

GENTRIFICAÇÃO NA ZONA PORTUÁRIA DO RIO DE JANEIRO: DESLOCAMENTOS HABITACIONAIS E HIPERPRECIFICAÇÃO DA TERRA URBANA

Bruno Pereira do Nascimento

Doutorando pelo Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

E-mail: brunopereira.ufrj@gmail.com

Resumo: O presente estudo analisou parcela das contradições sociais derivadas da reestruturação espacial em curso na Zona Portuária do Rio de Janeiro, empreendida pela Operação Urbana Consorciada (OUC) Porto Maravilha. Procurou-se destacar as recentes dinâmicas fundiárias da localidade, expondo o elevado aumento do preço da terra, fato que gera pressões imobiliárias principalmente sobre os moradores mais pobres, com destaque para inquilinos, moradores de ocupações de sem teto e das favelas situadas no Morro da Providência e no Morro do Pinto. Este processo está culminando em deslocamentos habitacionais, através da associação de remoções compulsórias e por parcela dos moradores estar perdendo a possibilidade financeira de se manter na área estudada, em virtude dos ônus tributários ligados à consecução da OUC Porto Maravilha.

Palavras-chave: Porto Maravilha; Zona Portuária; gentrificação; especulação imobiliária; deslocamentos habitacionais.

GENTRIFICATION IN THE PORT ZONE OF RIO DE JANEIRO: HOUSING DISPLACEMENTS AND OVERPRICING OF URBAN LAND

Abstract: The present study analyzed part of the social contradictions coming from the ongoing spatial restructuring in the Port Zone of Rio de Janeiro, undertaken by the Urban Operation Consortium Porto Maravilha. It was sought to highlight the recent land dynamics of the locality, presenting the high increase of the land's price, a fact that generates real estate pressures, primarily on the poorest residents, mainly to tenants, homeless people who live in occupancies and residents from slums located in Providência Hill and Pinto Hill. This process is culminating in housing displacements through the association of compulsory disposals and by a parcel of the residents that are losing the financial possibility of remaining in the area studied, due to the tributary burdens linked to the realization of the Urban Operation Consortium Porto Maravilha.

Key words: Porto Maravilha; Port Zone, gentrification; real estate speculation; housing displacements.

GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA PORTUARIA DE RIO DE JANEIRO: DESPLAZAMIENTOS HABITACIONALES E HIPERPRECIFICACIÓN DE LA TIERRA URBANA

Resumen: El presente estudio analizó una parte de las contradicciones sociales derivadas de la reestructuración espacial en curso en la Zona Portuaria de Rio de Janeiro, emprendida por la Operación Urbana Consorciada (OUC) Porto Maravilha. Se buscó destacar las recientes dinámicas agrarias de la localidad, exponiendo el elevado aumento del precio de la tierra, hecho que genera

presiones inmobiliarias principalmente sobre los moradores más pobres, con destaque para inquilinos, habitantes de ocupaciones de sin techo y de las favelas situadas en el Morro da Providencia y en el Morro do Pinto. Este proceso culmina con desplazamientos habitacionales, a través de la asociación de remociones obligatorias y por parcela de los habitantes perderen la posibilidad financiera de mantenerse en el área estudiada, en virtud de las cargas tributarias vinculadas a la consecución de la OUC Porto Maravilha.

Palabras clave: Porto Maravilha; Zona Portuaria; gentrificación; especulación inmobiliaria; desplazamientos habitacionales.

Introdução

O presente estudo propõe analisar o processo de gentrificação associado à reestruturação espacial da Zona Portuária do Rio de Janeiro, realizada através da Operação Urbana Consorciada (OUC) Porto Maravilha. Em meio às temáticas que serão versadas, destacam-se impactos socialmente negativos do empreendimento analisado, como deslocamentos de antigos moradores tanto por remoções compulsórias quanto por pressões oriundas do elevado aumento do preço da terra na área e também trataremos das potencialidades da utilização da teoria do *rent gap* para compreender as dinâmicas espaciais analisadas de maneira mais ampla.

Considera-se prudente advertir ao leitor que, por opções teórico-ideológicas, as transformações espaciais da Zona Portuária do Rio de Janeiro serão analisadas tendo-se como apoio teórico o conceito de gentrificação, o que implica, por conseguinte, a discussão do termo “revitalização”¹, cuja adoção é criticável. Smith (1996) e Souza (2011) tecem críticas a respeito da utilização do termo “revitalização” em operações de renovação urbana. De acordo com suas análises, linguagens como “revitalização” adotam como pressuposto que a localidade (antes da gentrificação) não possuía vida, vulgarizando as populações pobres preexistentes e associando “vivacidade” de uma localidade à existência de atividades econômicas de elevado *status* e presença de residências para as camadas populacionais mais abastadas.

O Consórcio Porto Maravilha está sendo utilizado como marketing político ao produzir o ideário de oportunidade em utilizar a Zona Portuária para, supostamente, atender a fins como a redução da deficiência habitacional no município do Rio de Janeiro, promover

¹ Somos opositores desta nomenclatura para designar o que está havendo na Zona Portuária e, por esse motivo, quando fazemos menção ao termo, o colocamos entre aspas, preferindo, portanto, utilizar, no lugar, reestruturação espacial ou gentrificação.

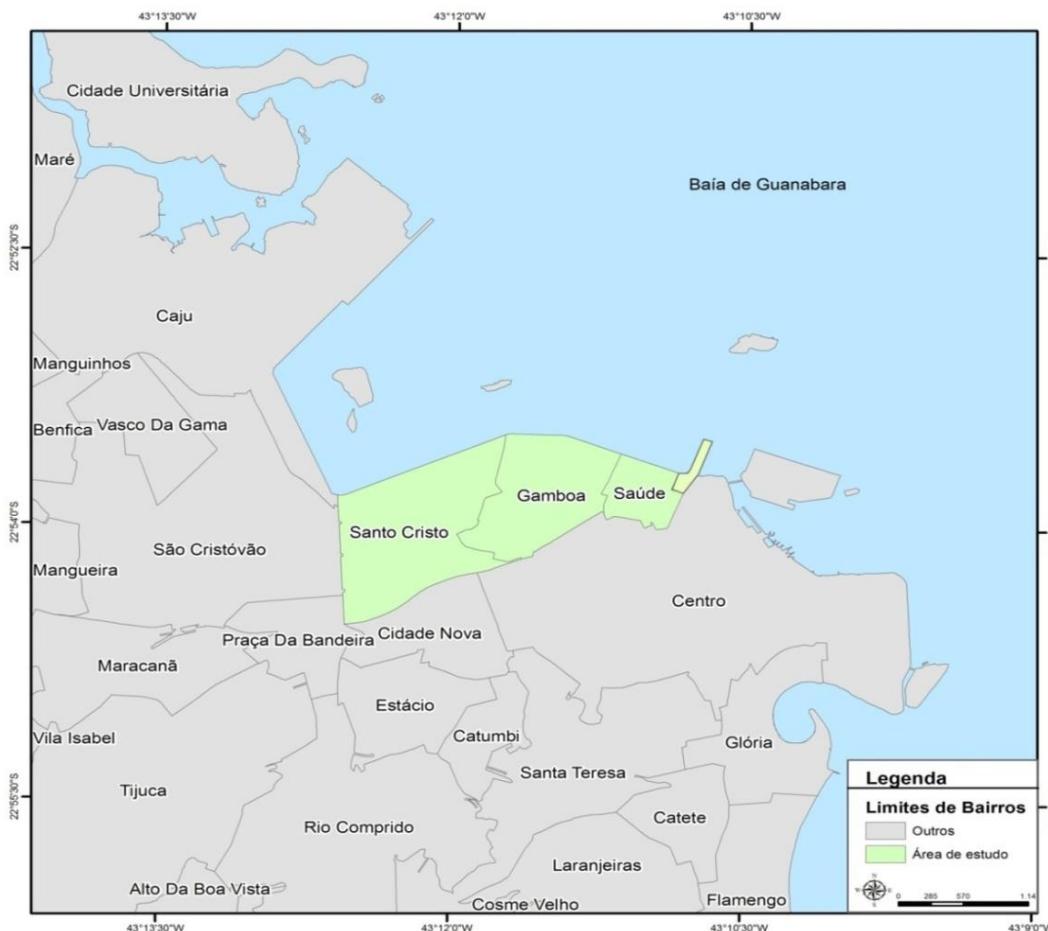
maior acesso à moradia e criar canais efetivos de participação social, desperdiçada diante da lógica de apropriação e gestão privada do espaço público.

O recorte espacial da presente pesquisa tem sido bastante escolhido para pesquisas acadêmicas, especificamente no campo da Geografia Urbana, por estar passando por amplo processo de reestruturação espacial. Através da modificação de formas, conteúdos, usos e funções, os operacionalizadores de tal reestruturação estão visando a melhorias na infraestrutura local, ao (re) aquecimento do mercado imobiliário da área, enobrecimento paisagístico e à atração de pessoas com poder de consumo – como os turistas nacionais e internacionais que atracam, na área, em imponentes transatlânticos.

Em estudo preocupado em analisar apenas as modificações infraestruturais da localidade, vulgarizando a relação dialética entre formas e processos, não se teria condições teóricas para identificar e refletir acerca das crescentes contradições sociais que estão em andamento na Zona Portuária. A reestruturação em curso não possui como finalidade, segundo nossas interpretações, a justiça social, mas sim, a inserção de uma área, antes fora dos planos da lógica de mercado, numa posição de destaque e atração de capitais (imobiliário, cultural, turístico, empresarial).

O Consórcio Porto Maravilha possui um recorte de ação muito amplo que abrange mais de cinco milhões de metros quadrados, englobando os bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo, além de parcela do centro da cidade e dos bairros Cidade Nova, São Cristóvão e Caju. Para este estudo, estamos considerando o recorte dos bairros de Santo Cristo, Gamboa, Saúde e parcela do centro, mais especificamente, o entorno da “Nova” Praça Mauá. Esta escolha se justifica por considerar-se que essas localidades estão tendo as dinâmicas espaciais mais modificadas, em decorrência da reestruturação espacial e padronização urbana.

Mapa 1: Recorte espacial selecionado para a pesquisa



Organização: Bruno Pereira do Nascimento / Base cartográfica: IBGE/2010.

Tendo em vista o já mencionado recorte conceitual a ser utilizado, o questionamento que este artigo procurará responder diz respeito a como a gentrificação em curso está afetando as espacialidades da área afetada. E o objetivo geral é identificar as especificidades do processo de gentrificação observando as maneiras pelas quais o processo está afetando os residentes menos abastados e o aumento do preço da terra na Área Especial Interesse Urbanístico (AEIU) do Porto Maravilha.

Interpretando a reestruturação da Zona Portuária pelo viés da gentrificação

Teixeira (2015, p. 34) afirma que o grande mérito do conceito de gentrificação é valorizar justamente as questões que os demais conceitos relativos à reestruturação de espaço urbano, como “reabilitação”, “revitalização” e “requalificação” urbanas negligenciam. Estes

valorizam antes o substrato material do espaço como produto, e não como uma relação social a ser problematizada.

Neil Smith (1996, 2001, 2002, 2006) auxilia no aprofundamento teórico sobre os impactos provocados pela execução de projetos de “regeneração” urbana sobre os residentes mais pobres das áreas contempladas tendo como recorte de seus estudos, de modo geral, cidades dos Estados Unidos. Na visão do autor, esses empreendimentos sustentam a promoção ideológica da gentrificação e alimentam equívocos no que diz respeito às supostas intenções de reabilitação habitacional e integração da população residente nos bairros alvos da intervenção a maior segurança e oferta de serviços.

Delimitar teórica e espacialmente o processo de gentrificação é um exercício fundamental. Isso se justifica pelo fato de, em muitos estudos, o uso desse conceito ocorrer de modo indiscriminado para fazer referência a qualquer experiência de transformação intraurbana de caráter socialmente excludente, ofuscando suas especificidades e podendo provocar seu esvaziamento como categoria de análise. Zukin (1987), por exemplo, chegou a qualificar o conceito de gentrificação como “caótico” em virtude da pluralidade de sentidos com que veio a ser empregado.

Cunhado por Ruth Glass (1964), o conceito de gentrificação diz respeito ao fenômeno de modificação no perfil socioeconômico² das pessoas residentes em espaços que passam por processos de reestruturação urbana e que outrora eram estigmatizados. Através do reinvestimento nessas localidades, visa-se, em última análise, a ampliar a circulação de capitais nos bairros impactados, mesmo que a elevados custos sociais.

Os bairros que podem ser gentrificados localizam-se nas áreas centrais das cidades, como é o caso da área de estudo, e isso possui uma razão. Estas localidades, embora geralmente sejam estigmatizadas como insalubres, violentas e feias – devido a décadas de falta de investimentos tanto por parte do setor público quanto do privado – possuem potencial de retorno econômico muito alto, por estarem no entorno imediato dos núcleos centrais de negócios e, portanto, se beneficiarem de forte centralidade que inclui concentração de escritórios, bancos, comércio, serviços e convergência de meios de transporte e vias de circulação. A maneira encontrada para explorar esse potencial nos bairros em estudo foi a reestruturação empreendida pela OUC Porto Maravilha.

² Apropriação espacial de pessoas de classe média em detrimento da saída de pessoas pouco abastadas.

Embora a maior parcela das intervenções do Porto Maravilha seja em áreas públicas, dezenas de imóveis estão sendo desapropriados³ para serem entregues à iniciativa privada. Sob o argumento de promover melhores condições de habitabilidade e mobilidade os executores do projeto estão ameaçando e despejando pessoas de suas moradias. Além destas remoções, há pessoas que não conseguem se manter na área onde moram devido à valorização imobiliária na qual a Zona Portuária está passando.

A mencionada dinâmica dialoga com o modelo de governança urbana denominado por Harvey (1989) como empreendedorismo⁴. Esta modalidade de gerenciamento não visa a atender às demandas do “bem comum”, mas sim, a atender às necessidades de grupos hegemônicos atuantes no capital imobiliário e em setores empresariais. Os governos locais precisam de discursos que legitimem esse modelo de gestão perante a população.

De acordo com Smith (1996, 2001, 2002, 2006), a principal justificativa para a promoção da gentrificação é a modernização e a regeneração – multissetorial – urbana. No caso específico da Zona Portuária, o discurso que legitima a operação consorciada é que, ao final, todos os envolvidos serão beneficiados. O governo conseguirá "revitalizar" uma área degradada sem gastar seus recursos graças às parcerias público-privadas; os moradores dos bairros afetados passarão a viver em lugares mais seguros e com mais opções de atividades e serviços; os investidores do mercado imobiliário, embora gastem cifras elevadas num primeiro momento, terão garantia de retornos financeiros graças ao aumento do potencial construtivo e ainda pela valorização especulativa da terra.

O sucesso comercial do Porto Maravilha, em última instância, impede que parcela dos moradores⁵ de baixa renda permaneça na área requalificada. Embora a prefeitura do Rio de Janeiro tenha demonstrado em seu discurso oficial preocupações com a criação de

³ Dentre os decretos que autorizam as desapropriações na área de estudo, têm-se: Decreto nº 35.468, de 20 de abril de 2012; Decreto nº 35.060, de 23 de janeiro de 2012; Decreto nº 34.212, de 03 de agosto de 2011; Decreto nº 33.730, de 02 de maio de 2011; Decreto nº 33.734, de 03 de maio de 2011; Decreto nº 31.942, de 04 de março de 2010; Decreto nº 33.925, de 06 de junho de 2011; Decreto nº 31.413, de 27 de novembro de 2009; Decreto nº 34.085, de 06 de julho de 2011; Decreto nº 32.469, de 1º de julho de 2010; Decreto nº 33.932, de 09 de junho de 2011; Decreto nº 33.935, de 09 de junho de 2011; Decreto nº 32.465, de 1º de julho de 2010; Decreto nº 32.468, de 1º de julho de 2010; Decreto nº 35.466, de 20 de abril de 2012; Decreto nº 35.465, de 20 de abril de 2012; Decreto nº 32.029, de 23 de março de 2010; Decreto nº 31.943, de 04 de março de 2010; Decreto nº 31.941, de 04 de março de 2010; Decreto nº 32.594, de 29 de julho de 2010; Decreto nº 34.565, de 06 de outubro de 2011; Decreto nº 35.600, de 08 de maio de 2012; Decreto nº 30.815, de 23 de junho de 2009.

⁴ Esse tipo de governança urbana necessita da criação de parcerias público-privadas e prega o desenvolvimento econômico local e a competição intraurbana para atrair cada vez mais investimentos.

⁵ Em razão da elevação no preço dos aluguéis residenciais e, também, pelos decretos de desapropriação executados, entre os anos de 2009 e 2012, tendo como foco principal de atuação a favela do Morro da Providência e as já extintas ocupações de sem-teto, a saber: Boa Vista, Zumbi dos Palmares, Flor do Asfalto, Machado de Assis, Casarão Azul, Guerreiros do 234, Guerreiros do 510 e Quilombo das Guerreiras.

residências para pessoas pouco abastadas, apenas 68 unidades habitacionais sociais foram licenciadas até o fim de 2016, com construções em atraso, indicando que o aumento da população esperada pelas autoridades (das atuais 28 mil para aproximadamente 100 mil pessoas) deve estruturar-se sob a mudança no perfil socioeconômico da população local.

Embora o mercado residencial para prédios novos esteja (ainda) desacelerado, o padrão não se repete para o caso de sobrados e de apartamentos antigos. Só a Imobiliária Sérgio Castro Imóveis, que abriu uma filial na localidade em 2009, vendeu, até abril de 2012, cento e vinte e sete sobrados usados; alguns, para investidores e outros, para futuros moradores. De acordo com Sérgio Castro⁶, os preços na Zona Portuária estão subindo a cada ano. Em 2009, por exemplo, os sobrados eram vendidos por preços que variavam de 160 mil a 180 mil reais. Em 2011, as vendas médias variaram entre 350 mil e 400 mil reais. E, em 2012, houve vendas com o preço de 730 mil reais. Os sobrados mencionados por Sérgio Castro na reportagem têm, em média, cerca de 400 metros quadrados nos dois pavimentos. Com relação aos apartamentos antigos, Sérgio Castro disse que também valorizaram muito. Segundo ele, apartamentos que eram vendidos por 140 mil reais em 2009, passaram a ser vendidos por 300 mil reais em 2011.

A retratada dinâmica de hipervalorização imobiliária está se tornando perversa com moradores não proprietários da localidade, ou seja, os inquilinos. Os preços dos aluguéis, na área de estudo, estão em curva ascendente, impulsionados pela valorização fundiária da localidade. Uma moradora da Gamboa, em entrevista não estruturada⁷, realizada em 12 de outubro de 2016, relatou que:

O aluguel lá de casa aumentou de 450 reais para 1.050 reais [entre 2011 e 2016]. Temos esperança de que as obras do porto vão *pra* frente, nossa área *tá* voltando a ser respeitada pelas pessoas. *Pra* quem é dono, é ótimo, mas *pra* quem não é, o aluguel *tá* ficando mais complicado de pagar (Entrevista de campo / Moradora da Rua do Livramento / 12 de Outubro de 2016) (grifos nossos).

⁶ Em entrevista publicada pelo Jornal *O Globo* no dia 08 de abril de 2012, no Caderno “Morar Bem”.

⁷ As entrevistas não estruturadas junto aos moradores foram operacionalizadas de modo informal e em conversas que duravam entre cinco e dez minutos. O principal objetivo em realizá-las era observar as opiniões dos residentes da área estudada sobre o Porto Maravilha, perguntando-lhes quais pontos positivos e negativos eles identificavam. Destaca-se, ainda, que a realização delas ocorreu entre os meses de outubro e novembro de 2016 e que a entrevista destacada no corpo do texto foi cedida por moradora da Rua do Livramento (Gamboa) durante a tarde de uma quarta feira, no dia 12 de outubro de 2016.

A assertiva ganha maior sustentação através da leitura do “Diagnóstico para o Plano de Habitação de Interesse Social / Phis do Porto do Rio⁸”, publicado em abril de 2016, pelo Instituto Pereira Passos, pelo documento afirmar que locatários de domicílios alugados cuja renda domiciliar mensal seja de até R\$1.600,00 (equivalente, em 2010, a Faixa 1 do MCMV), na Zona Portuária, “estariam mais vulneráveis à possível elevação dos preços de aluguel em função da valorização imobiliária da área” (p. 75). Em números absolutos, segundo o documento, o bairro Saúde possui 239 domicílios nesta situação, enquanto Gamboa tem 963 e Santo Cristo, 844.

A pressão relativa ao deslocamento residencial dos mais pobres, na Zona Portuária do Rio de Janeiro, não acontece apenas nos casos em que as pessoas não conseguem arcar com os ônus tributários decorrentes das obras de reestruturação local. Há casos de remoções compulsórias e de desapropriações. Os grupos mais impactados são moradores do Morro da Providência e da Pedra Lisa (áreas favelizadas) e moradores de ocupações para sem-teto. Através de entrevistas não estruturadas com moradores da Rua do Livramento, constatou-se que parcela dos moradores em situação de rua que estão presentes na Rua Pedro Ernesto (altura da Cidade do Samba) são ex-moradores de tais ocupações.

No Morro da Providência, por exemplo, a prefeitura realizou obras pelo Projeto Morar Carioca, tais como abertura de vias, implantação de um teleférico, plano inclinado e abertura de espaços para visitação turística, sob o argumento de promover melhores condições de habitabilidade e mobilidade aos seus residentes. Contudo, há ausência de informações e de oportunidades de envolvimento, aos moradores da localidade nas tomadas de decisões; some-se isto às remoções executadas. De acordo com reportagem do Jornal O Dia⁹ (publicada em 21 de maio de 2012), a Secretaria Municipal de Habitação informou que 832 residências seriam removidas para dar lugar às obras de “revitalização” da Zona Portuária como parte integrante do Programa Morar Carioca. Os moradores que estão sendo removidos de suas casas tomam conhecimento da alegada arbitrária decisão através da marcação em suas residências, em tinta spray, com a sigla da Secretaria Municipal de Habitação (SMH) e a numeração da residência. Tal ato de intimidação da prefeitura, sem explicação prévia ou autorização dos residentes, foi apelidado pelos moradores da área como “saia do morro hoje”.

⁸Documento disponível em:

http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/outros/Diagnostico_PHIS%20Porto%20rev%20abr2016.pdf

⁹ Disponível em: <http://odia.ig.com.br/portal/rio/prefeitura-marca-com-tinta-casas-que-ser%C3%A3o-demolidas-1.444020>

O quadro de arbitrariedade nas tomadas de decisões foi amenizado após movimentos de resistência e manifestações contra as remoções ter conquistado a proibição de demolições por decisão liminar concedida pela defensoria pública. A prefeitura anunciou abertura de diálogo com os moradores, contudo esses canais de participação são limitados e os moradores não possuem voz ativa nas deliberações.

A situação acima retratada, do embate entre a prefeitura do Rio de Janeiro e parcela dos moradores do Morro da Providência, evidencia uma disputa por poder decisório, logo, configurador do espaço urbano, em audiências públicas. Utilizando o debate de Harvey (2013, 2014), aqueles moradores estão lutando pelo direito de ter voz ativa em decisões que interferem de maneira direta em suas vidas cotidianas e pelo direito de continuar a viver na área onde residem. Eles estão lutando pelo *direito à cidade*.

Outra situação que dialoga com a disputa pelo *direito à cidade* é a interrupção da ocorrência de ocupações de grupos sem teto na área de interesse do Porto Maravilha. A extinta Ocupação Zumbi dos Palmares, alocada no prédio do antigo IAPETEC¹⁰, bairro da Saúde, ilustra a afirmação. Quando a OUC entrou em consecução, o INSS (proprietário do imóvel) voltou suas atenções para ele – motivado por interesses imobiliários – e entrou com uma ação na justiça solicitando despejo dos ocupantes do local. No ano de 2011, em operação conjunta entre a guarda municipal e a polícia militar do Estado do Rio de Janeiro (PMERJ), todos os residentes foram removidos e as entradas do imóvel lacradas com cimento e concreto. Suas marquises também foram retiradas, assim, evitando que pessoas em condição de rua ficassem dormindo onde era projetada sua sombra ou se protegessem da chuva.

De acordo com Ramos (2012), a forma encontrada pelos membros das ocupações para alcançar a posição de desfrutar dos espaços centrais da cidade, diante de uma condição de renda que não lhes permite esse acesso, são as ocupações de edifícios públicos ou privados que estejam fechados e desocupados há um longo tempo. Eles ocupavam imóveis que não estavam cumprindo qualquer função social. Apesar disso, tais ocupações, embora protegidas pela lei através do artigo 182 da Constituição Federal, foram removidas para liberar os prédios para a iniciativa privada.

¹⁰ Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Empregados em Transportes e Cargas. O prédio foi abandonado nos anos 1970 e permaneceu vazio durante décadas, até que no ano de 2005 foi ocupado – tornado-se a sede da Ocupação Zumbi dos Palmares – mas no ano de 2011 a ocupação foi extinta em razão da remoção compulsória dos moradores.

Rent Gap como norteador teórico para compreender a gentrificação na Zona Portuária

A dinâmica dos ciclos de investimento e desinvestimento do capitalismo auxilia na explicação da lógica que rege estruturalmente a (re) construção do ambiente construído. Neil Smith, no final dos anos 1970, aplicou este princípio ao caso da gentrificação, dando um significativo salto teórico no estudo sobre esse processo. Até aquele momento, a literatura se limitava a indicar e a analisar os efeitos da gentrificação.

Neil Smith, em artigo publicado em 1979¹¹, formula a teoria do *rent gap* para auxiliar na explicação teórica da gentrificação. É defendido que os grandes lucros adquiridos, pelos seus executores, são decorrentes da apropriação da renda potencial de localidades economicamente desvalorizadas e próximas aos núcleos centrais de negócios. A renda potencial diz respeito ao potencial de retorno financeiro do capital investido.

Smith (2002 b) argumenta que é o deslocamento do capital para a construção de paisagens suburbanas e o posterior surgimento do *rent gap* que cria a oportunidade econômica para a reestruturação das áreas urbanas centrais. Nesse sentido, é possível avaliar que a desvalorização da área central cria a oportunidade para a revalorização da parte menos abastada do espaço urbano. Ainda segundo o autor, em um nível mais abstrato, o *rent gap* resulta da dialética dos padrões espaciais e temporais do investimento de capital; mais concretamente, é o produto espacial dos processos complementares de valorização e desvalorização.

Desse modo, a teoria do *rent gap* explica gentrificação como um produto do investimento seguido por desinvestimento. Este processo gera tensão entre a renda potencial da área, que passa por período de falta de investimentos, e a renda capitalizada, que poderia ser maior. Com a *gap* entre a renda atual e a renda potencial se ampliando, caminhos são pensados para diminuir este quadro, como é o caso da gentrificação. Mendes (2010) contribui ao tema afirmando que do ponto de vista da circulação do capital, os *boons* imobiliários aliados à gentrificação coincidem com a transferência do capital do circuito primário de acumulação (esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído).

Contrapondo a teoria discutida com as dinâmicas imobiliárias do caso empírico estudado, vê-se que há similaridades e repetição de particularidades. Em reportagem

¹¹ SMITH, N. Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. **Journal of the American Planning Association**, n.45, p. 538 – 548.

publicada no Jornal O Globo¹², o expressivo aumento do preço do metro quadrado na área de estudo fica claro através das assertivas proferidas por Cláudio André de Castro¹³.

Em 2008, um investidor adquiriu conosco um sobrado na Rua Sacadura Cabral por sessenta mil reais, bem pertinho do Cais do Valongo. Confesso que fizemos um grande esforço para ele fechar o negócio - ele achava que era incerta a realização das obras de infraestrutura próximas ao seu imóvel. Agora, anos depois da prefeitura terminar completamente as reformas logo em frente, fechamos nova venda do imóvel por oitocentos mil reais. Se você achou que a valorização foi muito expressiva, melhor nem contar a história do cliente que comprou, relutante, um galpão na Zona Portuária por 700 mil reais em 2002 e já recusou proposta de 50 milhões de reais este ano! História de pescador, ou de corretor, vão dizer [...] (O Globo, 2015).

Há determinadas áreas em que o preço do metro quadrado subiu, entre os anos de 2002 e 2012, em até 500%, o que seria 170,68% acima da inflação no período (2002 – 2012). Este dado, somado ao conjunto de fatores discutidos, corrobora para a confirmação da hipótese de que a Zona Portuária do Rio de Janeiro está imersa num processo, em curso, de hipervalorização no preço da terra e de gentrificação, segundo as diretrizes da teoria do *rent gap*.

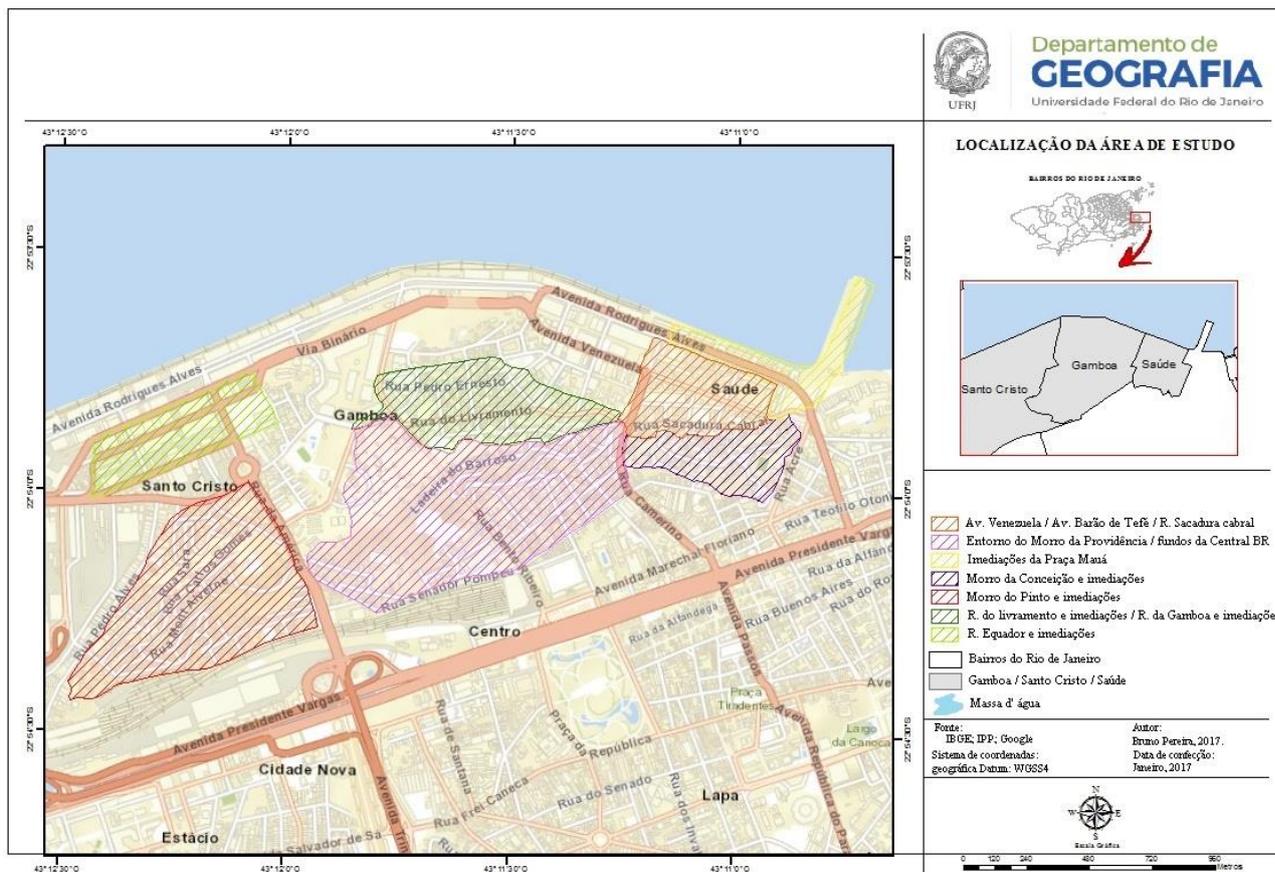
A aquisição dos dados imobiliários referentes aos bairros pesquisados, tendo como comparativo os anos de 2002 e de 2012, foi feita através de leituras de estudos de empresas ligadas ao mercado imobiliário e publicados, sob encomenda, no site do Jornal O Globo; a atualização dos preços do metro quadrado, para o ano de 2016, realizou-se por meio de entrevistas com corretores de imóveis e, fundamentalmente, com Cláudio André P. R. de Castro¹⁴. Os três bairros contemplados pelo estudo foram divididos em zonas (Mapa 2). Esse procedimento justificou-se, segundo eles, para dar maior precisão aos dados apresentados e o critério adotado baseou-se em destacar as zonas que mais tiveram os preços do metro quadrado alteradas no período contemplado pelo estudo.

¹² Edição publicada em 8 de novembro de 2015. Caderno Morar Bem, página 02.

¹³ Cláudio André de Castro é advogado, corretor de imóveis e diretor da Sérgio Castro Imóveis.

¹⁴ Diretor comercial da empresa imobiliária *Sérgio Castro Imóveis*. As entrevistas ocorreram em outubro de 2016.

Mapa 2: Zoneamento da Zona Portuária por áreas com diferentes dinâmicas imobiliárias entre 2002 e 2012.



Organização: Bruno Pereira do Nascimento.

De modo específico, o estudo apresentou o preço do metro quadrado nas seis zonas destacadas, tanto em 2002 quanto em 2012, dividindo as informações em: **I. Metro quadrado para prédios antigos** e **II. Metro quadrado para prédios novos**. A respeito disso, é interessante observar que, no ano de 2002, Santo Cristo e Gamboa não tinham cotação de metro quadrado médio para prédios novos e, na Saúde, *Av. Venezuela*, *Av. Barão de Tefé* e *Rua Sacadura Cabral* também não apresentavam tal informação. Em conversa com o diretor comercial da empresa Sérgio Castro Imóveis, a não inclusão destas informações justifica-se pelo mercado imobiliário, na época, estar praticamente congelado na área. Não havia interesse, por parte dos empreendedores residenciais, em construir novos prédios na área.

A partir disso, utilizamos a calculadora deflacionária do site do Banco Central do Brasil para calcular a inflação no período e, assim, vislumbrar se o preço do metro quadrado na área, em 2012, de fato foi associado à explosão imobiliária ou se teve seu preço aumentado devido, fundamentalmente, à correção dos preços inflacionários. As datas escolhidas (mês/ano) para comparação foram Junho de 2002 e Junho de 2012. Neste período, o índice

de correção foi de 2,2165815 e o percentual correspondente foi de 121,6581500%. Com essas informações, pode-se calcular o (fictício) preço do metro quadrado nas áreas destacadas, conforme estudo da imobiliária Sérgio Castro Imóveis, contando apenas com as modificações inflacionais do período selecionado (2002 até 2012).

Quadro 1: Aumento percentual no metro quadrado da área de estudo, entre os anos de 2002 e 2012, pelas zonas de elevada variação nos preços, segundo estudo da Sérgio Castro Imóveis.

Localidades	Preço aproximado m² em 2002 (em Reais)	Preço aproximado m² em 2012 (em Reais)	Percentual de aumento total (2002-2012)	Preço que seria praticado apenas com a variação inflacionária entre 2002 e 2012 (em Reais)	Percentual de aumento total, entre 2002 e 2012, acima da inflação
SÁUDE					
*Imediações da Praça Mauá	*Prédios antigos: 1.000,00 * Prédios novos: 3.500,00	*Prédios antigos: 4.750,00 *Prédios novos: 14.000,00	*Prédios antigos: 375% *Prédios novos: 300%	*Prédios antigos: 2.216,58 *Prédios novos: 7.758,04	*Prédios antigos: 114,29% *Prédios novos: 80,45%
*Imediações do Morro da Conceição	*Prédios antigos: 1.000,00 *Prédios novos: 3.500,00	*Prédios antigos: 4.750,00 *Prédios novos: 14.000,00	*Prédios antigos: 375% *Prédios novos: 300%	*Prédios antigos: 2.216,58 *Prédios novos: 7.758,04	*Prédios antigos: 114,29% *Prédios novos: 80,45%
*Av. Venezuela *Av. Barão de Tefé *Rua Sacadura Cabral	*Prédios antigos: 500,00 * Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 3.000,00 *Prédios novos: 11.000,00	*Prédios antigos: 500% *Prédios novos: Não há	*Prédios antigos: 1.108,29 *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 170,68% *Prédios novos: não há
GAMBOA					
*Entorno do Morro da Providencia *Fundos da Central do Brasil	*Prédios antigos: 500,00 *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 1.200,00 *Prédios novos: 6.000,00	*Prédios antigos: 140% *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 1.108,29 *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 08,27% *Prédios novos: não há
*Rua do Livramento e imediações *Rua da Gamboa e imediações	*Prédios antigos: 500,00 *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 1.500,00 a 2.500,00 *Prédios novos: 10.000,00	*Prédios antigos: 200% a 400% *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 1.108,29 *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: de 35,34% a 125,57% *Prédios novos: X
SANTO CRISTO					
*Entorno do Morro do Pinto *Imediações da Rua Equador	*Prédios antigos: 500,00 *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: 1.500,00 a 2.500,00 *Prédios novos: 10.000,00	*Prédios antigos: 200% a 400%	*Prédios antigos: 1.108,29 *Prédios novos: não há	*Prédios antigos: de 35,34% a 125,57%

			*Prédios novos: não há		*Prédios novos: não há
--	--	--	------------------------	--	------------------------

Fonte: Adaptado de estudo elaborado pela Imobiliária Sérgio Castro Imóveis e divulgado pelo site do Jornal *O Globo*, em publicação de 2012.

Através do Quadro 1, vê-se que houve áreas da Zona Portuária nas quais aconteceu aumento de valores significativamente acima da inflação. O trecho na Saúde, representado pelas Av. Venezuela, Av. Barão de Tefé e Rua Sacadura Cabral, foi o que mais teve valorização entre 2002 e 2012. Não por acaso, há grandes empreendimentos corporativos que lá estão sendo erguidos, a exemplo da sede nacional da L'oréal Brasil (Av. Barão de Tefé) e do imponente Vista Guanabara (Av. Barão de Tefé). Há também que se assinalar uma considerável modificação de usos. A Rua Sacadura Cabral, por exemplo, deixou de ser caracterizada pela predominância de botequins e prostituição, passando a centralizar boates, casas de festas e bares. Até uma champanheria, a *Jazz In*¹⁵, já está em funcionamento no logradouro.

Com relação à dinâmica imobiliária do ano de 2016, conseguimos as informações também através da Sérgio Castro Imóveis, em entrevistas realizadas tanto por telefone¹⁶ quanto por *e-mails*. Segundo os corretores entrevistados, há, atualmente, maior homogeneidade de preços pelos três bairros (contrastando com as informações relativas a 2002 e 2012). De modo objetivo, o preço médio do metro quadrado, em 2016, podendo variar em até R\$2.000,00 para mais ou para menos, está discriminado da seguinte forma: “prédios antigos de uso residencial”, R\$7.000,00 / “prédios antigos de uso corporativo”, R\$9.000,00 / “prédios novos de uso corporativo”, R\$12.000,00. Cabe ressaltar que a variante “prédios novos de uso residencial” não foi empregada em razão de, conforme os corretores entrevistados, ainda não haver novos empreendimentos nessa modalidade.

O preço médio nos anos de 2002 e 2012 foi obtido através da média aritmética dos preços¹⁷ encontrados no estudo da Sérgio Castro Imóveis, publicado pelo Jornal O Globo.

¹⁵ Para maiores informações sobre o empreendimento, visitar o site: <http://jazzin.com.br/>. Acesso em outubro de 2016.

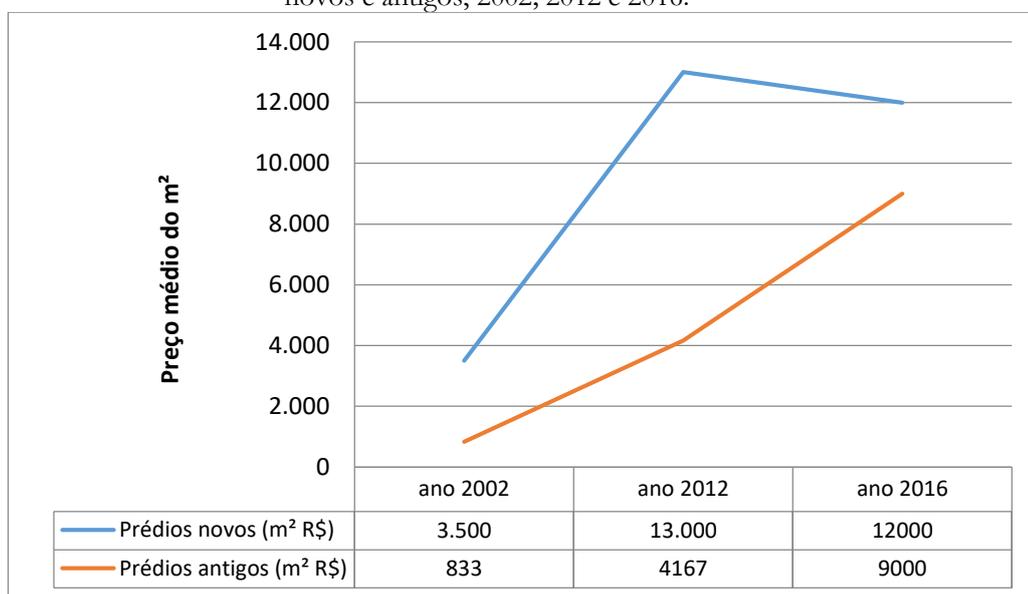
¹⁶ As entrevistas por telefone foram realizadas em outubro de 2016 com corretores do “setor de vendas” da empresa Sérgio Castro Imóveis.

¹⁷ A confecção deste método para obter os preços do metro quadrado na área de estudo, em 2002 e 2012, justifica-se pela impossibilidade de fornecer os referentes dados, segundo corretores de empresas como Sérgio Castro Imóveis; Patrimóvel e Secovi-RJ. De acordo com os entrevistados das duas primeiras empresas citadas, eles não poderiam disponibilizar tal informação por não trabalharem, na época solicitada, no ramo. Já na empresa Secovi-RJ, os corretores entrevistados argumentaram que a imobiliária não estava comercializando empreendimentos na Zona Portuária e que, devido a isso, não tinham acesso às informações que se buscava.

Cabe ainda ressaltar que a variável “prédios antigos”, para os anos de 2002 e 2012, engloba usos residenciais e corporativos. Já a variável “prédios novos” engloba apenas o uso corporativo. O mesmo padrão segue para o ano de 2016, mas com a diferença de que o preço médio do metro quadrado para prédios antigos de uso corporativo difere do para fins residenciais. Enquanto os prédios antigos de uso corporativo estão na faixa de R\$9.000,00, os de uso residencial estão na faixa de R\$7.000,00.

A elevação do preço médio do metro quadrado nos três bairros de análise é, pois, evidente. No caso específico da Saúde, com relação aos prédios antigos, em 2002 o preço do metro quadrado estava em torno de R\$833,00. Em 2012, este preço salta para R\$4.167,00 e, no ano de 2016, o metro quadrado para prédios antigos residenciais esteve na faixa de R\$7.000,00 e, o relativo a prédios corporativos, em torno de R\$9.000,00. Com relação ao preço do metro quadrado para prédios novos, o ano de 2002 apresentou variação média de R\$3.500,00 (nas áreas onde havia algum interesse construtivo). Chegando em 2012, o preço médio do metro quadrado saltou para R\$13.000,00 e, já em 2016, esteve na casa dos R\$12.000,00¹⁸ (Gráfico 1¹⁹).

Gráfico 1: Saúde – Variação do preço médio do metro quadrado envolvendo prédios novos e antigos, 2002; 2012 e 2016.



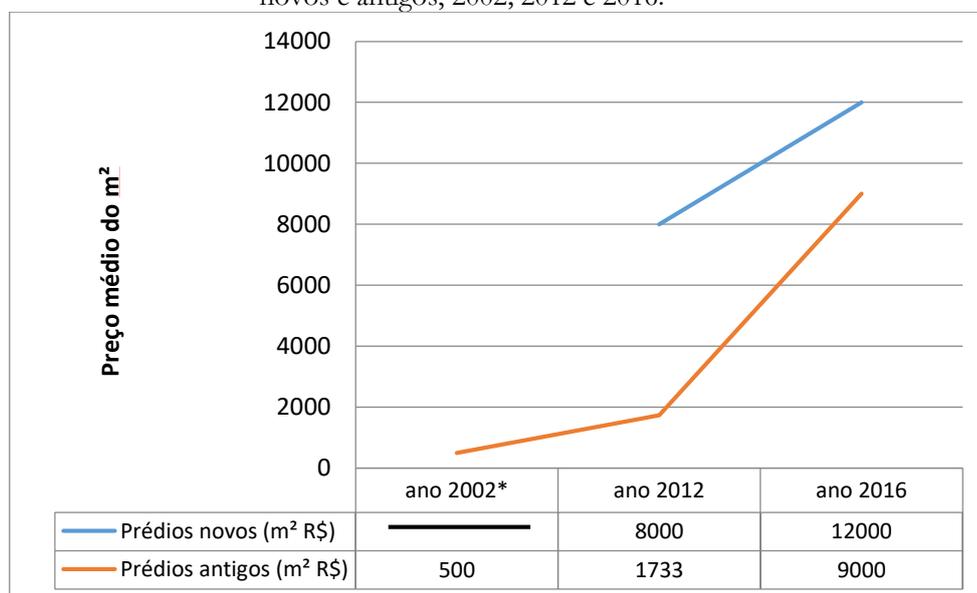
¹⁸ Valor este referente apenas para prédios com finalidade de uso corporativo. Como ainda não foram construídos novos prédios com função residencial, as empresas que dialogam com o mercado imobiliário ainda não têm dados amostrais para indicar o valor médio do metro quadrado.

¹⁹ Tendo-se como referência a média dos preços do metro quadrado para prédios novos e antigos na Saúde, em 2002 (respectivamente R\$3.500,00 e R\$833,00), os preços do metro quadrado para os anos de 2012 e 2016, levando-se em consideração apenas o aumento da inflação: Prédios novos em 2012 teriam o metro quadrado orçado em R\$7.758,04 e no ano de 2016, R\$10.382,78. Já o metro quadrado para prédios antigos no ano de 2012 custariam R\$1.846,41 e em 2016, R\$2.451,10.

Fonte: Entrevista com corretores da Imobiliária “Sérgio Castro Imóveis” e Jornal O Globo (2012).

A dinâmica imobiliária, na Gamboa, também apresenta curva com elevada ascendência no preço do metro quadrado. No que concerne aos prédios antigos, o ano de 2002 apresentou um preço médio do metro quadrado de R\$500,00. Em 2012, o preço mais que dobrou, chegando a aproximadamente R\$1.733,00. Já em 2016, o metro quadrado para prédios antigos residenciais esteve na faixa de R\$7.000,00 e o relativo a prédios corporativos em torno de R\$9.000,00. Nos preços relativos aos prédios novos, o ano de 2002 não apresenta indicadores de preço²⁰, o ano de 2012 possui preço médio de R\$8.000,00 e o de 2016, já chegou ao patamar de R\$12.000,00 (Gráfico 2²¹).

Gráfico 2: Gamboa – Variação do preço médio do metro quadrado envolvendo prédios novos e antigos, 2002; 2012 e 2016.



Fonte: Entrevista com corretores da Imobiliária “Sérgio Castro Imóveis” e Jornal O Globo (2012).

* Em 2002 não havia indicador de preços para prédios novos na Gamboa.

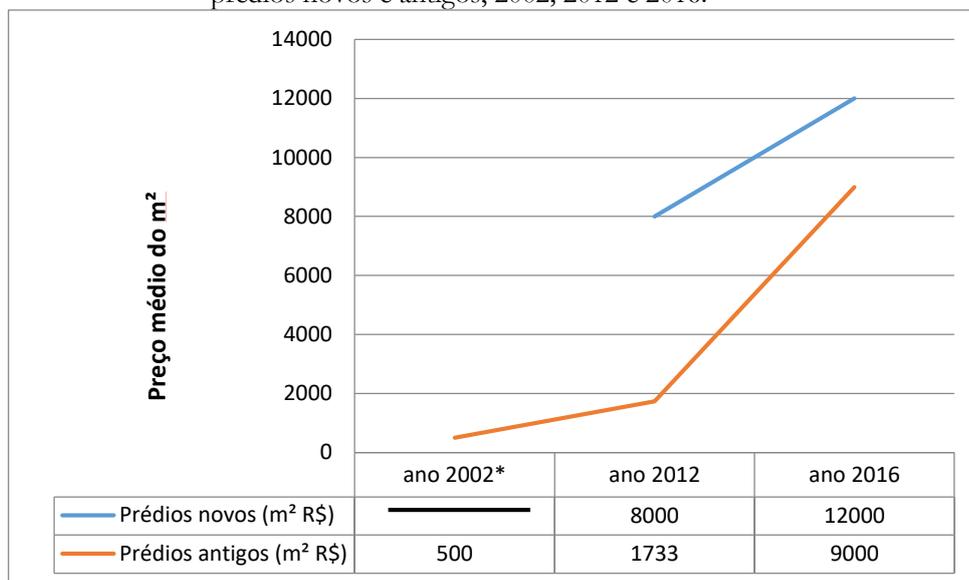
A evolução do preço médio do metro quadrado em Santo Cristo também apresenta padrão de intensa ascendência. Com relação aos prédios antigos, o ano de 2002 apresentava

²⁰ Isso se justifica pela não intenção de atores ligados ao mercado imobiliário em investir em novas construções, na área, em 2002. A mesma ocorrência acontece no bairro Santo Cristo também em 2002. Devido a isso, não há marcação no campo destinado ao preço médio, em 2002, nos gráficos relativos a Gamboa e a Santo Cristo, para prédios novos.

²¹ Tendo-se como referência a média dos preços do metro quadrado para “prédios novos” no ano de 2012, levando-se em consideração apenas o aumento da inflação, o ano de 2016 teria como preço médio do metro quadrado R\$10.777,27. Já os preços médios para “prédios antigos”, em 2012 e 2016, contando apenas com a inflação do período e tendo-se como base o preço de 2002: em 2012, o preço médio do metro quadrado estaria orçado em R\$1.108,29. Já no ano de 2016, o preço seria de R\$1.483,25.

uma faixa de preço de aproximadamente R\$500,00. Em 2012, o preço quadruplicou, chegando ao total de R\$2.000,00. Já em 2016, o metro quadrado para prédios antigos residenciais esteve na faixa de R\$7.000,00 e o relativo aos prédios corporativos, em torno de R\$9.000,00. No que se refere aos prédios novos, Santo Cristo não tinha indicadores de preço para o ano de 2002. Já o ano de 2012 apresenta preço do metro quadrado em torno de R\$10.000,00. Entrando em 2016, esse valor subiu ainda mais, chegando a R\$12.000,00, sobretudo para empreendimentos corporativos (Gráfico 3²²).

Gráfico 3: Santo Cristo – Variação do preço médio do metro quadrado envolvendo prédios novos e antigos, 2002; 2012 e 2016.



Fonte: Entrevista com corretores da Imobiliária “Sérgio Castro Imóveis” e Jornal O Globo (2012).

* Em 2002 não havia indicador de preços para prédios novos em Santo Cristo.

No seio deste processo de encarecimento fundiário, há intensa produção de paisagens urbanas para que as classes médias e médias altas possam consumir. Há que se acrescentar que esta etapa é posterior à expulsão de grupos relacionados a movimentos sociais de sem-teto e também de moradores em situação de rua. No recorte analítico deste estudo, o bairro da Saúde e a Praça Mauá são os que estão mais adiantados nessa lógica de (re) produção espacial. Smith (2006) alerta que apesar das novas paisagens serem aparentemente democráticas, há elevadíssima desigualdade no consumo.

²² Tendo-se como referência a média dos preços do metro quadrado para *prédios novos* o ano de 2012, levando-se em consideração apenas o aumento da inflação, o ano de 2016 teria como preço médio do metro quadrado R\$10.777, 27. Já os preços médios para *prédios antigos* em 2012 e 2016, contando apenas com a inflação do período e tendo-se como base o preço de 2002: em 2012 estaria orçado em R\$1.108,29. Já no ano de 2016, o preço seria de R\$1.483,25.

A gentrificação em curso no Rio de Janeiro dialoga com o que Neil Smith denominou “gentrificação generalizada” ou, simplesmente, a “terceira onda” do processo. Sobre isso é importante explicitar que o geógrafo, ao utilizar o termo “generalizada”, não faz alusão apenas à difusão do processo pelo globo. Há modificações na estruturação do processo que variam de acordo com a “onda”. Sua abstração teórica deriva de estudo feito em Nova Iorque²³, no qual foram identificadas três fases distintas do processo analisado. Sobre a característica central da gentrificação em cada onda, Smith (2006) afirma que:

[...] cada uma das três ondas apresenta uma particularidade: a primeira poderia ser chamada de gentrificação esporádica; a segunda seria a consolidação do processo; enquanto que na terceira frente há uma gentrificação generalizada (SMITH, 2006, p. 63).

Não estamos defendendo, no presente estudo, que o Rio de Janeiro tenha passado pelas três ondas de gentrificação verificadas por Neil Smith em Nova Iorque, mas que o caso verificado na Zona Portuária possui muitas particularidades próximas às características do que o autor chamou de “gentrificação generalizada”.

De acordo com Smith (2006), a gentrificação na terceira onda não representa mais simplesmente uma estratégia residencial. A gentrificação passou a abranger mais do que edifícios reabilitados e apartamentos reformados. O componente residencial vem acompanhado, de modo intenso, de transformação das paisagens, de usos, de funções e de frequentadores das áreas gentrificadas.

Com relação à temporalidade da “terceira onda” da gentrificação, seguindo a retórica de Smith (2006), ela data dos anos 1990. As reestruturações espaciais de Barcelona e do Puerto Madeiro são casos que ilustram a “gentrificação generalizada”. No Rio de Janeiro, o processo se iniciou de modo tardio, já no final da primeira década do Século XXI. Dentre as razões para tal “atraso”, destaca-se a falta de articulação político partidária entre as esferas de administração pública municipal, estadual e federal, nos anos 1990 e início dos anos 2000.

²³ Smith (2006, p. 73) justifica sua escolha por tomar Nova Iorque como ‘laboratório’ porque “em quase quatro décadas essa cidade viu evoluir sua gentrificação de uma anomalia local para uma estratégia urbana articulada”. O autor também explicita que sua teoria não se aplica a todos os casos empíricos de cidades impactadas pelo processo de gentrificação, citando como exemplo a Cidade do México.

Considerações finais

Procurou-se, na produção deste artigo, tomar cuidados para utilizar o conceito de gentrificação de modo criterioso. Isso é importante porque ele foi originalmente desenvolvido fora do contexto geográfico e social do recorte empírico analisado (sobretudo nos EUA e na Europa). Embora a maioria das fontes teóricas apresentadas sejam estrangeiras, este autor buscou elos e aproximações diversas com a Zona Portuária do Rio de Janeiro. Esse caminho se justifica pela tentativa de evitar uma análise na qual se privilegiem abordagens teóricas não enquadráveis ao recorte espacial analisado, além de paralelo surgimento de contradições explicativas e, ainda, dicotomias entre o objeto de pesquisa e sua respectiva reflexão teórica.

As intenções que guiaram a “revitalização” empreendida pela OUC Porto Maravilha mostraram-se contraditórias desde o início. O projeto foi confeccionado tendo como público-alvo a classe média e não os moradores da localidade, em sua maioria pouco abastados. A elevação do preço da terra – acima da inflação – gerou pressões sobre os residentes mais pobres, destacando-se os inquilinos, em razão dos preços dos aluguéis terem aumentado vertiginosamente. Antigos moradores de ocupações de sem teto foram despejados, moradores em situação de rua foram removidos e centenas de pessoas que moravam no Morro da Providência, despejadas.

Embora a monumentalidade observada nas formas espaciais e o sucesso ideológico do “Porto Maravilha” sejam inegáveis, tal qual a produção de empregos e benefício de parte dos moradores locais que viram seus imóveis valorizarem-se junto ao mercado imobiliário, as contradições estruturais e os casos de injustiças sociais derivados deste mesmo “Porto Maravilha” são muitas e precisam ser estudadas pela produção acadêmica de modo crítico.

Referências

GLASS, R. “Introduction: aspects of change”. In. Centre for Urban Studies (org.). **London: aspects of change**. London: Mackibbon and Kee, 1964.

HARVEY, D. “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in Urban Governance in Late Capitalism”. **Geografiska Annaler**, 71B, 1989. p. 3-17.

_____. “A liberdade da cidade”. In: HARVEY *et. al.* **Cidades Rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. São Paulo: Boitempo Editorial e Carta Maior, 2013. 112 p.

_____. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** [Tradução Jeferson Camargo]. São Paulo: Martins Fontes – Selo Martins, 2014. 294 p.

MENDES, L. “O contributo de Neil Smith para uma geografia crítica da gentrificação”. n.º 01, ano 1 / maio de 2010 / Rio de Janeiro: **e-metropolis**, 2010. p. 21-33.

RAMOS, T. T. **As barricadas do hiperpreariado urbano: das transformações no mundo do trabalho à dinâmica sócio-espacial do movimento dos sem-teto no rio de janeiro.** 2012, 545 p. Tese de doutorado (Instituto de Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2012.

RIO DE JANEIRO. “Começou a Revitalização na Região do Porto”. IN: **Revista Porto Maravilha.** Rio de Janeiro: Edição Monte Castelo Ideias, Março, 2010, n.º1, 3 p.

_____. “Projeto Porto Maravilha: a Maior Parceria Público-Privada do País é da Cidade do Rio”. IN: **Revista Porto Maravilha.** Rio de Janeiro: Edição Monte Castelo Ideias, Novembro, 2010, n.º3. 4-5 p.

SMITH, Neil. “Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people”. In: **Journal of the American Planning Association.** v.45, n.º 4, 1979. p.538-548.

_____. “Gentrification and uneven development”. Oxford: **Economic Geography**, v. 58, 1982. p. 139-155.

_____. **The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city.** London: Routledge, 1996. 267 p.

_____. “New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy”. Worcester, Massachusetts: **Antipode**, v. 34, n.º3, 2002 a. p. 427-450.

_____. “Gentrification, the frontier, and the restructuring of Urban Space”. In: FAINSTEIN and CAMPBELL: **Readings in Urban Theory.** 2ª ed. Nova Jersey: Blackwell Publishing Ltd, 2002 b.

_____. “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global”. In: BIDOUE-ZACHARIASEN, C. et. al. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006.

SOUZA, M. L. “**O direito ao Centro da cidade**”. Publicado em: 03/04/2011. Disponível em: < <http://passapalavra.info/?p=37960>>. Acesso em 16 ago. 2014.

_____. “Gentrification in Latin America: some notes on unity in diversity”. **Urban Geography**, 2016. p. 01-10.

Submetido em: abril de 2018.

Acceto em: abril de 2019.