

# **I INTERNATIONAL EXPERIENCE PERUGIA - ITÁLIA**

**SUSTENTABILIDADE: TRANSFORMANDO  
SOCIEDADES PARA UM FUTURO VERDE I**

**LUIZ ERNANI BONESSO DE ARAUJO**

**ROGERIO BORBA**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

#### **Secretarias**

#### **Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

#### **Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

#### **Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

#### **Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

#### **Educação Jurídica**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

#### **Eventos:**

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

#### **Comissão Especial**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

S964

Sustentabilidade: Transformando Sociedades Para Um Futuro Verde I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Luiz Ernani Bonesso de Araujo, Rogério Borba. – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-088-5

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Inteligência Artificial e Sustentabilidade na Era Transnacional

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Internacionais. 2. Sustentabilidade. 3. Transformando Sociedades. I International Experience Perugia – Itália. (1: 2025 : Perugia, Itália).

CDU: 34



# **I INTERNATIONAL EXPERIENCE PERUGIA - ITÁLIA**

## **SUSTENTABILIDADE: TRANSFORMANDO SOCIEDADES PARA UM FUTURO VERDE I**

---

### **Apresentação**

A edição do I International CONPEDI Experience, nos ofereceu produções científicas inestimáveis, no âmbito da Sustentabilidade. Os trabalhos apresentados abordam uma conjuntura de temas e ideias necessárias à reflexão da comunidade científica sobre os problemas ambientais e as possíveis soluções. Dentro deste contexto, no Grupo de Trabalho - Sustentabilidade: Transformando Sociedades Para Um Futuro Verde I - constatou-se qualificadas contribuições para o campo das Ciências Sociais Aplicadas; além de profícuo debate de todos os presentes na sala virtual.

Esse primeiro evento de um novo formato do CONPEDI contou com apresentações que abordaram diferentes temáticas relativas a assuntos que apresentaram problemáticas e sugestões de crescimento humano e desenvolvimento sustentável dentro destas áreas. Assim, o presente relatório faz destaque aos trabalhos apresentados na cidade de Perúgia, no GT “Sustentabilidade: Transformando Sociedades Para Um Futuro Verde I”, coordenado pelos professores doutores Luis Ernani Bonesso de Araujo (UFSM) e Rogério Borba (UNIFACVEST).

A obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados através do sistema de dupla revisão cega por avaliadores ad hoc, de modo que temos certeza que os temas a seguir apresentados são instigantes e apresentam significativas contribuições para as reflexões dos Programas de Pós Graduação em Direito reunidos no CONPEDI.

Com a certeza de que esta publicação fornece importantes instrumentos para que pesquisadores e aplicadores do Direito somem aos seus conhecimentos, os organizadores desta obra prestam sua homenagem e agradecimento a todos que contribuíram para esta louvável iniciativa do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) e, em especial, a todos os autores que participaram da presente coletânea.

08 de julho de 2025.

Prof. Dr. Luiz Ernani Bonesso de Araujo Universidade Federal de Santa Maria

Prof. Dr. Rogério Borba Centro Universitário UNIFACVEST



# URBANISMOS DE EXCEÇÃO E SUSTENTABILIDADE: UMA ANÁLISE CRÍTICA SOBRE O PORTO MARAVILHA RJ

## EXCEPTION URBANISM AND SUSTAINABILITY: A CRITICAL ANALYSIS OF PORTO MARAVILHA RJ

Ana Flávia Costa Eccard  
Eloah Alvarenga Mesquita Quintanilha  
Jordana Aparecida Teza

### Resumo

A infraestrutura portuária tem sido historicamente um indicador de desenvolvimento econômico, conectando regiões ao comércio global. No Rio de Janeiro, o projeto Porto Maravilha representa uma das maiores intervenções urbanas da cidade, promovido sob a justificativa de revitalização sustentável e inovação urbana. Entretanto, sua implementação tem sido marcada pela financeirização do território, gentrificação e deslocamento de populações vulneráveis, levantando questionamentos sobre a efetividade de suas diretrizes urbanísticas e ambientais. Este artigo tem como objetivo analisar criticamente o Porto Maravilha a partir de três eixos principais. O primeiro investiga o urbanismo de exceção e a captura do planejamento urbano pelo mercado, evidenciando como a flexibilização de normas e a predominância das Parcerias Público-Privadas (PPPs) favoreceram grandes investidores imobiliários em detrimento da população local. O segundo eixo examina a financeirização da cidade e o uso dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) como instrumentos especulativos, destacando seus impactos na valorização artificial do solo e na exclusão socioespacial. O terceiro eixo discute a sustentabilidade urbana no contexto do Porto Maravilha, avaliando em que medida as diretrizes ambientais do projeto garantiram benefícios concretos e inclusivos à população ou foram instrumentalizadas para atrair investimentos. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, combinando revisão bibliográfica, análise documental e observação dos impactos urbanos. Os resultados indicam que, longe de promover um modelo sustentável e inclusivo, o Porto Maravilha reforça desigualdades, priorizando a acumulação de capital e limitando o direito à cidade.

**Palavras-chave:** Porto maravilha, Urbanismo de exceção, Financeirização, Sustentabilidade urbana, Direito à cidade

### Abstract/Resumen/Résumé

Port infrastructure has historically been an indicator of economic development, connecting regions to global trade. In Rio de Janeiro, the Porto Maravilha project represents one of the city's largest urban interventions, promoted under the justification of sustainable revitalization and urban innovation. However, its implementation has been marked by the financialization of land, gentrification, and the displacement of vulnerable populations,

raising questions about the effectiveness of its urban and environmental policies. This article aims to critically analyze Porto Maravilha through three main axes. The first examines exception urbanism and the capture of urban planning by the market, highlighting how regulatory flexibilization and the dominance of Public-Private Partnerships (PPPs) benefited large real estate investors at the expense of local residents. The second axis investigates the financialization of the city and the use of Additional Construction Potential Certificates (CEPACs) as speculative instruments, emphasizing their impact on artificial land valuation and socio-spatial exclusion. The third axis discusses urban sustainability in the context of Porto Maravilha, assessing to what extent the project's environmental guidelines provided tangible and inclusive benefits to the population or were merely instrumentalized to attract investment. The research adopts a qualitative approach, combining bibliographic review, documentary analysis, and observation of urban impacts. The results indicate that, far from promoting a sustainable and inclusive model, Porto Maravilha reinforces inequalities, prioritizing capital accumulation and limiting the right to the city.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Porto maravilha, Exception urbanism, Financialization, Urban sustainability, Right to the city

## **Introdução:**

A cidade não é apenas um conjunto de edificações e infraestrutura, mas um espaço disputado politicamente, onde diferentes atores sociais e econômicos lutam pelo controle e pela apropriação do território. A formação da cidade do Rio de Janeiro é marcada por múltiplos processos históricos que moldaram seu espaço urbano ao longo dos séculos. Desde sua fundação, a cidade foi palco de disputas territoriais, que refletiram interesses coloniais, imperiais e republicanos. Cada período trouxe desafios específicos, consolidando um modelo de urbanização que priorizou a lógica do mercado em detrimento das necessidades sociais da população.

Localizada entre o mar e o morro, a cidade se desenvolveu com uma configuração espacial singular. Foi capital do país, recebeu um grande contingente de pessoas transplantadas da África e passou por diversas reformas urbanas ao longo da história. No entanto, essas intervenções foram predominantemente voltadas para a higienização e o embelezamento do espaço, raramente contemplando efetivamente o direito à cidade e a permanência das populações de baixa renda nas áreas transformadas.

O Porto Maravilha, como um dos maiores projetos de revitalização urbana da cidade, representa um caso emblemático para compreender como políticas públicas e investimentos privados interagem na reconfiguração do espaço urbano. A financeirização da cidade, a conversão de propriedades públicas em ativos de mercado e a gentrificação são processos centrais para a análise das transformações em curso, especialmente no contexto de um modelo de urbanismo de exceção. Esse modelo se caracteriza pela flexibilização de normativas urbanísticas em prol do capital imobiliário, resultando na mercantilização do território e na expulsão das populações vulneráveis.

A promoção do Porto Maravilha como um empreendimento imobiliário de alto padrão evidencia o uso de narrativas mercadológicas que justificam a transformação do território em ativo financeiro. O projeto é vendido como um exemplo de inovação urbana e sustentabilidade, destacando-se a criação de novos espaços verdes, melhorias na mobilidade e infraestrutura moderna. Contudo, por trás desse discurso, a realidade é outra: os apartamentos comercializados na região atingem valores que ultrapassam milhões de reais, inviabilizando o acesso da população local ao espaço revitalizado. Além disso, há uma valorização artificial impulsionada pela expectativa de projetos como o novo estádio do Flamengo, que reforça a especulação imobiliária na área.

O modelo de sustentabilidade apresentado pelo Porto Maravilha se revela mais um argumento de venda do que uma preocupação real com a inclusão socioambiental. A certificação de prédios "verdes", a priorização de espaços abertos e a requalificação paisagística são estratégias para atrair grandes investidores e consolidar a valorização do solo, sem garantir que os antigos moradores ou grupos historicamente marginalizados tenham acesso aos benefícios dessa reestruturação urbana.

O artigo em tela estrutura-se a partir de três eixos principais. O primeiro busca investigar o urbanismo de exceção e a captura do planejamento urbano pelo mercado, analisando como a flexibilização de normas e a predominância das Parcerias Público-Privadas (PPPs) favoreceram a financeirização do território.

O segundo eixo discute a financeirização da cidade e o uso dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) como instrumento especulativo, investigando como esses mecanismos transformaram o solo urbano em ativo financeiro e intensificaram a valorização imobiliária.

Por fim, o terceiro eixo analisa a sustentabilidade no contexto do Porto Maravilha, avaliando em que medida as diretrizes ambientais e urbanísticas do projeto foram efetivamente incorporadas ao modelo de desenvolvimento implementado. Embora o discurso oficial enfatize a criação de espaços verdes, certificações ambientais e melhorias na mobilidade urbana, a pesquisa busca evidenciar se tais iniciativas estão inseridas em uma lógica mercadológica, priorizando a valorização imobiliária e a atração de investimentos em detrimento da inclusão social e da democratização do espaço urbano.

Para embasar essa análise, o artigo fundamenta-se nas concepções teóricas de Henri Lefebvre, que discute o direito à cidade e a produção do espaço; David Harvey, que analisa a urbanização do capital; Raquel Rolnik, que investiga a guerra dos lugares e a financeirização da terra; e Milton Santos, que compreende o território como um espaço socialmente construído.

A metodologia combina revisão bibliográfica e análise documental, examinando relatórios oficiais, legislação urbana e estudos empíricos sobre os impactos do Porto Maravilha. A pesquisa se realiza pela bibliografia de revistas indexadas, do observatório das Metrôpoles, da produção dos eventos como Conpedi e Enapur, soma-se ainda as orientações metodológicas de Mezzaroba e Servilha (2017).

Dessa forma, o estudo busca problematizar os impactos desse modelo de desenvolvimento urbano e questionar em que medida o Porto Maravilha contribui para aprofundar desigualdades socioespaciais, transformando o direito à cidade em um privilégio acessível apenas a determinados grupos sociais.

## **Desenvolvimento**

### **1. Do Urbanismo de Exceção e Captura do Planejamento Urbano pelo Mercado**

O presente subcapítulo tem o intuito de compreender o conceito de urbanismo de exceção e como ele se realiza na lógica contemporânea a qual o Porto Maravilha está inserido. Observa-se que o urbanismo de exceção refere-se a um modelo de planejamento urbano que flexibiliza normativas em prol de interesses privados, muitas vezes justificado por eventos extraordinários, projetos estratégicos ou situações de crise.

Destarte, ele permite a criação de enclaves urbanos nos quais a governança tradicional é suspensa, favorecendo a privatização do espaço público e a especulação imobiliária (Murray, 2017). Esse fenômeno é caracterizado por uma forte presença de parcerias público-privadas (PPPs), onde o planejamento urbano se alinha aos interesses do capital, resultando em um processo de exclusão socioespacial (Kleibert, 2017).

Ocorre que, a urbanização, enquanto fenômeno histórico e social, deveria responder às necessidades coletivas e garantir a democratização do espaço urbano. Contudo, na lógica neoliberal, o planejamento urbano tem sido capturado pelo mercado, funcionando como uma ferramenta para a financeirização da cidade (Rolnik, 2015). Esse processo transforma a terra urbana em mercadoria, promovendo a valorização especulativa de determinadas áreas e aprofundando desigualdades (Harvey, 2015).

A captura do planejamento pelo mercado é evidente em cidades globais que passaram por grandes transformações estruturais, como Barcelona, Londres e Rio de Janeiro. A implementação de megaprojetos urbanos frequentemente envolve a remoção de populações vulneráveis e a conversão do espaço público em ativos privados altamente valorizados. No Rio de Janeiro, eventos como os Jogos Olímpicos de 2016 foram utilizados como justificativa para a adoção de medidas de exceção que favoreceram grandes empreendimentos, em detrimento da população local (Richmond, 2016).

Do ponto de vista da teoria marxista, David Harvey argumenta que a urbanização é um dos principais mecanismos de reprodução do capital. O espaço urbano se torna um campo de acumulação, onde políticas de planejamento são utilizadas para criar valor para os investidores, enquanto comunidades de baixa renda são deslocadas para a periferia (Harvey, 2012). Esse modelo de desenvolvimento urbano está diretamente ligado à expansão do capital financeiro e à crescente especulação imobiliária, convertendo a cidade em um ativo globalizado (Rolnik, 2019).

No caso do Porto Maravilha, essa dinâmica se manifesta na estruturação financeira do projeto, baseada na venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs). Esses títulos permitem que investidores privados adquiram direitos de construção antes mesmo de haver qualquer ocupação efetiva da área, transformando a terra urbana em um ativo financeiro especulativo (Rosembach et al., 2017). Dessa forma, o projeto deixa de ser uma iniciativa de requalificação urbana e passa a operar como um mecanismo de valorização imobiliária, sem garantir a função social da propriedade.

A governança do Porto Maravilha ilustra como o planejamento urbano foi instrumentalizado para viabilizar a financeirização do território. A lógica da governança empresarial, que transfere decisões estratégicas para agentes privados, reforça um modelo de cidade excludente, onde apenas aqueles que possuem poder econômico conseguem acessar os benefícios da requalificação urbana (Campos, 2016).

Portanto, o urbanismo de exceção não é apenas um mecanismo pontual utilizado em momentos de crise ou grandes eventos, e sim uma estratégia de longo prazo que redefine a governança urbana e reconfigura a cidade em função dos interesses do capital.

A utilização do território para as construções do ser humano formatam a cultura, que por sua vez realizam sentido em suas vidas. Os acessos aos serviços, direitos e as relações com o capital, configuram sua qualidade de vida. As reformas urbanas possuem um condão de organizar a cidade, contudo, por vezes estão se orientando pelo capital e não pelas pessoas, organizando políticas públicas racistas, eugenistas, elitista, e em nome do estado exercendo segregação biopolítica, necropolítica.

Cabe nesse momento investigarmos o que é o direito a cidade para se iniciar a investigação do Porto Maravilha no contexto da cidade do Rio de Janeiro e seu histórico de desigualdades. O "direito à cidade" é um conceito que engloba uma série de direitos sociais e urbanos que garantem o acesso equitativo e democrático à cidade e seus recursos.

Henri Lefebvre, em 1991, define o direito à cidade como um direito superior que abrange a liberdade, a individualização na socialização, o direito ao habitat e ao habitar, bem como o direito à obra e à apropriação, este último diferenciado do direito à propriedade Paiva (sp).

Esse conceito vai além do direito à moradia, incluindo também o direito à participação na gestão urbana, ao acesso a serviços públicos de qualidade, como saneamento básico e transporte público, e à vivência de uma vida urbana digna (Garcia & Cordovil, 2019). O direito à cidade é entendido como um direito coletivo que permite que o Poder Judiciário invalide

normas e atos administrativos contrários a esse direito, além de controlar decisões de política pública (Gomes, 2018).

Ele envolve a capacidade das pessoas de influência e determina aspectos fundamentais sobre uma cidade em que vive, indo além da simples soma de direitos individuais e inter-relacionando-se com o poder de influência e criatividade dos cidadãos sobre o espaço urbano (Guimarães, 2017).

Em resumo, o direito à cidade é um conceito que visa garantir o acesso físico à cidade, e ainda a participação ativa dos cidadãos na construção e gestão do espaço urbano, promovendo a justiça social, a equidade e a qualidade de vida para todos os habitantes urbanos.

Progressivamente vemos o direito à cidade cair em mãos privadas ou interesses quase privados. Em Nova York, por exemplo, o bilionário prefeito, Michael Bloomberg, está remodelando a cidade conforme diretrizes favoráveis aos incorporadores – Wall Street e capitalistas transnacionais – e promovendo a cidade como uma localização ótima para grandes negócios e destino fantástico para turistas. Com efeito, ele está tornando Manhattan um vasto condomínio fechado para ricos. (Harvey, 2008, p.53).

David Harvey na citação supra critica o impacto do capitalismo na configuração urbana ao afirmar que o direito à cidade está sendo apropriado por interesses privados. Ele exemplifica isso com Nova York, onde o prefeito Michael Bloomberg favoreceu desenvolvedores e capitalistas transnacionais, transformando Manhattan em um "condomínio fechado" para os ricos.

Esse processo é similar ao que ocorre na Cidade do México com Carlos Slim e em New Haven com Yale, onde interesses privados e institucionais moldam a cidade para atender suas necessidades, frequentemente à custa da população local.

A gentrificação é um processo onde áreas urbanas degradadas são revitalizadas, resultando em aumento dos preços dos imóveis e deslocamento da população original. Sharon Zukin (1982) define gentrificação como a renovação urbana que atende a classe média, causando a expulsão dos moradores de baixa renda.

Neil Smith (1996) argumenta que é um fenômeno de “rent gap”, onde a valorização do terreno atrai investimentos. Isso reforça desigualdades sociais, à medida que bairros populares são transformados para atrair classes mais altas, excluindo os residentes originais.

Nesse ínterim, o aporte teórico da compreensão de território no atual artigo é do Milton Santos, uma vez que esse autor conceitua o território de forma complexa, para além da técnica geográfica, destacando a importância da relação entre os atores sociais e o espaço que habitam.

Ele ressalta que o território vai além de um simples local de habitação, sendo também um elemento simbólico essencial para a compreensão da territorialidade.

Para Santos, o território não é apenas um conjunto de objetos onde as pessoas trabalham e vivem, mas também um símbolo fundamental, sem que a noção de territorialidade não possa ser plenamente compreendida Txucarramãe et al. (2022).

O geógrafo amplia a definição tradicional de espaço geográfico ao introduzir conceitos como biocultura, território e multiterritorialidade, enriquecendo assim a compreensão da relação entre sociedade e espaço (Espindola et al., 2018).

Além disso, Santos propõe uma visão do território como um elemento sonoro, que reflete as relações sociais e as práticas cotidianas dos indivíduos. Ele enfatiza a importância do território usado, destacando a horizontalidade e a interação entre as pessoas e o espaço, em contraposição à verticalidade e à imposição de poder (Brandt et al., 2022).

A obra de Santos oferece uma base conceitual sólida para abordar questões complexas relacionadas à organização social do espaço, à emergência de doenças e à compreensão das dinâmicas territoriais (Czeresnia & Ribeiro, 2000).

Em suma, Milton Santos concebe o território como um espaço socialmente construído, permeado por significados simbólicos e relações de poder, onde a interação entre os atores sociais e o ambiente físico desempenha um papel fundamental na definição da territorialidade e na compreensão das dinâmicas espaciais.

Nesse sentido, Milton Santos, ao conceber o território como um espaço socialmente construído e permeado por significados simbólicos e relações de poder, oferece uma perspectiva crítica para analisar projetos urbanos como o Porto Maravilha. David Harvey, por sua vez, destaca como o direito à cidade é cada vez mais capturado por interesses privados, moldando os espaços urbanos de acordo com as necessidades do capital e da elite.

No contexto do Porto Maravilha, o projeto tem promovido gentrificação e exclusão social, priorizando interesses privados sobre as necessidades dos moradores<sup>1</sup> de baixa renda.

---

<sup>1</sup> Santos e Werneck (2020, p.5) apresentam que “O projeto de revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro, o Porto Maravilha, foi instituído por meio da lei complementar 101/2009, e tem como uma das suas principais justificativas a garantia do direito à moradia da população e a promoção de habitação de interesse social na área portuária. Mas as boas intenções do projeto, pelo menos por enquanto, terminam por aí. Na prática, as intervenções e os principais instrumentos que estão sendo implementados atendem aos grandes interesses dos agentes do mercado: isenções e incentivos fiscais, comércio de certificados de potencial construtivo, operações em bolsas de valores, parcerias público-privadas. E a habitação de interesse social? Sem vinculação de recursos e a definição de percentuais mínimos de construção de habitação social nos diversos setores que compõe a área portuária, as ações de promoção ou produção de novas unidades de habitação de interesse social são residuais e correm o risco de cair no vazio. Até o primeiro semestre de 2013, a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP) – responsável pela gestão do projeto de revitalização da área portuária – divulgava somente a produção de aproximadamente 500 unidades habitacionais por meio do projeto Novas Alternativas, programa municipal de

Portanto, a análise crítica de Santos e Harvey revela que o território do Porto Maravilha está sendo utilizado mais para atender ao capital e menos para cumprir sua função social, marginalizando comunidades tradicionais e perpetuando desigualdades urbanas.

Em relação a essa reforma urbana, Toledo (2012, p.45) afirma que:

O Projeto Porto Maravilha é fruto de uma Operação Urbana Consorciada (OUC) que visa a revitalização urbana da Região Portuária do Rio de Janeiro criada pela Lei Municipal 101 de 2009. As OUCs são intervenções pontuais realizadas pelo Poder Público Municipal envolvendo a iniciativa privada (empresas prestadoras de serviços públicos, moradores e usuários locais) que buscam transformações urbanísticas estruturais, melhoras sociais e valorização ambiental. É uma forma de resolver problemas pontuais que dificilmente seriam solucionados pelo Plano Diretor Estratégico do Município.

O Projeto Porto Maravilha, como descrito no texto, representa uma ambiciosa iniciativa de revitalização urbana na cidade do Rio de Janeiro. A primeira indagação que se faz é o que é uma Operação Urbana Consorciada (OUC)? Trata-se de um mecanismo de intervenção urbana, isto é, as OUCs são instrumentos de planejamento urbano que permitem a realização de grandes projetos de transformação em áreas específicas da cidade.

Ocorre uma parceria público-privada, nesse modelo, o poder público municipal estabelece uma parceria com a iniciativa privada para viabilizar a execução das obras e investimentos necessários. Para os apoiadores, as OUCs oferecem maior flexibilidade em relação aos instrumentos tradicionais de planejamento urbano, permitindo a adaptação das ações às necessidades específicas da área de intervenção.

Nos documentos públicos os objetivos do Projeto Porto Maravilha são: revitalização urbana, assim o principal objetivo é transformar a Região Portuária, historicamente marcada por degradação e desindustrialização, em um novo centro urbano, com infraestrutura moderna, equipamentos públicos e atrativos culturais.

---

revalorização do patrimônio. Em agosto desse mesmo ano, o prefeito Eduardo Paes então anunciou a construção de 2.200 habitações na região portuária por meio do programa Minha Casa, Minha Vida. A informação foi apurada em dezembro de 2014 no seminário Morar no Porto, promovido pela Central de Movimentos Populares e pelo Observatório das Metrópoles, onde a CDURP explicou que estas unidades seriam distribuídas a princípio em qualquer setor do Porto, “o mais misturado possível”, em empreendimentos de até 200 unidades. Todavia, somente 68 novas unidades habitacionais foram licenciadas até abril de 2015, e sua construção ainda sofre atrasos, talvez devido ao desinteresse do setor da construção civil, em razão da baixa rentabilidade em empreendimentos de dimensões reduzidas. A aprovação dos projetos também enfrenta alguns entraves na Caixa Econômica Federal, já que projetos com número menor de unidades e previsão de uso misto (residencial e comercial) fogem ao desenho do próprio programa federal, voltado para grandes conjuntos na periferia.”

Busca-se promover a melhoria da qualidade de vida da população local, através da criação de espaços públicos de qualidade, ampliação da oferta de serviços e equipamentos urbanos, e incentivo à habitação de interesse social. Soma-se ainda que segundo o projeto há uma valorização ambiental, o projeto prevê a recuperação de áreas degradadas, a criação de espaços verdes e a adoção de medidas para a redução dos impactos ambientais.

Em termos de características do Projeto, tem-se: área de intervenção: a área de abrangência do projeto é vasta, englobando cerca de 5 milhões de metros quadrados e diversos bairros da região central do Rio de Janeiro; o investimento, o custo total estimado é de R\$ 8 bilhões, demonstrando a magnitude do empreendimento; o prazo de execução, o projeto possui um longo prazo para sua conclusão, o que permite uma execução gradual e a adaptação às mudanças do contexto urbano. (CCPAR, 2024).

E o ponto de destaque, a áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), isto é, a delimitação da AEIU permite concentrar os investimentos e ações de revitalização em uma área específica, facilitando a gestão e o acompanhamento do projeto.

Os impactos esperados de prosperidade típico das reformas urbanas que não consideram os grupos vulneráveis é o desenvolvimento econômico, uma vez que a revitalização da Região Portuária pode gerar novos empregos, atrair investimentos e estimular o desenvolvimento econômico da cidade, no primeiro momento, monetizando esse espaço e vendendo desenvolvimento.

Importante se faz ressaltar, a busca pela melhoria da mobilidade urbana, a criação de novas vias, a implantação de sistemas de transporte público eficientes e a promoção da mobilidade sustentável são pontuadas no projeto e fundamentais para a revitalização da área.

Ocorre ainda a justificativa da valorização do patrimônio histórico e cultural, uma tentativa de preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural da região é um dos eixos do projeto, buscando conciliar o desenvolvimento urbano com a identidade local, contudo, ao retirar os moradores históricos não é isso que ocorre.

Prega-se ainda no projeto altamente difundido nas mídias da prefeitura a inclusão social, a promoção da habitação de interesse social e a criação de equipamentos públicos são essenciais para garantir a inclusão social e a participação da população local nos benefícios do projeto.

Em termos de desafios e críticas, para defensores do direito à cidade resta claro, pode-se elencar: o deslocamento da população, um dos principais desafios é garantir que os

benefícios do projeto alcancem a população local, evitando o deslocamento de moradores<sup>2</sup> e a especulação imobiliária; os impactos ambientais, é fundamental monitorar os impactos ambientais do projeto e adotar medidas mitigadoras para minimizar os riscos ainda que o projeto se defina como sustentável.

A participação da população local na definição e acompanhamento do projeto é essencial para garantir a legitimidade e a efetividade das ações, contudo, pelas entrevistas dos coletivos observa-se que a população que mora ali não está sendo inteirada dos projetos, muito menos consultada.

Em resumo, o Projeto Porto Maravilha representa uma iniciativa capitalista de transformação urbana no Rio de Janeiro, sua implementação exige um planejamento cuidadoso, a participação ativa da sociedade e a avaliação constante dos impactos sociais, econômicos e ambientais.

## **2. Financeirização da Cidade e o Uso dos CEPACs como Instrumento Especulativo**

O atual subcapítulo busca aprofundar a discussão da financeirização da cidade a partir da análise do que era para garantir acesso à moradia, mas vira instrumento do capital. Tem-se que a financeirização da cidade transformou o solo urbano em uma mercadoria, subordinando o planejamento urbano à lógica de valorização do capital.

Esse fenômeno é impulsionado por instrumentos como os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), que dissociam o direito de construir da posse da terra e o convertem em um ativo financeiro negociável. No Porto Maravilha, os CEPACs foram fundamentais para a viabilização da Operação Urbana Consorciada, elevando artificialmente os preços do solo urbano e criando um ambiente especulativo que restringe o acesso à moradia e redefine a composição social da área.

Contudo, apesar dos enormes investimentos e incentivos públicos, a realidade da ocupação do Porto Maravilha expõe as contradições desse modelo. Enquanto grandes incorporadoras vendem a requalificação da região como uma nova centralidade urbana voltada

---

<sup>2</sup> Tavares e Burroco (2011, p.6) no artigo “Maravilha para quem?” apresenta uma crítica ao projeto Porto Maravilha, que embora vendido como uma revitalização urbana necessária, esconde um processo de gentrificação que expulsa moradores de baixa renda de suas ocupações históricas. Ocupações como Zumbi dos Palmares, Quilombo das Guerreiras e Flor do Asfalto enfrentam pressões para desocupar seus espaços em nome do progresso e da especulação imobiliária. O projeto desconsidera a função social da propriedade e o direito à cidade dos moradores, priorizando interesses econômicos de grandes incorporadoras em detrimento das vidas das comunidades estabelecidas na região. Este cenário exemplifica como projetos de revitalização urbana podem mascarar práticas de exclusão social, transformando espaços de resistência e memória em zonas de interesse para o mercado imobiliário.

para a classe média alta, diversas ocupações resistem como uma forma de enfrentamento à gentrificação e à financeirização do espaço. Esses movimentos são herdeiros de uma longa tradição de luta por moradia na cidade do Rio de Janeiro, onde a ausência de políticas habitacionais efetivas forçou populações de baixa renda a se organizarem para garantir um direito fundamental: o de permanecer na cidade.

Nesse intérim, os CEPACs, criados como mecanismo de financiamento para operações urbanas consorciadas, permitem a antecipação de recursos para infraestrutura urbana por meio da venda de direitos adicionais de construção a investidores privados (Fix, 2007). Na prática, esse modelo submete o planejamento urbano à lógica especulativa, beneficiando grandes incorporadoras, bancos e fundos de investimento, que compram esses títulos não necessariamente para construir de imediato, mas para lucrar com a valorização do solo urbano ao longo do tempo.

No caso do Porto Maravilha, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e o Fundo de Investimento Imobiliário do Porto Maravilha (FIIPM) adquiriram massivamente os CEPACs, inflacionando artificialmente os valores do solo antes mesmo da efetivação das obras (Albinati et al., 2023). Essa valorização prévia tornou a área inacessível para a maioria da população carioca, convertendo-se em um território voltado para o grande capital e não para a moradia popular.

Esse fenômeno se encaixa na análise de David Harvey (2005) sobre a produção capitalista do espaço, que demonstra como o solo urbano passa a ser um dos principais mecanismos de acumulação de capital. No Porto Maravilha, os CEPACs serviram para elevar os preços do solo, restringindo o acesso à área para um grupo seletivo de investidores e consumidores de alta renda, enquanto as populações de baixa renda foram progressivamente marginalizadas e expulsas do centro expandido da cidade.

A especulação imobiliária desencadeada pelos CEPACs criou um cenário paradoxal: uma área que recebeu massivos investimentos públicos continua com baixa taxa de ocupação residencial. Isso ocorre porque grande parte dos terrenos e unidades habitacionais construídas foram direcionados a um público específico, excluindo a diversidade socioeconômica e cultural do espaço urbano (Santos Junior, 2015).

Os condomínios comercializados na região são vendidos sob a promessa de uma nova centralidade urbana que oferece infraestrutura moderna, proximidade ao centro financeiro e qualidade de vida. O perfil dos compradores e moradores reforça um processo de homogeneização da área, criando um bairro onde predominam setores corporativos e uma classe média alta que consegue acesso ao crédito imobiliário formal.

No Brasil, a estrutura de concessão de crédito para financiamento habitacional privilegia segmentos da população com empregos formais e renda estável, dificultando a inclusão de trabalhadores informais e de baixa renda. Esse modelo aprofunda as desigualdades de acesso à moradia, pois as faixas mais vulneráveis da população não conseguem se enquadrar nos critérios exigidos pelos bancos e acabam sendo deslocadas para áreas periféricas ou recorrendo a formas de moradia autogestionadas, como as ocupações urbanas.

Enquanto os grandes empreendimentos imobiliários do Porto Maravilha permanecem parcialmente vazios devido à supervalorização do solo e à especulação fundiária, diversas ocupações urbanas resistem na região, reivindicando o direito à moradia e denunciando a exclusão social promovida pela financeirização do espaço urbano.

Os movimentos de ocupação na cidade do Rio de Janeiro têm uma longa tradição, remontando às favelas que surgiram no início do século XX, quando populações pobres foram expulsas das áreas centrais em função dos projetos de modernização urbana. Mais recentemente, a luta por moradia se intensificou com a crescente expulsão de famílias de baixa renda das áreas requalificadas, forçando muitos a ocuparem edifícios abandonados no centro da cidade.

Essas ocupações representam uma forma de resistência à lógica excludente do mercado imobiliário, garantindo que a moradia não seja apenas um privilégio de quem pode pagar os altos custos dos imóveis novos, mas sim um direito fundamental. No Porto Maravilha, algumas dessas ocupações continuam a pressionar o poder público para o cumprimento da função social da propriedade, defendendo a destinação de parte dos terrenos e edifícios para habitação popular.

A permanência dessas ocupações contrasta com a visão mercantilizada da cidade promovida pelo setor imobiliário. Enquanto os novos empreendimentos são vendidos como uma alternativa de "revitalização urbana", a realidade mostra que esse modelo exclui os moradores originais e impõe uma lógica de segregação socioespacial. Assim, as ocupações cumprem um papel político ao evidenciar as contradições do modelo de desenvolvimento urbano baseado na financeirização, questionando a exclusão promovida pelo Estado e reivindicando uma cidade mais democrática e acessível para todos.

A homogeneização do espaço urbano pela exclusão dos grupos de baixa renda reforça as desigualdades socioespaciais no Rio de Janeiro, onde apenas aqueles com acesso ao crédito imobiliário formal conseguem habitar as áreas requalificadas. Em contraponto, as ocupações

urbanas resistem como um enfrentamento à financeirização da cidade, denunciando a captura do planejamento urbano pelo mercado e reivindicando o direito à cidade.

A experiência do Porto Maravilha demonstra a necessidade de repensar as políticas habitacionais e os modelos de requalificação urbana, garantindo que o espaço urbano não seja apenas um mecanismo de acumulação de capital, mas sim um local de vida, diversidade e inclusão social. Para isso, é necessário fortalecer políticas que garantam habitação de interesse social, controle da especulação imobiliária e participação efetiva da população nas decisões sobre a cidade.

### **3. Da Sustentabilidade do Porto Maravilha**

Esse subcapítulo se propõe a estudar o projeto Porto Maravilha pelo prisma de sustentabilidade. Para isso cabe compreender a finalidade e o histórico, a sustentabilidade é um conceito que emerge da necessidade de equilibrar desenvolvimento econômico, justiça social e preservação ambiental. Sua origem remonta a discussões que ganharam força a partir da Revolução Industrial, quando o crescimento acelerado das cidades e a exploração de recursos naturais começaram a impactar de maneira evidente os ecossistemas e a qualidade de vida das populações. Contudo, foi no final do século XX que a ideia de sustentabilidade foi consolidada como um paradigma global, estabelecendo diretrizes para o planejamento e a governança de territórios. (Sachs, 2015)

A definição mais amplamente aceita de desenvolvimento sustentável foi introduzida pelo Relatório Brundtland, publicado em 1987 pela Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento da ONU, no documento intitulado *Nosso Futuro Comum*. Esse relatório definiu desenvolvimento sustentável como "aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de suprir suas próprias necessidades" (Brundtland, 1987). Essa concepção incorporou a preocupação com a limitação dos recursos naturais e com a equidade intergeracional, influenciando políticas públicas e diretrizes internacionais.

No Brasil, a sustentabilidade começou a ser debatida de forma mais intensa na década de 1990, impulsionada pela Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento (ECO-92), realizada no Rio de Janeiro. O evento resultou em documentos fundamentais, como a Declaração do Rio sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, que reafirmou a necessidade de conciliar crescimento econômico e conservação ambiental, e a Agenda 21, um plano de ação global voltado à sustentabilidade. A partir de então, o país

incorporou princípios sustentáveis em sua legislação e planejamento urbano, embora a implementação dessas diretrizes muitas vezes se depare com barreiras estruturais e políticas.

A Agenda 2030, adotada pelos Estados-membros da ONU em 2015, é uma demonstração dos compromissos ambientais e sociais firmados desde a ECO-92. Essa agenda estabelece 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), que abrangem temas como erradicação da pobreza, cidades sustentáveis, energia limpa, redução das desigualdades e combate às mudanças climáticas. No contexto urbano, destacam-se os seguintes ODS:

ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis: propõe tornar as cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis, promovendo a urbanização planejada e integrada, a preservação do patrimônio cultural e a ampliação do acesso a serviços básicos.

ODS 9 – Indústria, Inovação e Infraestrutura: enfatiza o desenvolvimento de infraestruturas sustentáveis e resilientes, reduzindo os impactos ambientais e promovendo a inclusão social.

ODS 13 – Ação contra a Mudança Global do Clima: exige medidas urgentes para combater as mudanças climáticas e minimizar seus impactos, incluindo estratégias de adaptação e mitigação nas cidades.

ODS 6 – Água Potável e Saneamento: estabelece a universalização do acesso à água limpa e ao saneamento como um dos pilares para a sustentabilidade urbana.

O Rio de Janeiro, como signatário da Agenda 2030, tem buscado incorporar esses princípios no planejamento urbano, embora os desafios de implementação sejam significativos. Diversas iniciativas foram criadas para alinhar o desenvolvimento da cidade aos ODS, incluindo a Política Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente (Lei Municipal nº 3.838/2004) e o Plano de Desenvolvimento Sustentável do Rio de Janeiro, elaborado em parceria com organismos internacionais. Além disso, o Plano Diretor da Cidade contém diretrizes que buscam fomentar a sustentabilidade no setor imobiliário e na infraestrutura urbana.

O Projeto Porto Maravilha, lançado oficialmente em 2009, foi promovido como um exemplo de revitalização sustentável, incorporando conceitos como mobilidade urbana, espaços verdes e requalificação da paisagem portuária. No entanto, é necessário examinar criticamente se essas iniciativas de fato promovem a sustentabilidade em suas três dimensões (ambiental, social e econômica) ou se apenas reforçam a financeirização da cidade e a exclusão social.

A análise do Porto Maravilha à luz da Agenda 2030 permite avaliar até que ponto os indicadores de sustentabilidade foram cumpridos e se o projeto de fato contribui para a

democratização do espaço urbano. Para isso, importa considerar a legislação vigente e os mecanismos de governança que vinculam a cidade do Rio de Janeiro aos compromissos internacionais de sustentabilidade.

A partir desses princípios, o Porto Maravilha tem como diretrizes sustentáveis a expansão da mobilidade urbana por meio do VLT, a criação de áreas verdes, a modernização da infraestrutura urbana, a preservação do patrimônio histórico e a adoção de práticas ambientalmente corretas na construção civil. No entanto, uma leitura crítica demonstra que essas medidas são insuficientes para garantir que a requalificação da área portuária seja verdadeiramente sustentável.

No que tange, o veículo leve sobre trilhos (VLT) foi um dos principais investimentos em mobilidade urbana no Porto Maravilha, sendo promovido como uma alternativa sustentável ao transporte motorizado individual. Embora sua implementação tenha, de fato, contribuído para a redução de emissões de carbono e para a melhoria da conectividade entre a região portuária e o centro da cidade, o modal apresenta limitações estruturais e um alto custo de operação, o que compromete seu acesso universal e sua eficácia enquanto política pública.

Além disso, o VLT foi implementado sem a devida integração tarifária com outros meios de transporte público da cidade, como ônibus e metrô, o que restringe sua utilização pelas camadas populares da população. Em um projeto que se propunha a transformar a região portuária em um espaço mais acessível e sustentável, a ausência de políticas tarifárias inclusivas contradiz a própria noção de mobilidade sustentável.

Outra promessa do Porto Maravilha foi a criação de espaços verdes e áreas de lazer, com a revitalização da Praça Mauá e do Boulevard Olímpico, além da recuperação da orla portuária. Embora essas intervenções tenham gerado um impacto positivo na paisagem urbana, sua efetividade enquanto ferramenta de sustentabilidade urbana é questionável.

O acesso a esses espaços não foi acompanhado por políticas de permanência para a população original da região, tornando-os enclaves voltados ao turismo e ao mercado imobiliário de alto padrão. Além disso, a ampliação de áreas verdes não foi suficiente para compensar os impactos ambientais gerados pela verticalização agressiva do entorno, promovida pela venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).

Soma-se ainda, a valorização do patrimônio cultural foi outro eixo central do discurso sustentável do Porto Maravilha. A restauração de edifícios históricos e a implementação de novos equipamentos culturais, como o Museu do Amanhã e o Museu de Arte do Rio (MAR), foram apresentadas como elementos estruturantes da identidade da nova região portuária.

Contudo, a cultura foi utilizada como um instrumento de valorização imobiliária, impulsionando a gentrificação e a expulsão de antigos moradores.

A preservação do patrimônio ocorreu de forma seletiva, priorizando monumentos que agregam valor ao turismo e ao setor imobiliário, enquanto edificações históricas habitadas por populações vulneráveis ficaram à mercê da especulação imobiliária e da deterioração. Isso pode ser observado nas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APAC-Sagas), onde os imóveis protegidos não receberam investimentos adequados para garantir sua preservação e permanência das populações originais (Carlos, 2020).

Nessa toada, a discussão da gentrificação da área portuária é um dos principais elementos que contradizem a sustentabilidade do Porto Maravilha. Ao transformar o solo urbano em ativo financeiro, o projeto elevou exponencialmente o custo da moradia na região, forçando a saída de antigos moradores e impossibilitando o acesso de camadas populares ao território requalificado. Assim, esse fenômeno compromete a sustentabilidade social da iniciativa, uma vez que o direito à cidade foi negado a grande parte da população.

A financeirização da moradia, impulsionada pelo modelo de outorga onerosa e pela venda dos CEPACs, transformou a área portuária em um espaço de investimento, onde os imóveis permanecem desocupados enquanto aguardam valorização no mercado imobiliário. Dados da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) indicam que muitas das novas edificações construídas no âmbito do Porto Maravilha continuam vazias, reforçando o caráter especulativo do projeto.

A análise do Porto Maravilha sob a ótica da sustentabilidade revela um paradoxo fundamental: embora o projeto tenha incorporado elementos alinhados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU, sua implementação reforçou desigualdades socioespaciais, privilegiou o setor financeiro e excluiu grande parte da população do direito à cidade.

A instrumentalização do discurso da sustentabilidade para justificar um modelo de urbanização excludente demonstra que o conceito de sustentabilidade precisa ser tratado de forma crítica. A sustentabilidade urbana não pode se restringir a intervenções pontuais em infraestrutura ou à criação de espaços verdes, mas deve garantir a democratização do espaço urbano, a permanência das populações tradicionais e a inclusão social como parte essencial do desenvolvimento sustentável.

Diante disso, o Porto Maravilha representa um caso emblemático de como a sustentabilidade pode ser cooptada pelo mercado imobiliário e utilizada como retórica para aprofundar processos de financeirização da cidade. Para que o conceito de sustentabilidade seja

efetivo, é necessário que ele vá além do discurso e seja traduzido em políticas públicas que garantam justiça social, acesso à moradia e permanência das comunidades vulneráveis nos territórios requalificados.

### **Considerações Finais**

O estudo do Porto Maravilha revela um modelo de desenvolvimento urbano influenciado pela financeirização, pela lógica da gentrificação e pela mercantilização do território, em detrimento do direito à cidade e da função social da propriedade. Ao longo da pesquisa, buscou-se problematizar os impactos desse projeto de requalificação urbana, destacando as contradições entre a narrativa oficial de revitalização e os efeitos concretos na população local.

No primeiro eixo, intitulado "Do Urbanismo de Exceção e Captura do Planejamento Urbano pelo Mercado", foi analisado como o modelo de governança urbana do Porto Maravilha se estruturou a partir da flexibilização normativa e da priorização de interesses privados. O projeto se fundamentou em Parcerias Público-Privadas (PPPs), favorecendo grandes investidores imobiliários enquanto ignorava a participação popular no planejamento urbano.

O segundo eixo, "Financeirização da Cidade e o Uso dos CEPACs como Instrumento Especulativo", demonstrou que os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) foram utilizados como ferramentas de especulação imobiliária, transformando o solo urbano em um ativo financeiro altamente valorizado antes mesmo da ocupação efetiva da região. Esse mecanismo incentivou a retenção de imóveis vazios como estratégia de investimento, restringindo o acesso à moradia e consolidando um espaço urbano voltado para o grande capital. Além disso, a resistência dos movimentos de ocupação foi analisada como uma resposta direta à gentrificação, evidenciando a disputa entre a mercantilização e a desmercantilização da cidade.

O terceiro eixo, "Da Sustentabilidade do Porto Maravilha", trouxe uma análise crítica sobre a viabilidade do projeto dentro do conceito amplo de sustentabilidade. O discurso oficial enfatiza a criação de espaços verdes, a melhoria da mobilidade urbana e a modernização da infraestrutura como estratégias sustentáveis. Contudo, a pesquisa revelou que essas iniciativas estão inseridas em uma lógica predominantemente mercadológica, com o objetivo de valorizar o solo urbano e atrair investimentos, em vez de democratizar o acesso ao espaço urbano.

A implementação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), por exemplo, apesar de ser um modal menos poluente, não garantiu acessibilidade para as camadas populares devido à falta de integração tarifária com outros meios de transporte público. Da mesma forma, a ampliação

das áreas verdes e a requalificação paisagística não foram acompanhadas de políticas de permanência dos moradores originais, tornando esses espaços enclaves voltados ao turismo e ao mercado imobiliário de alto padrão.

Os resultados deste estudo indicam que o Porto Maravilha não foi exitoso em garantir um modelo de requalificação urbana sustentável e inclusivo. O projeto reforçou a concentração fundiária, limitou o acesso à moradia e perpetuou a segregação socioespacial. Embora tenha incorporado elementos alinhados aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030, sua implementação desconsiderou o pilar social da sustentabilidade, privilegiando a acumulação de capital em detrimento da democratização da cidade. A destinação das terras da União, por exemplo, seguiu uma lógica privatizante, inviabilizando projetos de Habitação de Interesse Social e consolidando a exclusão da população mais vulnerável.

Diante desse cenário, torna-se necessário repensar as políticas urbanas, assegurando que a sustentabilidade não seja apenas um argumento mercadológico, mas um princípio efetivo de planejamento. Para que a cidade do Rio de Janeiro avance na construção de um modelo verdadeiramente sustentável e inclusivo, deve se considerar: regulação do mercado imobiliário, evitando a especulação fundiária e garantindo que grandes empreendimentos cumpram sua função social; fortalecimento da participação popular no planejamento urbano, para que comunidades locais tenham voz ativa na formulação de projetos de requalificação; implementação de políticas habitacionais efetivas, assegurando que uma parcela significativa do território revitalizado seja destinada à moradia popular; monitoramento das diretrizes ambientais e sociais do projeto, garantindo que os indicadores de sustentabilidade sejam efetivamente cumpridos.

A pesquisa demonstra que o direito à cidade deve ser central no debate sobre sustentabilidade urbana, e não pode ser subordinado aos interesses do capital imobiliário. Sem uma abordagem integrada e democrática, a requalificação de territórios urbanos continuará sendo uma estratégia de exclusão e financeirização, ao invés de uma ferramenta para a construção de cidades para pessoas, todas as pessoas.

## **Referências**

ABREU, M. de A. *A Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 4. ed. Rio de Janeiro: IPP-Rio, 2013.  
ALBINATI, Mariana Luscher et al. *Projetos urbanos e apropriações contemporâneas do patrimônio cultural em centros históricos*. XX ENANPUR – Belém, 2023.  
ALFONSIN, B.; SEGAT, F.; GALLICCHIO, J.; MONTANARI, V. *Do cercamento das terras comuns ao estatuto da cidade: a colonialidade do direito de propriedade como obstáculo para*

*a efetivação do direito à cidade no Brasil*. Revista de Direito da Cidade, v. 15, n. 1, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rdc.2023.64045>.

BENCHIMOL, J. L. *Pereira Passos: Um Haussmann Tropical*. 2. ed. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, 1990.

BHIMANI, Z. *Sport mega-event fantasies to financialization: the case of Porto Maravilha*. Frontiers in Sports and Active Living, v. 5, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.3389/fspor.2023.1113845>. Acesso em: 30 jul. 2024.

BORTZ, M. et al. Disaggregating health inequalities within Rio de Janeiro, Brazil, 2002-2010, by applying an urban health inequality index. Cadernos de Saúde Pública, v. 31, supl. 1, p. 107-119, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/0102-311x00081214>.

BRANDT, G.; FEDRIZZI, D.; FELIPPI, . *As verticalidades e horizontalidades no território do rádio no Vale do Taquari/RS*. Redes, v. 26, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.17058/redes.v26i0.15746>.

BRUNDTLAND, G. H. *Our Common Future*. Oxford: Oxford University Press, 1987.

CALLIL, V. *Bike-sharing and inequalities: the cases of São Paulo and Rio de Janeiro*. Cadernos Metrópole, v. 26, n. 60, p. 685-706, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2024-6013.e>.

CAMPOS, A. *O mercado de viagens e as disputas em torno das linhas de ônibus*. Novos Estudos – CEBRAP, 2016.

CZERESNIA, D.; RIBEIRO, A. *O conceito de espaço em epidemiologia: uma interpretação histórica e epistemológica*. Cadernos de Saúde Pública, v. 16, n. 3, p. 595-605, 2000. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/s0102-311x2000000300002>.

COMPANHIA CARIOCA DE PARCERIAS E INVESTIMENTOS. Porto Maravilha. Disponível em: <<https://www.ccpa.rio/projeto/porto-maravilha/>>. Acesso em: 30 jul. 2024.

ESPINDOLA, H.; FERREIRA, N.; MIFARREG, I. Território da mineração: uma contribuição teórica. Revista Brasileira de Geografia, v. 62, n. 2, p. 67-93, 2018. Disponível em: [https://doi.org/10.21579/issn.2526-0375\\_2017\\_n2\\_p67-93](https://doi.org/10.21579/issn.2526-0375_2017_n2_p67-93).

FIX, Mariana. *São Paulo Cidade Global: Fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

GARCIA, T.; CORDOVIL, F. *Habitação social à luz do direito à cidade: conceitos, marcos legais e práticas no Brasil*. Brazilian Journal of Development, v. 5, n. 8, p. 12869-12881, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.34117/bjdv5n8-111> .

GOMES, A. *O direito à cidade sob uma perspectiva jurídico-sociológica*. Revista Direito GV, v. 14, n. 2, p. 492-512, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2317-6172201820> .

GUIMARÃES, V. *Direito à cidade e direitos na cidade: integrando as perspectivas social, política e jurídica*. Revista de Direito da Cidade, v. 9, n. 2, 2017. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27143>.

HARVEY, D. *The Urbanization of Capital*. London: Blackwell, 2012.

HARVEY, D. *The Right to the City*. In: Harvey, D. Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution. Verso, 2008.

JORNAL DO BRASIL. *Porto Maravilha: o fracasso de um projeto bilionário que excluiu os menos favorecidos*. 2017. Disponível em: <<https://www.jb.com.br/rio/noticias/2017/06/02/porto-maravilha-o-fracasso-de-um-projeto-bilionario-que-excluiu-os-menos-favorecidos.html>>. Acesso em: 30 jul. 2024.

KLEIBERT, J. *Desenvolvimento(s) exclusivo(s): Zonas econômicas especiais e urbanismo de enclave nas Filipinas*. Sociologia Crítica, 2017.

LEFEBVRE, H. *The Production of Space*. Oxford: Blackwell, 1991.

LUÍZ, Aline Thaís Mário. *Projeto Porto Maravilha: um estudo de caso sobre gestão urbana e os riscos de captura dos interesses públicos*. Universidade Federal Fluminense, 2019.

MEZZARROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. *Elementos de Metodologia Jurídica*. 3. ed. Florianópolis: Conceito Editorial, 2017.

MURRAY, M. *O Urbanismo da Exceção*. International Journal of Urban and Regional Research, 2017.

OSCIARO, M.; PEREIRA, A. *Reinforcing uneven development: the financialisation of Brazilian urban redevelopment projects*. Urban Studies, v. 56, n. 10, p. 2160-2178, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/0042098019829428>. Acesso em: 30 jul. 2024.

OLAVARRIA-BERENGUER, L. The favelas of Rio de Janeiro: a study of socio-spatial segregation and racial discrimination. *Revista Iberoamericana de Estudios de Desarrollo = Iberoamerican Journal of Development Studies*, v. 3, n. 1, p. 104-134, 2014. Disponível em: [https://doi.org/10.26754/ojs\\_ried/ijds.87](https://doi.org/10.26754/ojs_ried/ijds.87).

PAIVA, J. *Direito à cidade no Distrito Federal: inclusão e exclusão de famílias de baixa renda: o caso da Vila Estrutural*. Disponível em: <https://doi.org/10.26512/2007.tcc.709>.

PASQUOTTO, D. *A utilização do Marketing Urbano no Planejamento Estratégico do Rio de Janeiro*. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, 2016.

RICHMOND, M.; GARMANY, J. *Cidade pós-terceiro-mundo' ou 'cidade de exceção' neoliberal? Rio de Janeiro na era olímpica*. Revista Internacional de Pesquisa Urbana e Regional, 2016.

ROCHA, A. *Sanitation policies and peripheral urbanization: the Guandu Basin and the metropolitan municipalities of RJ (Brazil)*, p. 189-201, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.21747/978-989-9082-57-1/overa13>.

ROLNIK, R. Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 11, n. 2, p. 31, 2009. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2009v11n2p31>.

ROLNIK, R. *Guerra dos Lugares: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROSEMBACK, L. et al. *Demografia, planejamento territorial e a questão habitacional*. Revista Brasileira de Estudos de População, 2017.

SACHS, I. *Ecodesenvolvimento: crescer sem destruir*. São Paulo: Vértice, 1993.

SANCHES, T. A cidade do futuro do pretérito: Rio de Janeiro, os Jogos Olímpicos de 2016 e o direito à moradia. *Dignidade Re-Vista*, v. 4, n. 8, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.17771/pucrio.digrev.46318>.

SANTOS, C. A. D.; MEDEIROS, A. C. P.; LIMA, M. A. F. Impacto ambiental nas licitações sustentáveis de Pernambuco: uma análise da administração pública. *Revista Internacional Educação e Ensino (Pdv)*, v. 7, n. 1, p. 16-31, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.31692/2595-2498.v7i1.312>. Acesso em: 10 jan 2025..

SANTOS JUNIOR, O. A., WERNECK, M., BORBA, T. R., & CARVALHO, A. P. S. Propriedade pública e função social: a destinação das terras da União na Operação Urbana Porto Maravilha. *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 12, e20200062. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.012.e20200062>.

SANTOS JUNIOR, Orlando. Governança empreendedorista: A modernização neoliberal no Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Rio de Janeiro: Transformações na ordem urbana*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTOS, M. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção*. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 2000.

SIQUEIRA, A. et al. *Sustainable urban development in slum areas in the city of Rio de Janeiro based on LEED-ND indicators*. *Buildings*, v. 10, n. 7, p. 116, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/buildings10070116>.

*Site oficial do Porto Maravilha*: <https://portusonline.org/porto-maravilha-revitalizacao-sustentabilidade-e-preservacao-do-patrimonio-2/>.

SMITH, N. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Routledge, 1996.

SMOLKA, M. O.; LARANGEIRA, A. *Informality and Poverty in Latin American Urban Policies*. In: ROY, A.; ALSAYYAD, N. (eds.). *Urban Informality: Transnational Perspectives from the Middle East, Latin America, and South Asia*. Lanham: Lexington Books, 2004. p. 99-122.

TAVARES, R.; BUROCCO, L. *Maravilha para quem?: ocupações na Zona Portuária carioca lutam pelo direito à cidade, em meio à chamada revitalização da região*. Revista Democracia Viva. Disponível em: <<https://fase.org.br/pt/artigos/ocupacoes-prejudicadas-por-obras-no-porto/>>. Acesso em: 30 jul. 2024.

TOLEDO, Mariana Peixoto de (2012). *Participação de instituições locais em projetos de revitalização urbana: o caso do Projeto Porto Maravilha na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas (EBAPE), Centro de Formação Acadêmica e Pesquisa (CFAP). Consultado em 8 de dezembro de 2022.

TXUCARRAMÃE, M.; ARAÚJO, K.; TEIXEIRA, V. Mekarón Nhyrunkwa: reconhecimento do território cultural Mebêbgôkre a partir do acidente do voo Gol 1907. *Ateliê Geográfico*, v. 16, n. 1, p. 50-66, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.5216/ag.v16i1.70585>.

WERNECK, Mariana. *Porto Maravilha: o fracasso de um projeto bilionário que excluiu os menos favorecidos*. Observatório das Metrópoles, 2018. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/porto-maravilha-o-fracasso-de-um-projeto-bilionario-que-excluiu-os-menos-favorecidos/>. Acesso em: 30 jul. 2024.

ZUKIN, S. *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Johns Hopkins University Press, 1982.