especulação e da reprodução da mais-valia, promove o aprofundamento da desigualdade econômica, social e espacial.

O presente artigo pretende analisar a elaboração e as nuances pertinentes ao Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, sobretudo as disputas políticas pactuadas entre os diversos atores sociais envolvidos na estruturação do Plano. Tem como referencial para a análise a teoria crítica urbana. Tal escolha se deve por essa perspectiva insistir que outra forma de urbanização, mais democrática, socialmente justa e sustentável, é possível, mesmo que tais possibilidades estejam sendo atualmente suprimidas através de arranjos institucionais, práticas e ideologias dominantes. Em resumo, a teoria crítica urbana envolve uma crítica da ideologia (incluindo ideologias científicas-sociais) e uma crítica do poder, da desigualdade, da injustiça e da exploração existentes, ao mesmo tempo, nas e entre as cidades (BRENNER, 2010).

## 2 REPRODUÇÃO DO EXCEDENTE NO ESPAÇO URBANO

Sobre a cidade, escreveu o sociólogo urbano Robert Park:

É a tentativa mais coerente e, em termos gerais, mais bem-sucedida de refazer o mundo em que vive, e de fazê-lo de acordo com seus mais profundos desejos. Porém, se a cidade é o mundo criado pelo homem, segue-se que também é o mundo em que ele está condenado a viver. Assim, indiretamente e sem nenhuma consciência bem definida da natureza de sua tarefa, ao criar a cidade o homem criou a si mesmo.<sup>1</sup>

A definição de cidade apresentada pelo sociólogo urbano Robert Park acima citada e contextualizada pelo geógrafo David Harvey (2014) em seu livro *Cidades Rebeldes*, acerca do direito à cidade, retrata os efeitos da rápida urbanização vivenciada na sociedade capitalista atual. Para este autor, o direito à cidade refere-se muito mais do que aos direitos individuais e coletivos aos recursos disponíveis na cidade. Trata-se de um direito de reinventar a cidade a partir de um exercício coletivo de poder atuando no processo de urbanização. Entretanto, tal processo cada vez mais gera frustrações e revoltas na sociedade, ao contrário do pensamento emancipatório criado e disseminado pela classe dominante.

Harvey (op.cit.) analisa o capitalismo a partir de Marx, isto é, pela eterna busca da mais-valia (lucro). Os capitalistas precisam produzir além de seus custos para gerar lucro, este lucro deve ser reinvestido para gerar ainda mais lucro. A perpétua necessidade de reinvestimento faz com que os capitalistas enfrentem uma série de barreiras à expansão contínua e desimpedida. Caso não haja a superação das barreiras para a retomada dos reinvestimentos, a acumulação de capital ficará estagnada, o capital se desvalorizará, provocando desemprego e inflação, gerando um cenário de crise econômica, política e social.

Diante deste contexto, foi que o sociólogo e filósofo marxista Henri Lefèbvre (1970) afirma em seu livro *A Revolução Urbana* que a urbanização é um processo essencial para absorção da produção de excedentes que os capitalistas produzem

---

<sup>1</sup> Robert Park, *On social control and collective behavior*. Chicago: Chicago University Press, 1967, p. 3.



em sua eterna busca por lucros. As cidades e a urbanização são reflexos de uma concentração geográfica e social de um excedente de produção e as cidades são locais de concentração de capital. O capital produz e acumula excedente, que é reinvestido para ampliar cada vez mais essa lógica, sendo necessário um processo de urbanização capaz de absorver este excedente. O sistema capitalista está atuando constantemente no processo de urbanização das cidades e no modo de VIDA EM QUE VIVEMOS.

## **2.1 O Estado Capitalista**

A reprodução do excedente no espaço urbano ocorre de inúmeras maneiras durante o processo de urbanização da cidade. Entretanto, este processo de produção capitalista do espaço só é possível, uma vez que a classe capitalista seja a classe dominante e conseqüentemente controle o Estado. Tal dominação da classe capitalista vai além da sobreposição de classes e controle do Estado, ocorre também no controle das condições de vida existentes, na capacidade produtiva de determinada sociedade, nos valores políticos, culturais e sociais de toda uma sociedade.

O Estado capitalista assegura a manutenção da ordem através da legitimação do direito à propriedade privada, e da defesa ideológica dos direitos de liberdade, igualdade e justiça. Tais conceitos são fundamentais para a existência e progresso do sistema capitalista na medida que o direito à propriedade garante ao indivíduo o uso e o valor de sua propriedade; a liberdade e a igualdade permitem as condições necessárias para a realização da troca de valores entre os indivíduos; e a justiça estatal atua como mediadora dos conflitos sociais.

David Harvey (2005) por meio da teoria marxista explica os instrumentos de dominação, em particular, a lei, o poder de tributação e o poder de coação que podem ser transformados, pela luta política, em instrumentos para dominação de classe. Engels assim o resume:

O Estado que se origina da necessidade de manter os antagonismos de classe sob controle, mas que também se origina no meio da luta entre as classes, é, normalmente, o Estado da classe politicamente dirigente que, por seus recursos, torna-se também a classe politicamente dirigente, e,

assim, obtém novos meios de controlar e explorar as classes oprimidas. [...] (ENGELS, *apud* HARVEY, 2005, P.80)

O uso do Estado como instrumento de dominação de classe cria uma contradição adicional, na qual a classe dirigente tem de exercer seu poder em seu próprio interesse de classe, enquanto afirma que suas ações são para o bem de todos.

O Estado neoliberal é a máxima resultante desta expressão de dominação, através da concentração de riqueza cada vez mais concentrada para pequenos grupos, da disseminação de uma ética neoliberal de individualismo, da busca pela acumulação de capital e da felicidade através do consumismo.

Manifesta-se no processo de urbanização cidades cada vez mais divididas, negligenciadas e violentas. As cidades são divididas entre bairros de classe rica que possuem toda infraestrutura urbana necessária, segurança pública, atrativos culturais, oferta de serviços, etc., e a outra parte da cidade convive na miséria, desalentados, longe dos grandes centros urbanos sujeitos a violência, abandonados pela sociedade do consumo.

Enquanto o direito à cidade for tratado como uma mercadoria, oferecido pelo capital privado, haverá inúmeras possibilidades de escolhas, seja de moradia, serviços, lazer e cultura. Entretanto, a liberdade de escolha será apenas para aqueles que podem pagar por ela. Essa divisão entre os cidadãos das cidades se expressa cada vez mais nos conflitos de classe evidenciados a cada processo de urbanização.

Portanto o Estado através de suas instituições atua na manutenção das divisões sociais, ao garantir os interesses da classe dominante, o controle do antagonismo de classes permitindo a apropriação de excedente gerado através da urbanização. Neste sentido, cada vez mais o processo de urbanização passa do Estado para o interesse privado, em busca de aplicações rentáveis no urbano e gerar excedentes.

## **2.2 Planejamento Estratégico Urbano**

O novo modelo de planejamento urbano que ocupa o espaço deixado pelos planejamentos autoritários-tecnocratas é o planejamento estratégico urbano.

Os teóricos do Planejamento Estratégico Urbano enfatizam que este planejamento deve ser adotado pelos governos locais em razão das cidades estarem submetidas às mesmas condições de uma empresa. De acordo com Lima Junior (2003, p. 2)

[...] verifica-se no planejamento estratégico de cidades a mesma distinção dos âmbitos de ação *interno* e *externo*, que servem para configurar o mundo dos negócios. Representa-se o contexto externo por uma acirrada competição entre cidades, todas agindo em busca de seus próprios interesses. Para vencer a "concorrência", cada qual deve reorganizar-se internamente, de modo a minimizar seus *pontos fracos* e maximizar seus *pontos fortes*: formulando ações voltadas para esse ambiente interno [...]

Neste modelo de planejamento em um mercado liberal, a cidade é entendida como uma mercadoria a ser vendida e capaz de competir por investimentos internacionais. Por estas razões, deve ser gerenciada como uma empresa que necessita de um planejamento estratégico urbano no qual possa melhorar sua competitividade no mercado.

Os centros urbanos ao redor do mundo buscam sua colocação no mercado internacional. As cidades para ser vendidas ao capital transnacional devem atender a requisitos indispensáveis aos insumos valorizados pelo capital, como uma imagem positiva e uma expressiva oferta de infraestrutura e serviços. Não importa qual seja o centro urbano, todos buscam oferecer de forma universal e globalizada os serviços desejados pelo capital transnacional, tornando, assim, as cidades padronizadas através da competitividade.

A abertura dos grandes centros urbanos evidencia um público-alvo que se deseja atrair: agentes econômicos que buscam aplicar seu capital em busca de excedentes, não sendo tolerados nos grandes centros urbanos, a imigração e a pobreza. Em síntese, Vainer (2007, p.83) afirma que:

[...] transformada em coisa a ser vendida e comprada, tal como a constrói o discurso de planejamento estratégico, a cidade não é apenas uma mercadoria, mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis. [...]

No Planejamento Estratégico Urbano, a pobreza e a marginalização são identificadas como problemas do entorno social e não cabem no planejamento de uma cidade que deseja ser aberta e competitiva ao capital transnacional.

A necessidade de garantir o sucesso desta mercadoria – a cidade – que deve ser destinada aos interesses empresariais, tem como premissa que o setor privado é mais eficiente do que o setor público quanto à produtividade e competitividade.

Portanto a parceria público-privada no processo de planejamento garantirá os interesses do mercado e seu poder de decisão. A parceria público-privada afirma a participação direta dos capitalistas no processo, sem mediações, sendo legitimadas todas as ações pelo poder público. Vainer (2011, p.2) declara que:

[...] O capital negocia diretamente com o poder de Estado, nos corredores, fazendo as parcerias público-privadas, que são, na verdade, o exercício conjunto da cidade de exceção e da democracia direta do capital. Dessa forma, são feitos contratos em que as cidades se comportam elas mesmas como empresas públicas: são duas empresas fazendo um acordo empresarial em que, normalmente, como acontece com a maioria das parcerias público-privadas, o custo fica com o público e o lucro com o privado [...].

A sobreposição do interesse privado dos capitalistas, em detrimento do interesse comum que o Estado deve assegurar, redefine os conceitos de cidade, direitos e da coisa pública. Uma vez que a administração e planejamento são feitos diretamente e com a finalidade de obtenção de lucro pelos capitalistas, a pólis como assim é definida a cidade - um espaço público, aberto ao debate político fraterno entre todos os cidadãos - vai se esvaziando na sombra de uma cidade-mercadoria que desenvolve a lógica capitalista no espaço urbano e apropria e redefine conceitos.

## **2.3 Insurgência**

De acordo com Faranak Miraftab o Planejamento Insurgente/Conflitivo avança na tradição radical da teoria do planejamento, ao buscar novos espaços na disputa pelo planejamento a outras formas de ação, para incluir não apenas formas selecionadas de ação dos cidadãos e de suas organizações sancionadas pelos grupos dominantes, - designados de espaços de ação convidados - mas também as insurreições e insurgências que o Estado e as corporações sistematicamente buscam colocar no ostracismo e criminalizar – designados de espaços de ação inventados.

O Estado capitalista com suas práticas neoliberais de mercado e de democracia tornam explícitas as contradições inerentes nos seus modelos de planejamento. Na verdade, estas contradições estão explícitas ao redor do globo, em diversos processos de reurbanização, nos quais o planejamento com o

desenvolvimento local é apresentado como solução para a melhoria das condições sociais. Entretanto, estes planos apresentam o planejamento e o desenvolvimento local de interesse privado.

A contradição entre o interesse do capital e da especulação imobiliária e aqueles da população é evidente no discurso para garantir habitação de interesse social e a permanência de uma classe baixa em uma zona mista, o Estado decide retirar a população local de baixa renda para depois prever a entrega de novas habitações às mesmas pessoas que foram removidas. Por meio de um discurso de revitalização ou urbanização da área, o Estado coloca em prática uma política higienista e de gentrificação, visando o interesse do capital através de uma reurbanização local, promovendo a especulação imobiliária.

O Planejamento Insurgente/Conflitivo é um modelo alternativo às práticas neoliberais de planejamento. Assim, define Miraftab (2016, p.368):

O planejamento insurgente provém de uma tradição radical anterior na teoria do planejamento, formulada inicialmente por Friedmann (2011) no final dos anos 1980, depois desenvolvida por Sandercock (1998), Beard (2002) e outros autores, que clamaram pelo reconhecimento das práticas cidadãos como forma de planejamento.

O Planejamento Insurgente/Conflitivo promove uma ruptura na prática do planejamento neoliberal por não participar apenas dos espaços sancionados pelo Estado, cujo modelo de inclusão representativa, associada à democracia neoliberal, delega os direitos políticos e civis dos cidadãos para uma determinada classe política e aos burocratas ou especialistas técnicos, incumbidos de tomar todas as decisões em benefício do bem comum da sociedade.

Em contraste à democracia neoliberal, na democracia participativa os cidadãos tomam parte diretamente e formulam decisões que afetam suas vidas, deslocando os sujeitos da ação - políticos, burocratas ou especialistas técnicos - para atores que atuam em conjunto com os demais cidadãos da sociedade. Dessa forma, Miraftab (op.cit. P. 368) conclui:

As práticas insurgentes e o planejamento insurgente não buscam por inclusão através de uma melhor representação (seja de especialistas

ou de políticos); mas buscam a inclusão autodeterminada, na qual os direitos das pessoas são reais e praticados.

Neste sentido, o planejamento conflitivo deve ser entendido como um campo em disputa entre diversos atores, múltiplos centros de poder, meios de ação e de linguagem. Desafiando o confinamento e a conformação das ações dos cidadãos às normas do Estado democrático liberal e do aparato de mercado, reconhece como os cidadãos podem usar essas normas para promover uma ruptura e criar novas possibilidades.

### **3 O PROJETO PORTO MARAVILHA**

O projeto de “revitalização urbana” na área central do Rio de Janeiro, conhecida como Porto Maravilha, foi apresentado como um dos projetos urbanos necessários à realização dos megaeventos na cidade, como a Copa do Mundo (2014) e as Olimpíadas (2016). O Projeto Porto Maravilha é reconhecido como as mais significativas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Parcerias Público Privadas (PPP) do país.

O Projeto Porto Maravilha engloba três bairros - Saúde, Santo Cristo e Gamboa - e três setores dos bairros de São Cristóvão, Centro e Cidade, compreendendo uma área de 5 milhões de m<sup>2</sup>. Com características grandiosas, esta intervenção tem a duração prevista de 30 anos com um orçamento estimado em R\$ 8 bilhões.<sup>2</sup> Este projeto é realizado por meio de uma Operação Urbana Consorciada, um dispositivo previsto no Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10257/2001) e definido de acordo com a Seção X, Art.32, parágrafo 1º:

A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, foi instituída pela Lei Complementar nº 101/2009 que modificou o Plano Diretor e possibilitou a criação

---

<sup>2</sup> <<https://www.portomaravilha.com.br/portomaravilha>>. Acesso em 20/12/2021.

da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) visando estimular novos investimentos na região para a promoção do desenvolvimento econômico e social. A Figura 1 a seguir apresenta a AEIU.

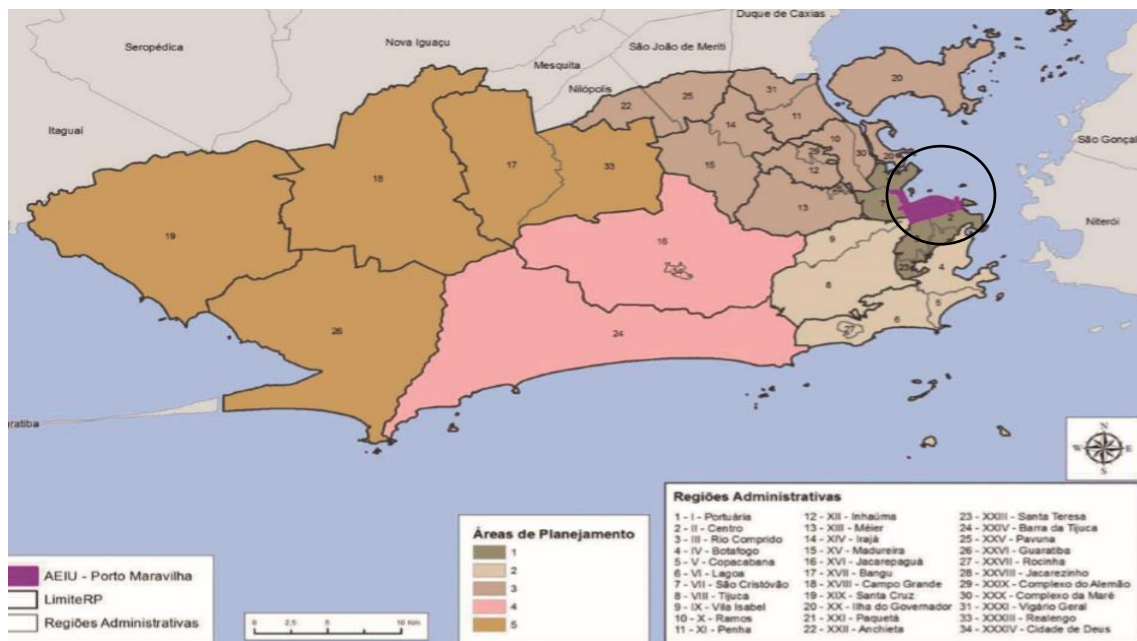


Figura 1 - A Cidade do Rio de Janeiro, em destaque a Área Especial de Interesse Urbanístico do Projeto Porto Maravilha (e Operação Urbana Consorciada).

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

A Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), criada pela Lei Complementar nº 102/2009, é uma empresa de economia mista que atua como a gestora da Operação Urbana Consorciada para a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Tendo como competência fomentar o dinamismo econômico e social da região portuária, cabe à CDURP a articulação entre os demais órgãos públicos e privados.

Em 2011, a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro, por meio do Fundo de Investimento Imobiliário da Região Portuária (FIIRP), realizou uma oferta pública na modalidade leilão da totalidade dos CEPAC representando um valor total de R\$ 3,5 bilhões e o estoque de terrenos geridos pelo Fundo estimado em R\$ 500 milhões.

O vencedor do leilão foi o Fundo de Investimentos Porto Maravilha (FIIPM), gerido pela Caixa Econômica Federal com recursos oriundos do Fundo de Garantia

do Tempo de Serviço (FGTS). O FIIPM arrematou, portanto, a totalidade dos CEPACs, além do estoque de terrenos geridos pelo então FIIRP.

Portanto, ao lograr vencedor, o Fundo de Investimentos Porto Maravilha, assumiu os pagamentos das despesas oriundas da Operação Urbana Consorciada, estimadas em 2011 em R\$ 8 bilhões. Sendo o aporte inicial o valor de R\$ 3,5 bilhões utilizados na compra do estoque de CEPACs adquiridos no leilão e o restante a ser pago de acordo com cronograma de pagamentos do contrato da maior Parceria Público-Privada do país. A Caixa esperava, assim, que a valorização dos CEPACs no decorrer da operação fosse capaz não somente de arcar com os custos do Porto Maravilha como de devolver ao FGTS a remuneração pelo investimento.

A Concessionária Porto Novo, constituída pelas empresas Construtora OAS Ltda., Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A e a Carioca Christiani-Nielsen Engenharia S.A, foi a vencedora da licitação na modalidade de concessão administrativa dos serviços de revitalização e operação dos serviços públicos nos limites da AEIU da Região do Porto do Rio. A concessão tem um prazo de quinze anos com possibilidade de renovação por igual período.

No entanto, apesar da forma de financiamento do Projeto Porto Maravilha ser uma estratégia inovadora, o aspecto financeiro se repete como em outras Parcerias Público-Privadas. Através da Concessionária Porto Novo, as empresas privadas executam as obras de revitalização e de serviços públicos e todo o aporte financeiro é feito com recursos públicos provenientes do FGTS, sendo assim, a Caixa Econômica Federal assumiu todos os riscos deste investimento.

Uma das primeiras críticas feitas a este “engenhoso” projeto é colocada pela professora Raquel Rolnik (2011) que declarou em seu blog:

Estamos diante de uma operação imobiliária executada por empresas privadas, mas financiada, de forma engenhosa, com recursos públicos em terrenos públicos. Continuamos sem saber onde estão os benefícios públicos desta Parceria-Público-Privada (PPP).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/06/13/porto-maravilha-custos-publicos-e-beneficiosprivados/>>. Acesso em 20/12/2021



Helena Galiza em sua tese “reabilitação de áreas centrais sem gentrificação” (2015) apresenta ao debate para além da operação financeira da Parceria, é colocada em dúvida quanto a legitimidade do enquadramento do Projeto Porto Maravilha na Lei do Estatuto das Cidades em razão da falta de participação da população na elaboração do projeto, nas questões econômicas e urbanísticas. As críticas feitas por pesquisadores apontam para o não atendimento às orientações previstas no instrumento Operações Urbanas Consorciadas.

Além de ser um instrumento indutor do aumento da desigualdade social brasileira, MARICATO e FERREIRA apontam no artigo denominado *Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?* as contradições existentes entre as operações urbanas consorciadas entre os países centrais e periféricos:

Aqui o Estado serve historicamente aos interesses das classes dominantes, todas as leis, e não haveria de ser diferente com a das Operações Urbanas, tendem a responder aos interesses específicos dos lobbies dominantes e não a considerar as demandas generalizadas da sociedade (2002, p.6)

O projeto Porto Maravilha é a primeira experiência nacional na modalidade Parceria Público-Privada para a reabilitação de áreas centrais. Entretanto, caracteriza-se ao avesso dos trabalhos realizados no passado por instituições federais, até então comprometidas com políticas públicas urbana, habitacional, social, econômica e cultural (GALIZA,2015). Apesar de a Lei Complementar 101 de 23 de novembro de 2009 que instituiu a Operação Urbana Consorciada apresentar um compromisso social considerando princípios e diretrizes para nortear o planejamento, a execução e a fiscalização.

A busca pelo lucro por meio da valorização imobiliária da Região Portuária fez desse projeto tema para inúmeros trabalhos acadêmicos que ressaltaram em suas críticas o processo de gentrificação implícito no projeto Porto Maravilha, o agravamento das injustiças e da desigualdade social na região, através das remoções dos moradores locais, e a segregação residencial induzida entre as diferentes classes sociais, com o principal objetivo de atender aos interesses das grandes empreiteiras envolvidas na OUC.

Sobre essa discussão, o professor Carlos Vainer (IPPUR/UFRJ) em uma reportagem do jornal O Globo (2013) sobre a falta de residências na área do Porto Maravilha levanta a questão da diversidade socioeconômica da região e afirma “não poder haver gueto de rico, nem gueto de pobre” e que as habitações de interesse social deveriam ser “oferecidas na proporção dos níveis de renda do Rio de Janeiro”. E acrescenta ainda:

Não renderão lucros fabulosos, mas ajudariam a resolver um dos principais problemas da sociedade. Os projetos do Porto rejeitam um dos atributos fundamentais da cidade, que é diversidade de gente. O espaço é pensado de forma segregada em função da visão comercial, e não urbana. Temos um déficit habitacional enorme, e terrenos públicos em montante extraordinário no Centro. Por que os pobres têm que ser mandados para 50, 60 quilômetros de distância, com os projetos do Minha Casa Minha Vida? (VAINER, 2013).<sup>4</sup>

A não vinculação de recursos públicos e privados e a inexistência de definição de percentuais mínimos para construção de habitação de interesse social, bem como a doação de todos os terrenos públicos (Federais, Estaduais e Municipais) da região para a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro para compor a carteira do Fundo de Investimento Porto Maravilha e ser um ativo para empreendimentos imobiliários de alto valor demonstra que o compromisso social da OUC está apenas no papel. Além disso, contraria a lei existente nas três instâncias de governo que prevê a destinação de terrenos públicos não utilizados ou subutilizados para promoção de Habitação de Interesse Social.

Entretanto, em dezembro de 2014 foi organizado um seminário denominado *Morar no Centro*, organizado pelo Observatório das Metrópoles e a Central de Movimentos Populares (CMP) que tinha como foco a habitação na agenda da cidade. Segundo Orlando Júnior, representante do Observatório das Metrópoles explicou

Naquele momento, a Caixa tinha solicitado ao Ministério a elaboração de um instrumento normativo para regular a produção de habitação de interesse social. Todas as conclusões do seminário morar no Centro foram incorporadas à instrução normativa. É importante não deixar

---

<sup>4</sup> <<http://oglobo.globo.com/rio/falta-de-predios-residenciais-gera-preocupacao-na-zonaportuaria-9006959>>. Acesso em 20/12/2021

esse fato cair no esquecimento, pois essa história não aparece nos documentos oficiais. É fundamental que a gente perceba que o desenvolvimento do jogo muda. Entram atores novos no cenário (Júnior, 2014)<sup>5</sup>

Em dezembro de 2014 o Ministério das Cidades aprovou a Instrução Normativa (IN) N° 33 que regulamenta a aquisição de aportes financeiros concedidos com recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) que possui lastro financeiro nas Operações Urbanas Consorciadas. A Instrução Normativa limita a utilização de recursos públicos operados pela Caixa Econômica Federal em OUC instituídas nos termos dos artigos 32 e 33 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001). Tais recursos deverão contemplar empreendimentos relativos à habitação, saneamento básico e infraestrutura.

Além das Operações Urbanas Consorciadas estarem de acordo com as diretrizes do Estatuto da Cidade, a Instrução Normativa determina que estes instrumentos públicos devem visar o interesse público, o benefício social, o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, a sustentabilidade econômica e promover a participação e o controle social.

A Instrução Normativa ainda possui caráter retroativo no seu item 8 (Disposições Transitórias) quanto às operações contratadas antes de sua edição, como é o caso do Projeto Porto Maravilha, no qual o agente operador é a Caixa Econômica Federal. As operações ficam sujeitas à formalização de compromisso da Prefeitura Municipal, responsável pela implementação da Operação Urbana Consorciada e que lastreia a operação, em elaborar de forma participativa um Plano de Habitação de Interesse Social para a área da Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

Quantificação e qualificação da demanda por habitação na área da OUC (necessidades habitacionais), com foco na habitação de interesse social; II - Levantamento de áreas e imóveis disponíveis para provisão de HIS; III - Indicação de ações e estratégias para oferta

---

<sup>5</sup> <

habitacional em formatos variados, visando o atendimento ao passivo existente e à demanda projetada ao final da operação; IV - indicação de áreas e/ou imóveis para instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) bem como demais medidas para proporcionar a permanência da população de baixa renda na área da OUC [...]. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014, Item 8.2)

A publicação da Instrução Normativa N° 33 apresenta uma nova perspectiva para os movimentos populares que lutam pelo direito à moradia e à sociedade civil organizada de forma geral, estabelecendo um contraponto entre as Operações Urbanas Consorciadas, que representam os interesses do mercado imobiliário, e a permanência da população de baixa renda diretamente afetada.

### **3.1 O Plano De Habitação De Interesse Social**

O Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha (PHIS-PM) tem como objetivo principal, garantir a oferta de moradias prioritariamente para população de baixa renda que reside na região. na Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto Maravilha.

Portanto, o PHIS é apresentado como um instrumento necessário para o alcance dos objetivos da Operação Urbana Consorciada, que pretende estimular o adensamento da população na Região Portuária do Rio de Janeiro. Atualmente estima-se a população desta área em cerca de 30 mil habitantes (Censo IBGE, 2010) e um dos objetivos do Projeto Porto Maravilha é atrair mais 70 mil novos habitantes de todas as classes sociais para a região, produzindo assim, um adensamento populacional em um espaço urbano revitalizado, diverso e integrado.

Seguindo as normativas do Ministério das Cidades, o PHIS do Porto Maravilha, estabelece metas e ações a serem implementadas ao longo de 10 anos. A elaboração do Plano é baseada na metodologia e nos procedimentos definidos para elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS, descritos no Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

De acordo com a CDURP, a metodologia utilizada na elaboração do Plano foi baseada no levantamento e análise dos dados e informações disponíveis sobre a temática e através de um processo participativo que permitiu a intensa interação com moradores e organizações da região, além de movimentos sociais e entidades representativas da sociedade civil.

Para a elaboração do PHIS-Porto, a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, por meio do Decreto nº 40.140, de 18 de maio de 2015, criou o Grupo de trabalho (GT) para o desenvolvimento do plano de modo a atender às necessidades da Região Portuária alinhadas com a política da habitação do Município do Rio de Janeiro. O GT é composto por representantes e suplentes dos seguintes Órgãos e Entidades da Administração Municipal, sob a coordenação do primeiro: Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP); Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP); Secretaria Municipal de Habitação (SMH); Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) e Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH).

Em consonância com as diretrizes definidas na Instrução Normativa nº 33 e com as determinações do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social do Rio de Janeiro, a CDURP estabeleceu um processo participativo que implicou na realização de cinco audiências públicas e uma conferência para a elaboração e aprovação do Plano, acompanhados ainda de reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho.

O Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha contou com a participação popular por meio de cinco audiências públicas entre os meses de junho a agosto de 2015 com média de público acima de 250 pessoas e 25 entidades onde foram debatidos o diagnóstico e as linhas de ação do Plano. A primeira audiência teve por objetivo apresentar a estrutura e de diretrizes, o diagnóstico preliminar e as propostas iniciais do plano. As quatro audiências seguintes se dedicaram a temas específicos de modo a possibilitar um debate aprofundado sobre cada um, a saber: Diagnóstico Habitacional, Produção Habitacional, Melhorias Habitacionais – que incluiu a discussão sobre as Áreas de Especial Interesse Urbanístico – e Programa de Locação Social.

As contribuições das audiências foram incorporadas à versão preliminar do Plano de Ação. Por solicitação do GT, esta versão preliminar foi objeto de análise e comentários do Observatório das Metrópoles (IPPUR/UFRJ). Estas contribuições, bem como as do Conselho, serviram de base para a versão do plano que foi levado à Conferência do PHIS do Porto Maravilha.

A Conferência foi organizada em cinco eixos temáticos: Programa de Produção Habitacional; Programa de Locação Social; Programa de Melhorias Habitacionais; Programa de Regulamentação de AEIS e Regularização Fundiária; e Programa de Inclusão Social e Provisão de Equipamentos Comunitários. Foram considerados delegados os representantes de organizações que participaram de alguma das audiências públicas anteriores, além de moradores que fizessem suas inscrições até o dia da abertura da Conferência. A Conferência registrou a presença de 249 delegados e 165 observadores, num total de 414 pessoas. Após os debates, o plano foi objeto de alteração em mais de 50% do texto originalmente apresentado sendo aprovado praticamente por unanimidade.

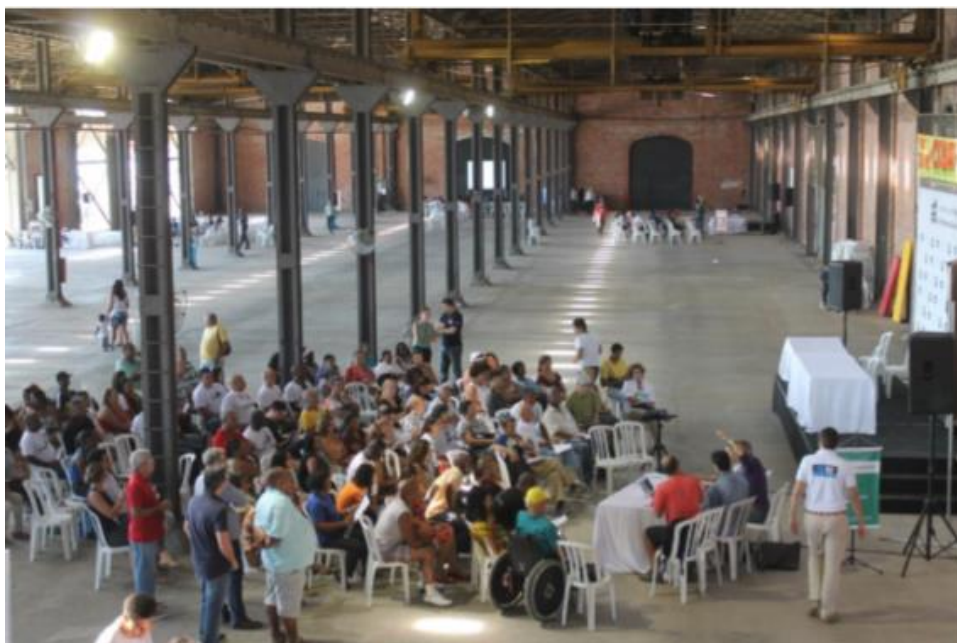


Figura 2 - Conferência do PHIS-Porto Armazém da Utopia.

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

O Plano de Ação apresentado pela CDURP estabelece 5 eixos temáticos: Programa de Provisão de Habitação de Interesse Social; Programa de Provisão de Equipamentos Comunitários e Inclusão Socioprodutiva; Programa Locação Social; Programa de Melhoria Habitacional e Assessoria Técnica; e o Programa de Criação e Regularização Fundiária da AEIS.

Aqui iremos nos dedicar à análise do Programa de Provisão de Habitação de Interesse Social que, entre seus objetivos específicos, está a produção de menos 10 mil unidades de Habitação de Interesse Social na Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Região Portuária e do Centro da Cidade.

Por Habitação de Interesse Social, compreende-se a construção de habitações destinadas principalmente às faixas de menor poder aquisitivo da população, com renda familiar de até R\$ 1.600,00 (faixa 1) e de até R\$ 3.275,00 (faixa 2). As metas estabelecidas no Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, refletem o estudo realizado pela Grupo de Trabalho (Decreto nº 40.140/2015), tendo como base o Diagnóstico para o Plano de Habitação de Interesse Social do Porto do Rio realizado pelo Instituto Pereira Passos (IPP). Este Diagnóstico foi elaborado, a partir do levantamento fundiário da Secretaria Municipal de Habitação, pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Rio de Janeiro em conjunto com a Secretaria de Patrimônio da União.

O Plano estabelece o Programa de Provisão de Habitacional de Interesse Social destinado a identificar áreas e orientar a provisão das unidades habitacionais necessárias ao atendimento dos objetivos do Plano. Neste Programa, encontra-se a produção de 5.100 unidades, conforme demonstra a tabela 1, e mais 4.900 unidades, como meta a ser alcançada na medida em que se viabilizassem recursos. Sua diretriz é a de garantir que o crescimento populacional da Região Portuária seja acompanhado pela produção de unidades de habitação de interesse social.

A tabela a seguir apresenta a consolidação do levantamento fundiário apontando a disponibilidade de imóveis para atendimento da demanda de produção de habitação de interesse social na Área de Especial Interesse Urbanístico e no entorno da região.

AÇÃO A CURTO PRAZO (2016 ENTREGA 2020)		
Próprios Municipais		
Área	Imóveis	Unidades Habitacionais
Sagas	45	542
Corredor Cultural	3	16
Catumbi	8	82
Cidade Nova	19	196
Imóvel Federal	1	52
Total	76	888
AÇÃO A MÉDIO PRAZO (2018 ENTREGA 2022)		

Imóveis sem cadastro imobiliário, Próprios Federais e Estaduais		
Área	Imóveis	Unidades Habitacionais
Sagas	49	443
Corredor Cultural	11	128
Imóveis Foreiros com dívida	70	828
Imóvel Federal	1	72
Total	131	1.471
AÇÃO A LONGO PRAZO (2021 ENTREGA 2026)		
Imóveis Particulares		
Área	Imóveis	Unidades Habitacionais
Sagas	72	950
Corredor Cultural	21	225
Cruz Vermelha	35	785
Cidade Nova	17	354
Imóveis Foreiros com dívida	4	367
Imóvel Federal	1	60
Total	150	2.741
Total Geral	357	5.100

Tabela 1 - Consolidação do levantamento fundiário para atendimento da demanda. Elaborada pelo autor.

Fonte: SMH (2015).

Na Figura 3 estão identificados em vermelho os imóveis desapropriados pela Secretaria Municipal de Habitação e colocados à disposição da CDURP e, em azul, os demais imóveis mapeados pelo Programa de Produção Habitacional que apresentam potencial de produção de habitação de interesse social. Dentre os imóveis desapropriados, observa-se que estão concentrados no bairro da Gamboa, ao norte do Morro da Providência e no bairro da Saúde – todos próximos ao centro



da cidade. Os demais imóveis mapeados, por sua vez, se concentram principalmente na área limítrofe entre os bairros Centro, Saúde e Gamboa e no bairro Santo Cristo

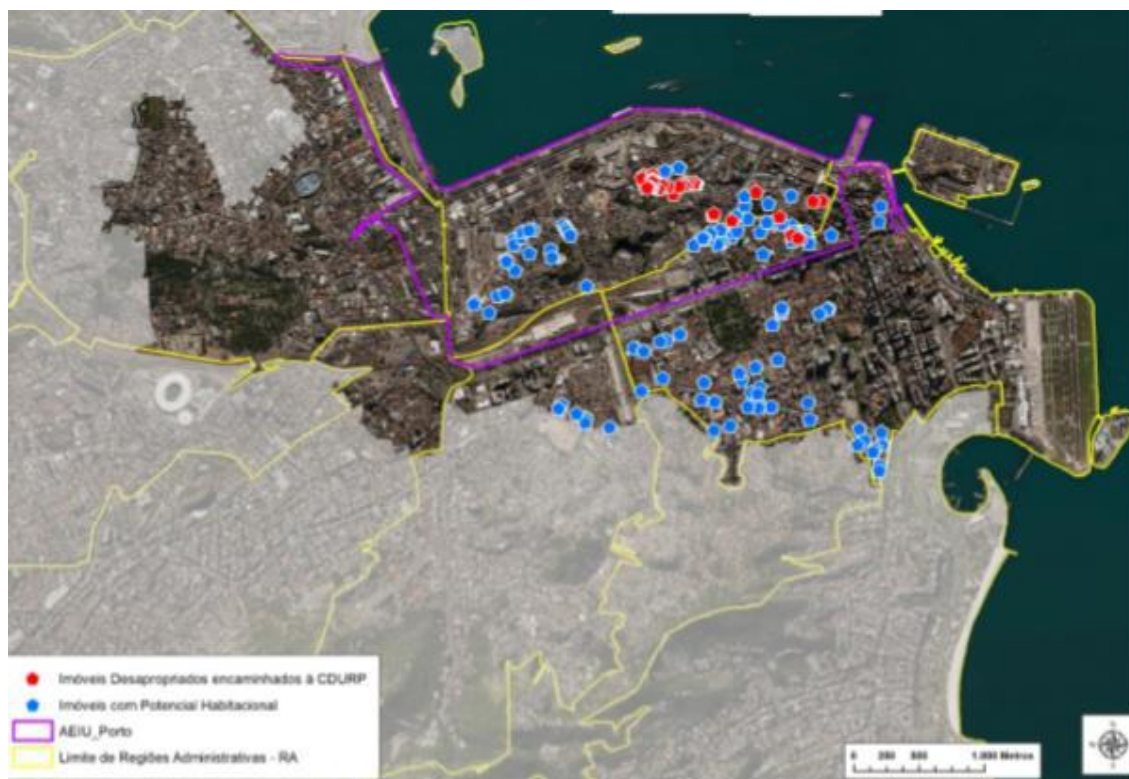


Figura 3 – Imóveis de Interesse habitacional e imóveis desapropriados identificados pelo SMH. Fonte: SMH (2015).

De acordo com o Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha a distribuição desejada da população por faixa de renda será de 35% a 40% da população entre 0 a 6 salários mínimos, 35% a 40% da população entre 6 e 10 salários mínimos e de 20% a 30% da população acima de 10 salários mínimos.

Portanto, o PHIS-PM é um instrumento apresentado pela CDURP para garantir que o adensamento populacional da Região Portuária seja acompanhado de uma política pública para produção de unidades de habitação de interesse social, tendo por diretriz garantir o compromisso social de permanência da população de baixa renda diretamente afetada pela Operação Urbana Consorciada.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando a área delimitada para promoção de habitação de interesse social demonstrada no Plano e conforme demonstra a figura 3 os imóveis com potencial construtivo para tal objetivo estão concentrados principalmente na Área de

Proteção do Ambiente Cultural (APAC SAGAS)<sup>6</sup> e no entorno da AEIU. De acordo com o Programa de Provisão de Habitação de Interesse Social, a meta de construção é de pelo menos 5.100 unidades destinadas principalmente aos moradores de menor renda diretamente afetados pela operação. Entretanto, não são todas as unidades habitacionais que estão localizadas dentro da Operação Urbana Consorciada.

Na região da APAC SAGAS, que corresponde aos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, estão destinadas 1.935 unidades habitacionais e fora da Operação Urbana Consorciada nas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do Corredor Cultural, Cruz Vermelha, Catumbi e Cidade Nova somam-se 1.786 unidades habitacionais, conforme a tabela 1. Verifica-se que a maior parte da oferta de habitação de interesse social concentra-se no interior da APAC SAGAS.

Essa limitação, de habitação de interesse social somente na área sem CEPACs, propicia e induz uma segregação residencial na AEIU da Região do Portuária do Rio de Janeiro, afetando diretamente a população local de baixa renda. Percebe-se a possibilidade de ocorrência de um processo de gentrificação na região devido às alterações da dinâmica local, ou seja, à atração de empreendimentos de alto valor para a região à beira mar dotados de CEPACs e a produção de habitação de interesse social na região da APAC SAGAS e fora da Operação Urbana Consorciada.

---

<sup>6</sup> A sigla APAC – SAGAS se refere à Área de Proteção do Ambiente Cultural que abrange os bairros Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Centro no Rio de Janeiro definida pelo Decreto 7351, de 14 de janeiro de 1988.



Figura 4 - Limite da área com e sem CEPACs.  
Fonte: CDURP 2015

O levantamento fundiário da região, elaborado pelas Secretaria Municipal de Habitação e Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Rio de Janeiro e em conjunto com a Secretaria de Patrimônio da União, apresenta um potencial construtivo de habitação de interesse social de 3.750 unidades dentro da AEIU do Porto e de 709 unidades de habitação fora da AEIU do Porto.

Conforme demonstra a tabela 2 a seguir, o número de unidades habitacionais por imóveis com potencial construtivo habitacional, tanto nos imóveis desapropriados e encaminhados à CDURP, quanto nos imóveis de interesse habitacional nas 1ª RA – Portuária, 2ª RA – Centro e 3ª RA – Rio Comprido.

Imóveis	Nº de U.H dos imóveis com Potencial Construtivo Residencial	Nº de U.H dos imóveis com Potencial Construtivo Residencial (fora do entorno da AEIU)
Imóveis desapropriados encaminhados à CDURP	445	-
Imóveis de interesse habitacional – RA I	1.406	-
Imóveis de interesse habitacional – RA II	1.349	58
Imóveis de interesse habitacional – RA III	550	651
<b>Total</b>	<b>3.750</b>	<b>709</b>

Tabela 2 – Potencial Construtivo. Elaborada pelo autor.  
Fonte: SMH (2015).

Entretanto o Plano tem a previsão de produção de apenas 1.935 unidades habitacionais dentro da AEIU do Porto e de 1.786 unidades habitacionais fora da AEIU, demonstrando uma discordância entre o que foi apresentado por meio do levantamento fundiário da região e a indicação de provisão habitacional do Plano.

Ademais, a indicação de provisão habitacional fora da Área de Especial Interesse Urbanístico caracteriza uma realocação da população de baixa renda para fora da área revitalizada pela Operação Urbana Porto Maravilha, apontando uma incoerência com o objetivo principal do Plano, que é o de garantir a oferta de habitação de interesse social na Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto Maravilha, prioritariamente para população de baixa renda que reside na região.

Com relação aos terrenos públicos, estes foram cedidos à Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto e passaram a constituir o capital da CDURP e a integralizar os setores dotados de CEPACs. Sendo assim, terrenos destinados ao mercado privado para construção de empreendimentos imobiliários de alto valor e não mais voltados à provisão de habitação de interesse social. Permitindo assim, que a área com CEPACs fosse exclusiva para a utilização da iniciativa privada.

Em reportagem publicada pela agência de jornalismo investigativo a Pública<sup>7</sup> em 2016 o então presidente da CDURP, Alberto Silva justificou a destinação de terrenos públicos para a iniciativa privada:

Para fazer habitação de interesse social, é preciso atuar nas áreas em que se encontra disponibilidade, onde não se inviabiliza a produção de habitação por causa do preço da terra. Por isso, o PHIS do Porto Maravilha abrange não só a região portuária, mas também os bairros do entorno. (A Pública, 2016).<sup>7</sup>

Para o então presidente da CDURP, a ênfase na destinação de imóveis públicos para habitação de interesse social em operações urbanas é um “discurso viciado”:

Na lógica da operação urbana, vende-se o potencial de construção [Cepacs] para pagar a conta da requalificação

---

<sup>7</sup> <<https://apublica.org/2016/08/a-outra-historia-do-porto-maravilha/>>. Acesso em 10/12/2021.

inteira. Então, quando você pega um terreno onde tem esse potencial e usa para fim público, seja um prédio público ou habitação de interesse social, isto é uma despesa para o Estado, [não traz] receita nenhuma (A Pública, 2016).

A oferta de todos os terrenos públicos para o mercado imobiliário contraria as determinações contidas em leis existentes no âmbito das três instâncias de poder. Em debate sobre o PHIS do Porto Maravilha, realizado no Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB – RJ), em outubro de 2015, o professor Vainer declarou:

[...]Estamos falando de uma região que tem 80% da área pública. A Lei Federal sobre o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social diz que a área pública deve ser, prioritariamente, consagrada à habitação de interesse social. A Constituição do Estado do Rio de Janeiro diz que área pública deve ser, prioritariamente, consagrada à habitação de interesse social. A Lei Orgânica do Município, reitera que área pública deve ser consagrada à habitação de interesse social[...] (VAINER, 2015).<sup>8</sup>

Além disto, questionou a destinação da área pública que foi incorporada nessa grande operação, aprofundando o processo de segregação, desintegração social e destruição da urbanidade da cidade do Rio de Janeiro.

Ainda que o Programa de Provisão de Habitação de Interesse Social tenha como meta a produção de pelo menos 10 mil unidades habitacionais nos próximos 10 anos, apenas 5.100 estão detalhadas no Programa. A ausência de mecanismos de controle para garantir a efetivação do Plano, além da falta de vinculação obrigatória de recursos para produção de Habitação de Interesse Social provocam uma interpretação dúbia do Plano.

---

<sup>8</sup> <<http://memoria.dasolimpiadas.rj.gov.br/jspui/bitstream/123456789/516/1/IU076%20-%20IAB-RJ%20%20Plano%20de%20habita%C3%A7%C3%A3o%20para%20o%20Porto%20Maravilha%2C%20no%20Rio%2C%20C3%A9%20criticado.pdf>>. Acesso em 10/12/2021.

A Instrução Normativa nº 33, que representou uma nova perspectiva de luta para os movimentos populares e a sociedade civil organizada pelo direito à moradia, é insuficiente para garantir a permanência dos moradores de baixa renda afetados diretamente pela OUC. A não vinculação de um percentual mínimo obrigatório dos recursos a serem destinados à produção de habitação de interesse social, favorece a segregação socioespacial da região.

Desde o lançamento do Projeto Porto Maravilha, os moradores da região portuária, sobretudo aqueles com precárias condições socioeconômicas, viram intensificar os processos de expulsão da comunidade local. De forma direta, através da ação do poder público com a justificativa de revitalizar a região e, de forma indireta, por meio da valorização do solo, como consequência da especulação imobiliária.

O processo de transformação social do espaço urbano, velado na Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha, resulta na substituição da população local - em sua maioria composta por trabalhadores informais, pobres e negros possuidores de forte ativismo social e cultural na região portuária - por uma classe média cosmopolita, consumista e individualista.

As práticas insurgentes identificadas na zona portuária reverberaram na disputa do local, da territorialidade e da herança cultural reivindicada pela população local, em contraponto ao processo de substituição da população:

[...]Ao observar este conjunto de práticas cotidianas vinculadas à cultura, religiosidade e lutas de matrizes afro-brasileiras, percebemos também que quando lançamos o foco de nosso olhar para a formação e a ação de grupos vinculados à história e à cultura negra na região afetada pelo Porto Maravilha, não é o conjunto de transformações apontadas pelo novo projeto de urbanidade que impulsiona o agir destes grupos, pois eles são anteriores, se fundam no tecido territorial pré-existente, com seu quadro social, econômico,

agentes, jogos e tensões de poder[...] (Santos, 2019 p.233).

Desta forma, a ação dos grupos sociais constituídos anteriormente à Operação Urbana Consorciada, travam um conflito social contra a cultura hegemônica:

[...]As disputas de lugar, enquanto estratégia de combate à inviabilização e apagamento da história e da memória de diferentes formas de r-existência negra, se tornam formas de luta contra o branqueamento do território, nas suas dimensões materiais e imateriais, concretas e simbólicas, em suas vertentes da ocupação, imagem e cultura perpetradas pelo projeto Porto Maravilha[...] (Santos, 2019, p.240).

Entretanto, na disputa pelo Planejamento Urbano, vencem as empreiteiras. Desde a concepção do Projeto Porto Maravilha as empreiteiras conduzem o Planejamento Estratégico da Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto do Rio. Na cidade de exceção, a democracia direta do capital se apropria e redefine os conceitos da cidade (VAINER, 2011).

A eterna busca de reprodução do excedente no espaço urbano é identificada através dos empreendimentos lançados pela iniciativa privada na região do Porto Maravilha, após um longo período de estagnação econômica no setor imobiliário carioca, resultante de uma supervalorização imobiliária causada por meio da especulação financeira no mercado, incluindo os CEPACs.

O Porto Maravilha apresentou em 2021, após seis anos de inatividade de vendas de CEPACs, o empreendimento habitacional da Cury Construtora, sendo cada imóvel vendido no valor entre R\$ 240 mil e R\$ 450 mil. A construtora revelou na assembleia de fundação do Distrito Empresarial do Porto, que tem como Diretor Presidente, o executivo Armando Iazzeta (Odebrecht) e como diretor vice-presidente, o empresário Cláudio André de Castro (Sergio Castro Imóveis), que a renda média mensal dos indivíduos que compraram as unidades habitacionais era de R\$ 9.500,00.

No ano de lançamento do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha (2015), a renda média mensal de 88% dos moradores da região variava entre 0 e 2 salários-mínimos, sendo que aproximadamente 16.786 pessoas viviam de aluguel e possuíam renda média mensal entre R\$ 1,00 e R\$ 1.600,00. Estes dados demonstram a vulnerabilidade social da população diretamente afetada pela Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha.

Apesar da crise econômica que assola o país, nossos dirigentes políticos associados a uma casta de capitalistas se apropriam do Estado em busca da realização de seus interesses, neste caso, a busca de mais valia através da reprodução do excedente por meio do processo de “reurbanização” da cidade, principalmente em áreas excluídas, periféricas e de moradia da classe trabalhadora.

A ausência de controle para a efetivação do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, bem como a falta de transparência sobre os rumos da Operação Urbana Consorciada, em especial devido à não publicação dos relatórios trimestrais da CDURP, produz um cenário temerário acerca do Projeto Porto Maravilha.

Após cumprir a exigência do Ministério das Cidades que condicionava a liberação de novos aportes do FGTS à Operação Urbana Consorciada, o Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha beira o ostracismo. Antes um instrumento inovador e motivador para a luta por moradia, passados seis anos não há uma unidade habitacional de interesse social entregue como meta do Plano.

Cabe aos movimentos sociais, aos representantes progressistas da sociedade, às organizações da sociedade civil e à academia crítica, reivindicar a luta por moradia social e a efetivação do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, com a finalidade de evitar que o processo de gentrificação da região portuária do Rio de Janeiro aprofunde ainda mais as contradições da segregação socioespacial de nossa cidade.



## REFERÊNCIAS

ALVES, Orlando, WERNECK, Mariana. Morar no Porto Maravilha. *Observatório das Metrópoles*, 11/06/2015. Disponível em:

<<https://www.observatoriodasmetrosoles.net.br/por-um-plano-de-habitacao-de-interesse-social-no-porto-maravilha/>>. Acesso em: 25/07/2021.

BRENNER, Niel. O que é teoria crítica urbana? . *Revista eletrônica de estudos urbanos e regionais*, n.3, ano 1, 2010. Disponível em:

<[https://www.ippur.ufrj.br/images/Texto\\_13\\_BRENNER\\_N.\\_O\\_que\\_%C3%A9\\_teor%C3%ADtica\\_urbana.pdf](https://www.ippur.ufrj.br/images/Texto_13_BRENNER_N._O_que_%C3%A9_teor%C3%ADtica_urbana.pdf)>. Acesso em: 25/07/2021.

GALIZA, Helena Rosa dos Santos. *Reabilitação de áreas centrais sem gentrificação. Rio de Janeiro*. Tese (Doutorado em Urbanismo), FAU-UFRJ. Rio de Janeiro, 2015.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume Editora, 2005.

HARVEY, David. *Cidades Rebeldes: do direto à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

LIMA JUNIOR, Pedro Novais. *Uma Estratégia chamada “planejamento estratégico”: deslocamentos espaciais e atributos de sentido na teoria do planejamento urbano*, 2003. Tese (Doutorado) - UFRJ/IPPUR, 2003.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In OSÓRIO, Leticia Marques (org.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre; São Paulo: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002. Disponível em:

<[http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/ferreira\\_operacoesurbanasconsorc.pdf](http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/textos/ferreira_operacoesurbanasconsorc.pdf)>. Acesso em: 20/12/2021

MIRAFTAB, F. Insurgência, planejamento e a perspectiva de um urbanismo humano. *Insurgency, planning and the prospect of a humane urbanismo. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Vol.18, N.3, 2016.

Robert Park, *On Social Control and Collective Behavior*. Chicago: Chicago University Press, 1967.

SANTOS, Renato Emerson. Que lugar é esse: Porto Maravilha ou Pequena África? Racionalização e resistência no projeto de renovação urbana. In: MENDES, Mariana Fernandes; BROUDEHOUX, Anne-Marie (org.). *10 anos do Porto Maravilha: do projeto de renovação à construção de um novo espaço de exclusão*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2019.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. 4ª. ed. Petrópolis: Vozes, 2007.

VAINER, Carlos B. Cidade de exceção: reflexões a partir do Rio de Janeiro. In: *Anais do XIV Encontro da Associação Brasileira de Planejamento Urbano e Regional (ANPUR)*. Rio de Janeiro: 2011.

VAINER, Carlos B. Um outro olhar sobre a cidade. *Lowndes Report*, Rio de Janeiro: n. 69, jul./ago. 2006. Disponível em: <[www.lowndes.com.br](http://www.lowndes.com.br)>. Acesso em: 30/11/2021.

VAINER 2013. Falta de prédios residenciais gera preocupação na Zona Portuária. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/falta-de-predios-residenciais-gera-preocupacao-na-zonaportuaria-9006959>>. Acesso em 30/11/2021.

WERNECK, Mariana. A falácia do Porto Maravilha: PPPs, CEPACs e o ônus para o poder público. *Observatório das Metrôpoles*, 29/03/2017. Disponível em:

<<https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/falacia-do-porto-maravilha-ppps-cepacs-e-o-onus-para-o-poder-publico/>>. Acesso em 25/07/2021.

WERNECK, Mariana. Habitação Social no Porto Maravilha: cadê?. *Observatório das Metrôpoles*, 24/05/2017. Disponível em:

<<https://observatoriodasmetropoles.net.br/wp/habitacao-social-do-porto-maravilha-cade/>>. Acesso em: 25/07/2021.

WERNECK, Mariana. Os infames termos aditivos e o mico do Porto Maravilha. *Observatório das Metrôpoles*, 29/03/2017. Disponível em:

<<https://observatoriodasmetropoles.net.br/wp/falacia-do-porto-maravilha-ppps-cepacs-e-o-onus-para-o-poder-publico/>>. Acesso em: 25/07/2021.

## **SITES CONSULTADOS**

*Diário do Rio*. Disponível em:

<<https://diariodorio.com/porto-maravilha-apos-vender-470-apartamentos-em-1-mes-cury-vai-lancar-mais-377/>>. Acesso em 30/11/2021

*Portal de notícias G1*. 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 30/11/2021

Presidência da República. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm)>. Acesso em 30/11/2021

*Senado Federal*. Disponível em:

<[https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70450/CE\\_RJ\\_EC\\_84-2020.pdf;sequence=27&isAllowed=y](https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70450/CE_RJ_EC_84-2020.pdf;sequence=27&isAllowed=y)>. Acesso em 30/11/2021

*Prefeitura do Rio de Janeiro*. Disponível em:

<[Lei\\_Organica\\_MRJ\\_comaltdo205.pdf](#) (rio.rj.gov.br)>. Acesso em 30/11/2021

*Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos*. Diagnóstico para o

Plano de Habitação de Interesse Social PHIS do Porto do Rio. Disponível em: <<https://www.portomaravilha.com.br>>. Acesso em: 25/07/2021.

*Porto Maravilha*. Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro. Relatórios Trimestrais. Disponível em: <[https://www.portomaravilha.com.br/relatorios\\_trimestrais](https://www.portomaravilha.com.br/relatorios_trimestrais)>. Acesso em: 25/07/2021.

*Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro*. Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha. 2ª ed. Disponível em: <<https://www.portomaravilha.com.br>>. Acesso em: 25/07/2021.

*Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro*. Legislação. Disponível em: <[https://www.portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/leis-complementares/LC101\\_-\\_23112009.pdf](https://www.portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/leis-complementares/LC101_-_23112009.pdf)> Acesso em 30/11/2021.

*Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro*. Legislação. Disponível em: <[https://www.portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/leis-complementares/LC102\\_-\\_23112009\\_-\\_CDURP.pdf](https://www.portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/leis-complementares/LC102_-_23112009_-_CDURP.pdf)>. Acesso em 30/11/2021.

*Agência Pública*. Disponível em: <<https://apublica.org/2016/08/a-outra-historia-do-porto-maravilha/>>. Acesso em 30/11/2021.

*Revista Piauí*. Disponível em: <<https://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-direito-a-cidade/>>. Acesso em 30/11/2021.

*Blog da Raquel Rolnik*. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/06/13/porto-maravilha-custos-publicos-e-beneficiosprivados/>>. Acesso em 30/11/2021.

## ANEXO

Calendário de eventos de participação popular para construção do PHIS do Porto Maravilha em 2015.

10/06 – Audiência Pública sobre o PHIS-Porto
18/06 – Audiência Pública sobre Diagnóstico Habitacional
25/06 - Audiência Pública sobre Produção Habitacional
02/07 - Audiência Pública sobre Melhorias Habitacionais
09/07 - Audiência Pública sobre Locação Social
24/07 – Reunião Ordinária do Conselho do Fundo Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
30/07 – Reunião Extraordinária do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - CGFMHIS
14 e 15/08 – Conferência PHIS – Porto Maravilha
24/08 - Reunião Extraordinária do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - CGFMHIS

### Instituições participantes do PHIS-PORTO

1	Amaga – Associação de moradores da Gamboa	25	Grupo estiva
2	Amanco	26	Igreja Sagrada Família
3	Amavá	27	IPN - Instituto Pretos Novos
4	Armazen Cultural	28	Ippur-UFRJ
5	Associação de Moradores da Providência	29	ISER
6	Associação de Moradores do Morro do Pinto	30	ITDP
7	Associação Filhos de Talma	31	ITPP Brasil
8	B.C.Coração Meninas	32	Liga de Blocos e Bandas da Região Portuária
9	Bento Rubião	33	Liga Portuaria
10	Caixa	34	MAS
11	Casa Porto	35	MNLM – Movimento Nacional de Luta pela Moradia
12	CMD	36	Observatorio Metrôpoles
13	CMP - Central de Movimentos Populares	37	Ocupação Chiquinha Gonzaga
14	Companhia de Mysterios e Novidades	38	Ocupação Mariana Criola
15	Condominio Cultural	39	ORTC
16	Conselho Comunitário de Segurança	40	Providência Sustentavel
17	CPN	41	PSOL

18	Estudio Guanabara	42	PUC-RIO
19	Fage Rio	43	Sabores do Porto
20	FAM Rio	44	UFF
21	Fase-Rio	45	UFRJ
22	Feira do Porto	46	UMP - União pela Moradia Popular
23	FIST	47	UNI-RIO
24	FSS-UERJ		