

# A DINÂMICA CAPITALISTA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO PORTO DO RIO: FLEXIBILIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANA, APROPRIAÇÃO PRIVADA DO FUNDO PÚBLICO E FINANCEIRIZAÇÃO DA TERRA URBANA

Isabel Cristina da Costa Cardoso\*  
Caroline Rodrigues da Silva\*\*

## RESUMO

O artigo problematiza a política de desenvolvimento urbano para a região portuária do Rio de Janeiro formulada através do Projeto Porto Maravilha. Analisa a centralidade da produção social do espaço urbano para a dinâmica contemporânea da acumulação por espoliação. Discute a forma como esta política está ancorada na flexibilização do planejamento urbano, na transformação da terra em finança, na apropriação privada dos recursos do fundo público e da terra pública e em uma concepção de cidade baseada em um modo de vida desigual.

**Palavras-chave:** Desenvolvimento urbano. Produção do espaço. Projeto Porto Maravilha. Expropriação da terra. Certificado de potencial adicional de construção.

## INTRODUÇÃO

A convergência entre a política de organização de grandes eventos internacionais – como a Copa de 2014 e as Olimpíadas de 2016 - e a reestruturação urbana da zona portuária do Rio de Janeiro, através da Operação Urbana Consorciada (OUC) do Porto do Rio, envolve diferentes interesses locais, nacionais e internacionais. De tal forma que o resultado desta convergência é a produção de uma cena política na qual estão presentes diferentes representantes do Estado e da iniciativa privada: a prefeitura da cidade, o parlamento municipal, o governo estadual, o governo federal, empresários da construção civil e da incorporação imobiliária, do turismo e do entretenimento, do capital financeiro, organizações e entidades internacionais, entre outros.

---

\* Professora adjunta da Faculdade de Serviço Social/UERJ. E-mail: icostac@superig.com.br

\*\* Mestre em Serviço Social/UERJ. Assistente Social, coordenadora da Diretoria de Demanda Habitacional da Subsecretaria de Habitação da Prefeitura de Duque de Caxias. E-mail: cora\_rs@hotmail.com

O texto parte desse contexto histórico e político da cidade para ressaltar a centralidade da produção social do espaço urbano na dinâmica contemporânea da acumulação por espoliação (HARVEY, 2004 e 2011) no Brasil. O texto analisa a participação significativa do Estado na criação das condições legais, institucionais, financeiras e políticas para a participação do capital privado no processo de produção do espaço urbano, através dos instrumentos da operação urbana consorciada e da parceria público privada. O que se observa a partir da OUC do Porto do Rio é a canalização direta dos recursos públicos para remunerar o capital privado do consórcio “Porto Novo”, sustentador da parceria público privada responsável pelas obras e serviços urbanos da OUC, com baixo custo e baixo risco ao capital privado, ao mesmo tempo que os recursos públicos e a terra pública passam a compor a engenharia financeira dos fundos de investimento imobiliário através dos quais a terra é transformada em finança.

Como conclusão o texto aponta o aprofundamento das práticas de segregação social e urbana que se produzem através das formas de uso e ocupação do espaço, como as planejadas para a região portuária, a partir do privilegiamento da cadeia produtiva imobiliária, das atividades de turismo e entretenimento e da articulação entre o acesso à terra, a extração da renda fundiária e os circuitos da financeirização. Tais componentes operam como produtores do espaço urbano e como vetores de novas centralidades locais que demandam um tipo de relação social com o território fortemente baseada no potencial de consumo do espaço e de extração da renda fundiária.

## **MARCOS LEGAIS DE SURGIMENTO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO PORTO DO RIO**

A Operação Urbana Consorciada (OUC) do Porto do Rio de Janeiro foi lançada oficialmente em 23 de junho de 2009 com a assinatura de diversos documentos<sup>1</sup> por diferentes instituições públicas e representantes de governo. O principal documento de origem foi o “Protocolo de Cooperação Federativa entre o governo federal, estadual e a Prefeitura do Rio de Janeiro” que registrou o compromisso assumido pelas três esferas de governo de atuar de forma conjunta nas ações e intervenções da área do Porto Maravilha.

Outro documento importante assinado nesta ocasião foi o que registrou o encaminhamento oficial à Câmara Municipal, em caráter de urgência, de três projetos de lei de autoria do poder executivo que garantiriam o arcabouço

jurídico desta Operação. Observamos que a data de lançamento da OUC do Porto (junho de 2009) foi anterior à aprovação destes projetos de leis que lhe deram sustentação (novembro de 2009).

Para subsidiar a análise das leis que deram origem ao Porto Maravilha partiremos da tramitação dos referidos projetos de leis na Câmara Municipal de Vereadores da Cidade do Rio de Janeiro.

O processo de apresentação do Projeto Porto Maravilha pelo poder executivo à Câmara Municipal de Vereadores do Rio de Janeiro e de discussão e aprovação pelos parlamentares ocorreu num curto período transcorrido entre o dia dez de agosto de 2009 e o dia vinte e três de novembro do mesmo ano. Neste período, o Plano Diretor de 1992, em vigor na ocasião, encontrava-se em processo de revisão na Câmara de Vereadores. Ao contrário do atual Plano, aprovado apenas em fevereiro de 2011, o Plano Diretor de 1992 não previa o uso de alguns dos principais instrumentos urbanísticos que sustentam o projeto Porto Maravilha e, por isso, a tramitação das leis do Porto Maravilha dependia da modificação desse plano. Assim a Lei Complementar nº101, de 23 de novembro de 2009, que instituiu a OUC da Região do Porto, também alterou o Plano Diretor ao criar novos instrumentos da Política Urbana, como os institutos jurídicos e políticos da própria OUC, da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, da cessão ou qualquer outra forma de transferência do direito de construir, além dos direitos de superfície e de preempção.

Como qualquer alteração no Plano Diretor deve atender ao disposto no § 4º do Art. 40 do Estatuto da Cidade, que determina a realização de processo participativo na elaboração do Plano Diretor e na tramitação de projetos que promovam sua alteração, a Comissão Especial do Plano Diretor<sup>2</sup> realizou duas audiências públicas: uma na Câmara Municipal do Rio de Janeiro, em 11 de setembro de 2009, cujo objeto específico foi a discussão do projeto de revitalização da zona portuária e seu arcabouço jurídico; e outra no dia 17 de setembro de 2009, no Instituto Nacional de Tecnologia, cuja sede se localiza na própria região portuária. Esta segunda audiência também teve como objetivo discutir as intervenções propostas pela Prefeitura para a área portuária.

Contudo, é importante destacar que as duas audiências não estavam previstas pela referida comissão. Na verdade, para construção da proposta do Plano Diretor que já tramitava na casa e possuía mais de 800 emendas<sup>3</sup>, esta Comissão havia organizado um conjunto de audiências por temas urbanos estruturantes. A agenda e a pauta temática das audiências foram alteradas abruptamente para fazer incluir a criação do Projeto Porto Maravilha como primeiro tema do debate

público legislativo com a sociedade civil. Este atropelo da pauta de audiências públicas da revisão do Plano Diretor expressa a forma açodada e politicamente pactuada “pelo alto” entre o Estado e o capital imobiliário, e com o consentimento da maioria dos parlamentares do legislativo municipal, para aprovar a mudança pontual do Plano Diretor da Cidade, necessária à criação da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro, vulgo Projeto Porto Maravilha.

Tratava-se, na ocasião, de defender a mudança do Plano Diretor a qualquer preço e de forma imediata. O resultado foi a alteração pontual do Plano em 2009 para atender ao projeto de criação da OUC do Porto, enquanto o processo de revisão do Plano só foi de fato concluído no início de 2011.

Este mesmo processo de atropelo do Plano Diretor foi interpretado no Prospecto dos CEPACs<sup>4</sup> como um “imensurável avanço na legislação urbanística do Rio de Janeiro já que introduziu novos instrumentos de caráter urbanístico e tributário e adaptou o Plano Diretor anterior ao Estatuto da Cidade, introduzindo o conceito de operação urbana consorciada ao ordenamento jurídico do Município” (CDURP, 2011, p.111).

De modo distinto da aludida interpretação compreendemos que o processo de alteração do Plano Diretor de 1992, ao flexibilizar os ritos democráticos de revisão do Plano Diretor para privilegiar os interesses econômicos do capital imobiliário, criou as condições legais necessárias ao processo de acumulação do capital, particularmente das grandes empreiteiras que irão, posteriormente, constituir de forma consorciada a Parceria Público Privada responsável pelas obras do Projeto Porto Maravilha. Assim, a primeira aprovação legislativa de alteração do Plano Diretor de 1992 não significou um “avanço” no sentido do que o Estatuto da Cidade preconiza porque não fortaleceu o desenvolvimento urbano no sentido da efetivação da função social da propriedade e da cidade, muito menos ocorreu a partir de qualquer processo participativo popular. Considerando que a flexibilização dos procedimentos democráticos garantidos por lei é parte constitutiva do processo de “acumulação por espoliação” (HARVEY, 2004; 2011), entendemos que a instituição da OUC do Porto nestes moldes criou condições para a valorização do solo urbano e para a apropriação privada da renda capitalizada na terra como se verá ao longo deste texto.

Cabe também destacar que os pactos “pelo alto” estabelecidos entre poder executivo, legislativo e o capital imobiliário e as práticas de flexibilização das leis e dos procedimentos democráticos também foram descritos e analisados como práticas constituidoras de outras experiências de operação urbana e operação interligada em São Paulo (FIX, 2001; 2007).

Sobre esta prática desmedida da ilegalidade na história urbana brasileira, Maricato (2011) afirma que:

Para viabilizar a privatização do patrimônio público quando ele torna um produto irreversível ao mercado de alta renda, algumas prefeituras e câmeras municipais não titubearam em se mancomunar para aprovar leis locais que contrariam a lei federal. Ou seja, bem de acordo com a tradição nacional de aplicação da lei de acordo com as circunstâncias e o interesse dos donos do poder, aprova-se uma legislação ilegal. Essa verdadeira terra de ninguém não foi criada por falta de planos e nem de leis (...) O Estatuto da Cidade, de 2001, é tido como um exemplo para o mundo, objeto de curso para urbanistas até na Holanda. Ele restringe e limita o direito de propriedade, subordinando-o ao “bem coletivo” e ao “interesse social”. A função social da propriedade e o direito de moradia estão previstos na Constituição Federal, mas entre a retórica e a prática vai um abismo. É comum que a aplicação da lei ocorra de forma inversa ao motivo que a inspirou – isto é, na prática, afirma-se a concentração da propriedade e a exclusão ou despejo dos pobres. (MARICATO, 2011, p.188-189)

Essa prática política foi questionada pelo Vereador Eliomar Coelho, do Partido Socialismo e Liberdade (PSOL), um dos poucos parlamentares a manifestar publicamente sua oposição aos procedimentos políticos de “exceção” aqui destacados. Para o vereador não há como legislar sobre questões tão complexas como as concernentes a aprovação de uma operação urbana consorciada, com base em apresentações midiáticas feitas para “vender a imagem” da operação urbana como um excelente negócio para diferentes tipos de investidores privados e para o próprio Estado. O nome encontrado para batizar a referida operação urbana já revela a estratégia de marketing que vende a imagem da transformação urbana pretendida para a região do Porto do Rio como uma “maravilha” ou um “Porto Maravilha”. Tal estratégia produz também a desqualificação política da fala e da ação de quem se apresenta para questionar tanto a concepção de desenvolvimento que fundamenta a proposta, quanto a forma assumida pela discussão legislativa. Assim, ouvir os cidadãos que vivem nesta cidade ou seus representantes políticos torna-se um obstáculo a ser removido pela urgência do progresso prometido e vendido de forma virtuosa. O referido vereador chega a questionar a pressa do poder executivo e de seus apoiadores no legislativo em aprovar o conjunto de leis necessário à criação da OUC do Porto, sem que, ao menos, fosse dado tempo igual de discurso para os representantes do poder executivo – defensores do

projeto – e representantes do legislativo que, em posição contrária, questionavam a forma como o mesmo fora apresentado à Câmara de Vereadores.

Assisti à nobre Vereadora Clarissa Garotinho [...] estava aflita, querendo que houvesse uma pressa nossa, que não se retardasse isto ou aquilo. Mas sabemos que [...] um projeto desta natureza deve ser exaustivamente discutido. Não podemos, de forma alguma, ficar numa apresentação. Porque isto aqui é uma apresentação. Não podemos afirmar que a sociedade está discutindo este projeto. Não podemos dizer isso. É sair zombando da inteligência dos outros. (Eliomar Coelho, na Audiência Pública do dia 11 de setembro de 2009, p.32)

Coadunamos com a avaliação do Vereador Eliomar Coelho quando afirma que apenas duas audiências públicas não foram suficientes para discutir a complexidade das questões que o projeto “Porto Maravilha” trouxe e ainda trará para a população da cidade do Rio de Janeiro.

Entendo isto aqui como a apresentação, apenas a apresentação do projeto para que estas pessoas que estão aqui tenham conhecimento e inclusive façam um trabalho de divulgação para nas futuras audiências existir uma afluência maior. Queremos que a sociedade participe da discussão disto aqui, senão ela pagará um preço muito alto. (Eliomar Coelho, na Audiência Pública do dia 11 de setembro de 2009, p.30).

No que tange à participação social no processo de aprovação do projeto, de acordo com a ata da primeira audiência, apenas um morador da região, representante da Associação da Comunidade Remanescente do Quilombo Pedra do Sal (ARQPEDRA), esteve presente. De modo geral a participação social se restringiu à presença de representantes dos poderes executivo e legislativo, bem como de estudantes, professores, membros da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), da Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ); da Companhia Docas; do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) do sindicato patronal das empresas de ônibus da cidade (Rio Ônibus); da Secretaria Municipal de Habitação (SMH); da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU) e da Secretaria Especial de Transportes.

Ainda sobre a participação social nas audiências destacamos que, na segunda, realizada na Região Portuária, estiveram presentes mais moradores que representaram os diferentes vínculos de moradia na região, particularmente interessa destacar os representantes do Morro da Conceição, dos bairros da Saúde

e da Gamboa, do Morro da Providência, dos Movimentos de Moradia e das ocupações existentes na área portuária.

Sobre a fragilidade e os limites dos debates realizados através de audiências públicas, onde o poder executivo posiciona-se como o proponente do projeto e o legislativo como o poder público que dará o mais alto grau de validação para tal proposta, com raras exceções, destacamos a fala de um morador do Morro da Conceição, durante a segunda audiência pública. Após refletir sobre questões levantadas, conclui afirmando que “aquele tipo de audiência é uma forma de legitimação de coisas com as quais não se consegue lutar” (Morador do Morro da Conceição, Ata da Segunda Audiência Pública, p.2).

Consideramos que essa fala traduz a imagem produzida pelo Estado e pelo capital imobiliário acerca da OUC do Porto como um projeto inexorável, porque garantidor de um ciclo virtuoso de progresso e transformação urbana da cidade e de revitalização da região portuária. Assim, ao lado da imagem de progresso foi forjada a outra face da OUC do Porto: a da revitalização. Para tanto, essa dupla imagem virtuosa só opera seu campo de ação através da produção de uma outra imagem oposta: a do atraso e da degradação, no caso da Região Portuária.

As trilhas desse percurso político de acelerada discussão legislativa nos levam ao final do ano de 2009 quando a Câmara de Vereadores aprovou a base legal de sustentação jurídica da OUC do Porto, conforme Quadro I.

No que se refere aos mecanismos de controle democrático sobre a OUC, a única garantia estabelecida pelo projeto de lei inicial foi a divulgação de Relatórios Trimestrais de Atividades da CDURP que contivessem, no mínimo, as seguintes informações sobre a OUC:

Art. 8.º Trimestralmente, a CDURP divulgará relatório de acompanhamento e avaliação da Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo, o seguinte:

I – quantidade de CEPAC emitidos e a emitir;

II – quantidade de CEPAC leiloados e entregues em pagamento de obras públicas, com indicação do valor unitário alcançado e do total arrecadado, ou pago;

III – os projetos de construção licenciados por subsetor e faixas de equivalências, com o potencial adicional de construção outorgado;

IV – os projetos licenciados com execução iniciada e concluída;

V – a despesa empenhada e paga relativa a intervenções na Área de Especial Interesse Urbanístico, independente de ser ou não financiada com recursos oriundos de CEPAC;

VI – as atividades, os investimentos e a evolução patrimonial da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do

Porto – CDURP e a destinação dos CEPAC entregues pelo Município para subscrever e integralizar seu capital. (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. *Lei Complementar nº 101* de 23 de novembro de 2009).

Contudo, ao longo do processo de tramitação das leis do Porto Maravilha, ficou claro que apenas a publicização destes Relatórios Trimestrais não garantiria o controle social sobre a referida OUC. Tendo em vista essa fragilidade foram propostos dois novos artigos (40 e 41 da Lei 101/2009) que garantiram a criação do Conselho Consultivo para implementação e fiscalização da OUC. No entanto, conforme explicitado através da descrição a seguir, a função de controle social e ingerência desse conselho sobre as ações e resultados do Projeto Porto Maravilha, foi esvaziada de sentido público e ritualizada em procedimentos meramente formais e sob controle do Estado e da CDURP.

O Conselho Consultivo possui as seguintes características: tem poder apenas consultivo, sua função é a de “emitir parecer sobre o Relatório Trimestral da CDURP”, e sua composição é baseada nas representações da CDURP (um coordenador), do Município (três membros) e da sociedade civil (três membros). Cabe destacar que os representantes da função de controle social e ingerência desse conselho sobre as ações e resultados do Projeto Porto Maravilha foi esvaziada de sentido público e ritualizada em procedimentos meramente formais e sob controle do Estado e da CDURP.

## QUADRO I

### Lei Complementar 101 de 23 de Novembro de 2009

- Instituiu a OUC do Porto,
- Criou a Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto (AEIU) que corresponde a 5 milhões de m<sup>2</sup>.
- Possibilitou a outorga onerosa do direito de construir e a alteração de uso do solo,
- Regulamentou a utilização dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC's) que são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município através da Comissão de Valores Imobiliários (CMV) que possibilitam a construção acima do que se tem estabelecido pela legislação como índice de aproveitamento básico do solo ou nos parâmetros de um terreno ou projeto.
- Expandiu os limites e parâmetros construtivos para a região, possibilitando a instalação de prédios de até 50 andares em alguns setores, e deu outras atribuições.

<b>Lei Complementar 102 de 23 de novembro de 2009</b>
- Criou a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) a quem cabe gerir a OUC do Porto pelo prazo de 30 anos. Pela lei, a CDURP goza de todos os direitos e prerrogativas do Poder Público no que tange a gestão dos serviços essenciais tais como: paisagismo, limpeza urbana, coleta de resíduos sólidos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e conservação de logradouros e de equipamentos urbanos e comunitários, dentre outros. Para além destas funções, a CDURP também é a responsável pela gestão de seus recursos patrimoniais que, a partir da criação do Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto passaram a ser geridos junto com a Caixa Econômica Federal.
<b>Lei 5.128 de 16 de dezembro de 2009</b>
- Concedeu isenções e benefícios fiscais para diferentes ações desenvolvidas na OUC do Porto dos quais destacamos: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS).
<b>Lei Complementar 105 de 22 de dezembro de 2009</b>
- Instituiu o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas – PROPAR-RIO, destinado a disciplinar e promover a realização de Parcerias Público-Privadas (PPP) no âmbito da Administração Pública do Município. Este Programa possibilitou a CDURP realizar a Concessão dos Serviços e Obras de revitalização da região portuária, pelo prazo de 15 anos, à Concessionária Porto Novo que é formada pelas empresas Norberto Odebrecht, OAS e Carioca Engenharia. O valor desta PPP é o maior de todos os tempos e corresponde a 7,6 bilhões.

Fonte: elaboração das autoras a partir da legislação aprovada pela Câmara Municipal.

O Conselho Consultivo possui as seguintes características: tem poder apenas consultivo, sua função é a de “emitir parecer sobre o Relatório Trimestral da CDURP”, e sua composição é baseada nas representações da CDURP (um coordenador), do Município (três membros) e da sociedade civil (três membros). Cabe destacar que os representantes da sociedade civil não são eleitos pela própria sociedade civil, mas sim escolhidos pelos demais representantes do Conselho. Tal determinação legal, ao centralizar no próprio Conselho o poder de “nomear” a representação da sociedade civil, expressa uma negação do controle compartilhado com a sociedade civil, conforme preconiza o Art 33 do Estatuto das Cidades. Assim, atualmente o Conselho é coordenado pelo Presidente da CDURP e formado pelos seguintes membros: Secretário Municipal de Meio Ambiente, Secretário Municipal de Transportes e Secretário Especial de Desenvolvimento

Econômico e Solidário, representando o Município; e por representantes da ADEMI-RJ, do IAB-RJ e do Conselho de Segurança dos Bairros da Gamboa e Saúde em nome da sociedade civil. É importante destacar que, até o momento, o Conselho emitiu parecer favorável a todos os relatórios trimestrais da CDURP.

A partir desta breve apresentação já é possível observar que, desde sua origem, a OUC do Porto foi estabelecida as custas da apropriação dos marcos regulatórios democráticos em sentido contrário, ou seja, embora tenha um conselho com participação de membros da sociedade civil na sua estrutura organizacional – ainda que estes membros não sejam eleitos, de fato, pela sociedade civil e sim indicados pelo próprio Conselho – este não delibera sobre os caminhos e descaminhos da OUC do Porto. Mesmo tendo cumprido a obrigação de publicizar os relatórios trimestrais de atividades da CDURP, estes pouco informam e nada explicam sobre o que é mais caro a esta OUC: a sua “modelagem financeira” que se vale da expropriação da terra pública e do fundo público para favorecer os interesses econômicos dos empreendedores dos setores imobiliário, especulativo e financeiro. Estes, não por acaso, são os principais beneficiados pelo “empreendedorismo urbano” (HARVEY, 2005) característico desta OUC, e, por isso, estão representando a sociedade civil no Conselho Consultivo através da ADEMI-RJ.

## **PORTO MARAVILHA PARA QUEM? A APROPRIAÇÃO PRIVADA DA TERRA URBANA NO CIRCUITO DA ACUMULAÇÃO POR ESPOLIAÇÃO**

A Operação Urbana Consorciada (OUC) da Região do Porto do Rio de Janeiro tem seu território delimitado pela Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) que abrange a totalidade dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo e parte dos bairros do Centro, São Cristóvão e Cidade Nova. A Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio (CDURP), criada pela Lei Complementar nº102/2009, tem a responsabilidade de promover todo o desenvolvimento urbano da AEIU do Porto do Rio; coordenar, viabilizar ou executar ações de concessão e parcerias; gerir ativos patrimoniais, dentre outras funções.

Tal operação urbana, com um prazo máximo de realização de trinta anos e custo estimado em oito bilhões de reais, conforme Prospecto de Registro da OUC na Comissão de Valores Mobiliários do Rio de Janeiro, pretende seguir o

exemplo internacional de outras “cidades globais” que trilharam o caminho das políticas de empreendedorismo urbano (HARVEY, 2005) e reestruturaram suas antigas zonas portuárias vocacionando-as para a cadeia produtiva do turismo e do lazer, com claros conteúdos de gentrificação (BIDOU-ZACHARIASEN, 2006) da dinâmica população/moradia/território<sup>5</sup> e consequente segregação social (VILLAÇA, 2009).

Assim, tal política urbana pretende ser um

plano integrado de intervenção que contempla a alteração de usos, parâmetros edílios, novos sistemas viários e de transporte público além de um plano urbano e paisagístico que transformará a região num local atraente para moradia e trabalho [...] Este é o intuito das intervenções: transformar a região da zona portuária numa área dinâmica que seja uma nova referência de planejamento urbano para a cidade. Pretende-se seguir o exemplo de cidades ao redor do mundo como Buenos Aires, Nova Iorque, Baltimore e Roterdã, entre outras, que ao recuperarem suas áreas portuárias degradadas, dinamizaram suas economias e ganharam mais um ponto de interesse turístico. Assim, ganharão também as áreas em seu entorno, para onde esta renovação se irradiará através de melhorias da ambiência local e dos fluxos da cidade, além de todos aqueles que usam a região de alguma forma. (CDURP, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, s/d, p.17)

Dentre os princípios que fundamentam a OUC, previstos no §1º, do art. 2º da Lei nº101/2009 é importante destacar: o atendimento econômico e social da população diretamente afetada; a promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos; e o apoio da regularização fundiária urbana nos imóveis de interesse social.

Da mesma forma, ainda no referido art. 2º, agora em seu parágrafo 2º, são definidas diretrizes estruturadoras da OUC, interessando destacar as que se seguem:

promover a habitação de interesse social e o atendimento à população residente em áreas objeto de desapropriação; realizar melhoramento nas áreas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura e regularização fundiária; e incentivar a recuperação de imóveis ocupados para a melhoria das condições de moradia da população residente. (CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. *Lei Complementar nº 101* de 23 de novembro de 2009).

Tais princípios e diretrizes não encontram equivalência prática e observância legal no Programa Básico da OUC, uma vez que o mesmo apenas define um conjunto de intervenções físicas de obras e projetos viários e de infraestrutura urbana sem qualquer previsão de componente ou programa claramente definido e orientado para a produção de habitação de interesse social, através do aproveitamento dos vazios urbanos existentes na área de intervenção, notadamente dos imóveis e terrenos públicos. Da mesma forma não são previstas ações de recuperação e regularização de imóveis ocupados por população de baixa renda na região. Fora do Programa Básico, em materiais de divulgação da OUC, como boletins informativos e/ou produção de materiais de apresentação audiovisual, há a veiculação da produção de aproximadamente 500 unidades habitacionais através do Programa Novas Alternativas da Prefeitura do Rio. Nada mais além disso. Tal elemento contribui, inclusive, para o questionamento sobre as bases sociais em que se apoia a projeção do aumento populacional para a região. Ora tal projeção é anunciada para cem mil moradores, conforme divulgado no informativo “Porto Maravilha”, nº 2 (CDURP, julho de 2010), ora os cálculos triplicam essa previsão e anunciam um aumento esperado de aproximadamente trezentos mil moradores, conforme previsto pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da OUC do Porto do Rio. Importa observar que nenhuma das projeções parece contar com a participação significativa dos segmentos de baixa renda já residentes na área da OUC, nem com a participação futura de novos segmentos sociais de baixa renda vindos de outras localidades do Rio de Janeiro à procura de habitação de interesse social no centro da cidade.

Assim, tanto os princípios norteadores do planejamento, da execução e da fiscalização da OUC, quanto as diretrizes definidas pela referida lei complementar, não são efetivamente aplicados. Sem a previsão e indução de um eixo habitacional popular, a OUC aprofundará a reprodução do histórico processo de segregação social dos segmentos de mais baixa renda, além de expor os segmentos sociais mais vulneráveis social e economicamente que já habitam a região portuária e demais bairros da área de planejamento nº 1 (AP1)<sup>6</sup>, situados na faixa de 0 a 3 salários mínimos, aos efeitos da gentrificação do espaço urbano com a consequente expulsão desses segmentos a curto e médio prazos.

O processo de expropriação de terras e consequente segregação de famílias trabalhadoras da região portuária e a redefinição da ocupação do solo urbano dessa região por outras frações de classe deve ser compreendido a partir do processo de valorização fundiária decorrente da OUC do Porto e das novas funções e usos

planejados para esse espaço. O perfil da população a ser atraída para esse território deve ser solvável e apta a consumir o espaço e seus novos atributos como os oferecidos pela cadeia produtiva do turismo e do entretenimento. Uma população fixa ou rotativa, não importa, mas com capacidade de consumir o espaço e de se inserir nos circuitos e fluxos de troca das mercadorias que passarão a estruturar a região portuária.

Ainda sobre a Lei complementar nº101, o parágrafo 3º, do artigo 2º, prevê a implantação da OUC através da aplicação de diferentes instrumentos da administração pública, dentre estes a utilização de “instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro”. Assim, a delimitação de Área de Especial Interesse Social, nos termos do Plano Diretor em vigência, através da Lei Complementar nº111 de 01 de fevereiro de 2011, constitui um instrumento fundamental que pode ser utilizado pela OUC para fazer valer o direito à moradia digna no centro da cidade do Rio de Janeiro. Todas as duas possibilidades de AEIS previstas no Plano Diretor, tanto a que se volta para áreas ocupadas por população de baixa renda, quanto a que se destina às áreas com predominância de terrenos e/ou imóveis vazios ou subutilizados, são possíveis de aplicação na região portuária.

Importa ainda observar que o Programa de Atendimento Econômico e Social da População Afetada, uma exigência do Estatuto da Cidade para a legislação de aprovação da OUC, prevê a produção de habitação de interesse social, ações de reassentamento para população removida em qualquer setor da OUC e com a previsão de participação social da população na definição de planos de desenvolvimento sustentáveis locais. Contudo, a predominância da lógica financeira como componente estruturador da OUC, acaba por subordinar tais conteúdos de política urbana. Os elementos que se seguem cumprem o objetivo de demonstrar tal lógica.

Um dos principais pilares de sustentação financeira da OUC da Região do Porto é a emissão de Certificados de Potencial de Construção pelo município do Rio de Janeiro, na quantidade de até 6.436.722 (seis milhões quatrocentos e trinta e seis mil setecentos e vinte e dois) certificados, correspondentes a 4.089.502 m<sup>2</sup> (quatro milhões, oitenta e nove mil quinhentos e dois metros quadrados) adicionais de construção.

Contudo, a realização da OUC já conta com os recursos necessários à realização das duas fases da OUC que estão em andamento. A primeira fase possui orçamento aproximado de R\$350 milhões de reais, desembolsado pela Prefeitura

e pelo Ministério do Turismo e é executada pelo Consórcio Saúde – Gamboa, formado pelas empresas Construtora OAS Ltda., Empresa Industrial Técnica S.A. e Odebrecht Serviços de Engenharia e Construção S.A.

A segunda fase, licitada para formação de uma Parceria Público Privada<sup>7</sup> através da modalidade de concessão administrativa, está sob responsabilidade do consórcio vencedor chamado Porto Novo, composto pelas empresas Construtora OAS Ltda., Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A. e Carioca Christiani-Nielsen Engenharia S/A. Essa etapa da OUC do Porto do Rio conta com recursos do Fundo de Garantia do Trabalhador por Tempo de Serviço (FGTS) aportados pela Caixa Econômica Federal. O anúncio da entrada de tais recursos, a partir de meados de 2010, significou a mudança da “modelagem financeira” do fundo de investimento imobiliário inicialmente pensado para a OUC, passando o mesmo a possuir apenas dois cotistas: o FGTS, o que significa dizer a Caixa Econômica Federal (CEF) enquanto agente operador do fundo, e a própria CDURP. Contudo, em dezembro de 2010, a Prefeitura do Rio de Janeiro assinou contrato com o Governo Federal, através da CEF, para transferência de um montante final de recursos na ordem de R\$7,6 bilhões para as obras e serviços da segunda fase da OUC que viabilizaram o edital de licitação pública nº 001/2010 para implantação da Parceria Público Privada. O contrato possui a vigência pelo prazo de 15 anos, sendo prevista a possibilidade de prorrogação por mais 15 anos. O conteúdo da matéria que se segue descreve as diferentes etapas, os recursos envolvidos e os principais atores institucionais.

O projeto Porto Maravilha está dividido em duas etapas. A primeira fase, que já está em andamento desde junho de 2009 e conta com R\$ 350 milhões de recursos da Prefeitura, inclui intervenções urbanísticas em todo o bairro da Saúde e no Morro da Conceição. O objetivo é requalificar aquela área do ponto de vista urbanístico, atrair empresas para a região e realizar empreendimentos culturais e de turismo, como o Museu de Arte do Rio e o Museu do Amanhã, também incluídos na primeira fase de obras. Além disso, está prevista recuperação da Praça Mauá e de 13 vias da região; restauro da Igreja de São Francisco da Prainha; construção de uma garagem subterrânea sob a Praça Mauá para 700 veículos e criação de 530 unidades residenciais através do programa Novas Alternativas. Dentro dessa verba, também está sendo concluído um novo acesso viário para o Porto diretamente pelo Caju, desafogando o tráfego de caminhões na Avenida Brasil. A segunda etapa tem como objetivo a requalificação urbana e ambiental para toda a região Portuária. Para isso, segundo

o secretário Felipe Góes, serão trabalhadas três frentes: a realização da operação urbana consorciada, que consiste em vender potencial construtivo e captar recursos para as intervenções necessárias; contratação de uma Parceria Público Privada (PPP), cujo edital será lançado até o fim deste mês; e constituição de um Fundo de Investimentos Imobiliários, que vai receber os CEPACs (Certificados de Potencial Adicional Construtivo), os terrenos públicos e os investimentos de terceiros. Nessa ação, entrará a parceria do FGTS e da Caixa Econômica Federal. O FGTS irá aplicar os R\$ 3,5 bilhões no projeto, investindo recursos nesse fundo, e a Caixa será administradora e gestora do fundo. Com a aplicação dos recursos do FGTS, a Prefeitura do Rio, por meio da PPP, poderá dar início às obras previstas nessa segunda fase do projeto Porto Maravilha, como a reurbanização de 40 km de vias (pavimentação, drenagem, sinalização, iluminação, arborização de calçadas e canteiros), construção de ciclovias, implantação de novas vias (como a de mão dupla paralela à Avenida Rodrigues Alves - o Binário do Porto), demolição do Elevado da Perimetral - no trecho entre a Praça Mauá e a Avenida Francisco Bicalho - e a construção de túneis entre a Praça Mauá e a Avenida Rodrigues Alves com 1 km de comprimento cada, além de duas rampas, ligando o Viaduto do Gasômetro ao Santo Cristo. Será ainda ampliado o atual túnel ferroviário sob o Morro da Providência para receber tráfego de automóveis.<sup>8</sup>

Já o conteúdo abaixo revela que o real valor da transferência de recursos públicos do FGTS para a OUC do Porto não se limitou à compra dos CEPACs. No total serão quase 8 bilhões de reais investidos tanto para a compra e posterior negociação/especulação com os referidos certificados, quanto para a remuneração da PPP da OUC do Porto.

BRASÍLIA - O prefeito Eduardo Paes assinou hoje [27/12/2010], no gabinete do presidente Lula, acordo com a Caixa Econômica Federal que vai garantir recursos da ordem de R\$7,6 bilhões para as obras e serviços da segunda fase do projeto Porto Maravilha, incluindo a derrubada do Elevado da Perimetral. Para simbolizar a demolição, o presidente Luiz Inácio Lula da Silva derrubou com uma marreta a maquete do viaduto levada pelo prefeito a Brasília. Lula também recebeu das mãos de Paes uma placa do início das obras da segunda etapa do projeto, que começam no primeiro semestre de 2011. Através do acordo, o FGTS - que pela primeira vez na história investe em uma operação urbana consorciada - se compromete a garantir os R\$7,6 bilhões previstos para a recuperação da infraestrutura e manutenção dos serviços públicos da Região Portuária nos próximos 15 anos. Em troca, o fundo de investimentos

do FGTS passa a administrar a emissão dos Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs), títulos que serão negociados no mercado e serão necessários para qualquer um que deseje construir no Porto. Com o convênio firmado hoje, o FGTS – através da Caixa – também tem prioridade na compra dos terrenos da União que existem na região. A primeira parcela de recursos do FGTS alocados no Porto Maravilha é de cerca de R\$900 milhões e já estará disponível no início de 2011. [...] As obras da segunda etapa do Porto Maravilha serão realizadas pelo consórcio Porto Novo, vencedor da licitação da maior Parceria Público Privada do Brasil, que também vai administrar os serviços na região pelo prazo de 15 anos. O investimento nesta fase do projeto (R\$7,6 bilhões – R\$4,1 bilhões apenas em obras) será custeado pela venda dos CEPACs e imóveis públicos. A operação vai permitir que todas as obras sejam realizadas sem gasto público. Entre os serviços que ficarão sob responsabilidade do consórcio pelo período estão a conservação e manutenção de vias públicas e monumentos históricos, iluminação pública, limpeza urbana e coleta de lixo domiciliar.<sup>9</sup>

Após a venda dos CEPACs na bolsa de valores, foi constituído o FII Porto Maravilha, administrado pela CEF. O valor adquirido com as vendas de CEPACs será transferido à CDURP, ao longo de 15 anos, para pagamento dos custos da OUC do Porto do Rio referentes, centralmente, ao pagamento do contrato da PPP.

De acordo com material divulgado pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), quando da realização de um evento entre a Caixa Econômica Federal (CEF) e executivos do mercado imobiliário sobre o funcionamento e as diretrizes de ação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Porto Maravilha, o resultado do leilão dos CEPACs trouxe direitos e obrigações ao referido Fundo, a saber:

- 1) Aquisição de terrenos públicos que podem consumir cerca de 60% do estoque de CEPACs emitidos;
- 2) Pagamento de todas as despesas relacionadas à Operação Urbana Consorciada, cujo valor total é de cerca de R\$ 8 bilhões (e não R\$ 3,508 bilhões, valor do lance vencedor);
- 3) O pagamento do montante acima será realizado na medida em que obras e serviços do contrato de PPP forem realizados (cerca de R\$ 4,5 bi em 5 anos e o restante em 10 anos).
- 4) Do compromisso total assumido pelo FII PM, cerca de R\$ 7,123 estão condicionados à compra de terrenos públicos.<sup>10</sup>

Quanto às diretrizes do Fundo, essas foram resumidas da seguinte forma:

- O FII PM vem, desde agosto do ano passado, se colocando à disposição do mercado para negociar propostas envolvendo CEPACs;
- Já estão sendo discutidas, atualmente, cerca de 15 oportunidades de negócios, envolvendo aproximadamente 30% dos CEPACs emitidos;
- Estão sendo analisados empreendimentos imobiliários de todos os tipos, tais como torres corporativas, hotéis, shoppings, residenciais, etc;
- Os negócios serão realizados de modo a evitar uma super oferta em determinados segmentos imobiliários, contribuindo assim para a valorização contínua dos preços.
- Serão privilegiados negócios que contribuam para a ocupação diversificada da área, repetindo assim outros modelos bem sucedidos de revitalização (Beirute, Barcelona e Hamburgo), com a integração de moradia, lazer e trabalho.
- Um FII PM buscará, em cada negócio, o retorno necessário ao pagamento da OUCPRJ e à amortização das cotas de seu investidor;
- As decisões de investimento do fundo são tomadas por um comitê de investimento, com o suporte técnico de seu consultor imobiliário (Hines) e legal (Tozzini Freire).<sup>11</sup>

E, por último, ainda, sobre a mesma fonte, a CEF informa que

- Os CEPACs e terrenos precisam ser corretamente investidos para que haja recursos suficientes para pagar a OUCPRJ e remunerar o investidor;
- Os terrenos públicos que forem comprados pelo FII PM serão desenvolvidos em conjunto com agentes de mercado e deverão trazer alguns dos empreendimentos âncora da região.<sup>12</sup>

As diretrizes expostas evidenciam que a terra se transformou em um ativo financeiro. Logo o princípio básico que move toda a dinâmica de produção do espaço na área da OUC do Porto do Rio, operação essa assentada sobre um fundo de investimento imobiliário, é a rentabilidade. Como consequência, os resultados serão medidos, projetados e avaliados a partir desse princípio. O anúncio do leilão para venda do primeiro lote de CEPACs, pelo FII Porto

Maravilha, demonstra um resultado significativo obtido pelo fundo, pois o preço mínimo significou uma valorização de mais de 100% do preço inicial quando da compra dos CEPACs pelo FGTS.

No dia 22 de outubro de 2012, das 12h30 às 12h45, serão ofertados 100 mil *Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs)* da operação urbana Porto Maravilha com valor inicial de R\$ 115 milhões e preço unitário mínimo de R\$ 1.150. É o primeiro leilão desde 13 de junho de 2011, quando o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM), administrado pela Caixa Econômica Federal, adquiriu 6.436.722 títulos mobiliários em lote único. “Até hoje, a Caixa negociou certificados diretamente com investidores, como sócia ou por meio de permuta nos futuros empreendimentos. Agora se inicia de fato a criação de um mercado secundário de venda dos CEPACs, o que deve estimular novos negócios imobiliários, de todas as dimensões, distribuídos pela Região Portuária”, explica Sergio Lopes, diretor de Administração e Finanças da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (Cdurp). Desta vez, a oferta se dará por meio de sistema eletrônico de negociação da BM&FBovespa. O leilão é aberto a qualquer tipo de investidor, sem restrições específicas. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) divulgou documentos sobre o Leilão de Oferta Pública de Distribuição Secundária de CEPACs.<sup>13</sup>

É importante compreender a transferência de recursos do FGTS, de um lado, como uma brutal redução de riscos para os investidores privados que passam a ter, desde já, um cenário favorável aos investimentos mediante a aceleração da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, uma condição fundamental para que se estabeleça o que Villaça (2009) chama de articulação entre valor do espaço e o sentido de localização. Ou seja, dotar o espaço urbano da região portuária de sentido de localização é condição para que se extraiam maiores rendas fundiárias e se transforme a terra em um ativo financeiro valorizado.

De outro lado, a participação do FGTS na OUC do Porto deve ser compreendida como uma fenomenal transferência de recursos públicos, oriundos do trabalho, para valorização da terra urbana através das obras e investimentos urbanos necessários, valorização essa que será apropriada privadamente pelos próprios capitais interessados na compra/venda de CEPACs. Dessa forma, a partir da experiência em curso com a OUC pode-se afirmar, junto com Fix (2001, p.118-119), que a OUC “funciona como um mecanismo para que apenas uma parte da cidade continue a resolver seus problemas, utilizando o Estado como instrumento privado de acumulação, como sempre o fez.”.

A OUC do Porto do Rio é, assim, uma operação complexa que transforma a terra – precisamente 4 milhões de m<sup>2</sup> de área adicional de construção – em título mobiliário a ser comprado na bolsa de valores, com dinheiro do FGTS, que, ao final, remunera o próprio capital das grandes empreiteiras do consórcio Porto Novo responsável pela PPP. Aliás, uma das obrigações do FII do Porto do Rio é o pagamento da PPP. Os recursos necessários para o cumprimento dessa obrigação, na ordem de 8 bilhões de reais, não foram aportados, ainda, integralmente no FII. Os recursos vindos do FGTS para compra dos CEPACs, 3,5 bilhões de reais, garantem alguns anos de obras e serviços previstos no contrato da PPP, mas não a sua totalidade. O restante dos recursos, ainda que garantidos pelo FGTS, deverá vir da venda dos CEPACs e dos terrenos públicos integralizados pelo FII do Porto do Rio e o resultado dessas operações financeiras e comerciais tem ainda que remunerar o próprio FII. Afinal, o retorno que o Conselho Gestor do FGTS espera ter dos investimentos autorizados à OUC tem que ser superior ao montante do financiamento. Por definição, os recursos do FGTS são onerosos e as estratégias de mercado para garantia da rentabilidade dos recursos do FGTS é condição de retorno dos próprios investimentos feitos.

Não obstante o fato da terra se financeirizar e se comprar na bolsa de valores e, agora, junto aos gestores do FII Porto Maravilha que detém a totalidade dos CEPACs, como os certificados dizem respeito apenas a uma “terra virtual”, a realização destes potenciais adicionais de construção demanda a apropriação privada da terra urbana realmente existente e disponível na região que é, na sua grande maioria, terra pública (85%)<sup>14</sup>. Por isso, os terrenos públicos e os recursos obtidos com a venda dos mesmos integralizam o FII Porto Maravilha junto com os CEPACs. Ou seja, ao final, a expropriação fecha o seu circuito sobre a terra urbana e, em especial, sobre a terra urbana pública e sobre a expulsão da população pobre que ocupa os cortiços, favelas e imóveis abandonados/vazios da região.

Tendo em vista que partimos da compreensão de que a expropriação da terra é elemento estruturador das relações capitalistas e particularmente do processo de acumulação por espoliação (HARVEY, 2004; 2011), pesquisamos os relatórios de atividades da CDURP e as atas de reuniões do Conselho Consultivo da OUC buscando perceber, de modo geral, quais tipos de informações foram ali veiculados e direcionamos o olhar da investigação para apreender de que forma estas informações abordaram a questão da venda dos terrenos públicos da área portuária e de outras práticas imobiliárias com impacto sobre a valoração da terra e da extração da renda fundiária.

Para expor os dados alcançados com esta pesquisa optamos por construir um quadro com os respectivos trimestres de cada ano, desde que a OUC do Porto foi implementada, destacando, em cada período, as informações disponíveis sobre a dimensão fundiária. O resultado pode ser observado a seguir, no Quadro II.

Como se pode observar a partir do Quadro II, a venda dos terrenos e imóveis públicos existentes na área da OUC não depende de qualquer tipo de controle social, ao contrário, a expropriação desta terra pública é tida como “elo fundamental da modelagem financeira da OUC” e se realiza a partir de uma ampla articulação entre a CDURP e os órgãos públicos municipal, estadual e federal. O Estado desempenha a função de garantir a “acumulação por espoliação” (HARVEY, 2004; 2011) ao repassar a terra urbana, até então sob domínio público, às frações da classe dominante. Ou seja, até o momento, os terrenos do Pátio da Marítima, da Praia Formosa, da Usina de Asfalto e do Gasômetro.

Embora estes Relatórios Trimestrais sejam instrumentos de “transparência da OUC”, nos parece que as informações nele contidas são muito incipientes e pouco esclarecedoras. Um exemplo desta falta de coerência e explicação das informações pode ser percebido pelas inúmeras afirmações pontuais e sem aprofundamento que tratam das negociações fundiárias realizadas pela CDURP. Frases como: 1) “Foram identificados os terrenos públicos (do Município, do Estado e da União) que serão transferidos para a CDURP”. Não há aqui a especificação de quais são estes terrenos, onde se localizam e se estão sujeitos a cobrança de potencial adicional de construção; 2) “Foram concluídas as avaliações dos terrenos da Usina de Asfalto e da Companhia Estadual de Águas e Esgotos-CEDAE (na Av. Francisco Bicalho), Gasômetro, Praia Formosa”. Não está informado, por exemplo, quem faz essa avaliação e por quanto foi avaliado.

Por outro lado, enquanto os Relatórios Trimestrais ocultam informações centrais para a estruturação da OUC do Porto e, com isso, dificultam a compreensão do emaranhado financeiro que subordina a terra aos circuitos de valorização do capital, outras fontes de informação se dedicam verdadeiramente à construção da gestão democrática do espaço urbano ao divulgar informações como a que segue abaixo:

(...) Como parte da operação urbana Porto Maravilha – como é chamado o projeto de revitalização da zona portuária do Rio – a prefeitura realizou hoje o leilão dos CEPACs (certificados de potencial adicional construtivo) da área. O Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, da

Caixa Econômica Federal, arrematou todos os títulos por R\$ 3,5 bilhões. Cada um dos 6,4 milhões de CEPACs foi vendido por R\$ 545.

O curioso é que a maior parte dos terrenos que fazem parte da operação urbana Porto Maravilha, que ocupa uma área de 5 milhões de m<sup>2</sup>, são terras públicas, principalmente do governo federal, que foram “vendidas” para a prefeitura do Rio, a partir de avaliações feitas por... ? Pela própria Caixa que, agora, através do Fundo que ela mesma criou, com recursos do FGTS que ela administra, buscará vender os CEPACs no mercado imobiliário para construtoras interessadas em construir na região.

Ou seja, estamos diante de uma operação imobiliária executada por empresas privadas, mas financiada, de forma engenhosa, com recursos públicos em terrenos públicos. Continuamos sem saber onde estão os benefícios públicos desta PPP (Parceria-Público-Privada).<sup>15</sup>

Deste modo, segundo informação disponibilizada pela relatora da Organização das Nações Unidas (ONU) pelo direito à moradia, Raquel Rolnik, através do seu sítio eletrônico, a CEF foi quem fez a avaliação dos terrenos públicos citados acima. Paradoxalmente, essa mesma instituição que avalia o patrimônio público existente é quem responde pelo FII Porto Maravilha que tem a opção preferencial de compra de todos os terrenos comercializados e com previsão de potencial adicional de construção na área da OUC do Porto. Ou seja, o comprador avalia o próprio patrimônio que será adquirido por ele para, posteriormente, transacioná-lo no mercado junto com os CEPAC's. E assim, a invisibilidade da “modelagem financeira” que sustenta esta OUC vai se tornando conhecida, mesmo que os relatórios trimestrais tentem ocultá-la.

Do ponto de vista da reprodução ampliada do capital, ao criar uma “modelagem financeira” que tem como um dos eixos estruturantes a transformação da terra pública em terra privada, e a transformação da terra virtual em bem mobiliário (CEPACs), a OUC do Porto possibilita equacionar os obstáculos de reprodução do capital, via setor imobiliário (BOTELHO, 2007) já que garante a “autonomização do capital de giro”, isto é, garante que o capital imobilizado no imobiliário ganhe mobilidade e, com isso, acelere o ciclo de rotação do capital. Desta forma a OUC não apenas desonera o capital imobiliário financiando o custo da terra real e das benfeitorias nela localizadas, como também o desonera financeirizando a terra – tornando-a um título de propriedade negociável no mercado mobiliário. Este é o invólucro das finanças sobre a terra. Ao adquirir o direito de propriedade sobre toda a terra representada através dos potenciais adicionais de construção, transformados em bens mobiliários, o FII Porto Maravilha passou a extrair de forma monopólica

a renda fundiária absoluta dessa “terra virtual”, incorporando, assim, a renda fundiária à circulação capitalista mediada pelo mercado financeiro. A esse respeito é importante observar a análise de Botelho (2007):

Outra maneira de incorporar a renda fundiária à circulação capitalista se dá através do mercado financeiro, com a transformação da propriedade da terra em um título comercializável e alienável através de empréstimos e hipotecas. Dessa forma, a terra passa a ser um ‘puro bem financeiro’ (Harvey, 1990:350), e seus títulos de propriedade são vistos, segundo os que os transacionam, como um ‘capital fictício’, pois significam um direito sobre utilidades futuras sobre o uso da terra, um direito à mais-valia gerada por um trabalho futuro. A renda pode capitalizar-se e converter-se em capital fictício, circulando através do ambiente construído, os ingressos gerados são capitalizados e os títulos de propriedade podem ser trocados (idem:339). Assim, a terra e o ambiente construído podem formar parte do capital fixo, o que não os impede de circular como valor. (BOTELHO, 2007, p.85).

## QUADRO II

RELATÓRIOS TRIMESTRAIS DE ATIVIDADES DA CDURP				
PERÍODO 2010 – 2013				
	JANEIRO FEVEREIRO MARÇO	ABRIL MAIO JUNHO	JULHO AGOSTO SETEMBRO	OUTUBRO NOVEMBRO DEZEMBRO
QUESTÕES FUNDIÁRIAS				
<b>2010</b>	1) Foram iniciadas ações de cunho estratégico para a realização da OUC, tais como a negociação com a União, o Estado e o Município acerca dos terrenos a serem incorporados à OUC, bem como as negociações para	1) Foram identificados os terrenos públicos (do Município, do Estado e da União) que serão transferidos para a CDURP;  2) O Comitê Olímpico Internacional (COI) acatou a proposta da Prefeitura de trazer parte das vilas e	1) Foram avaliados 3 projetos para reforma de prédios existentes na área da OUC. Todos para uso residencial;  2) Foi publicado o Decreto n°. 32.666 que determina a emissão de 6.436.722 CEPACs ao preço de R\$ 400,00	1) A CDURP intensificou sua interação com órgãos públicos para transferência de imóveis do poder público para a OUC.  Isso garantiu a aprovação da Lei Federal nº 12.348, que autorizou a venda direta de imóveis da União aos demais entes públicos.

2010	<p>o engajamento de investidores e proprietários de terrenos de interesse para o Projeto;</p> <p>2) Foram avaliados 3 projetos para a construção de centros comerciais na área da OUC;</p> <p>3) Não houve emissão de CEPACs no período.</p>	<p>equipamentos das Olimpíadas 2016 para a região portuária (Projeto Porto Olímpico);</p> <p>3) Foram realizados diversos encontros com proprietários de imóveis na região com o objetivo de abrir negociações para um aproveitamento de seus imóveis em consonância com o Projeto <i>Porto Maravilha</i>;</p>	<p>cada, a serem integralizados como capital na CDURP. Entretanto, ainda não houve comercialização de CEPACs em função da tramitação da aprovação do registro da OUC pela CVM e das negociações com FGTS;</p> <p>3) Foi emitido o Boletim de Subscrição de Ações nº 4 que viabilizou a integralização dos CEPACs e Terrenos ao capital Social da CDURP. O valor correspondente a essa integralização foi de R\$ 3 bilhões de reais. O Relatório não informa quais foram estes terrenos, nem onde se localizam;</p>	<p>Neste mesmo período a Câmara de Vereadores aprovou a Lei Complementar Municipal nº 108/2010 e a Lei Municipal nº 5.230/2010 “Pacote Olímpico”, que autorizam a utilização de imóveis municipais para a OUC.</p> <p>2) Para agilizar as desapropriações e a transferência de imóveis do poder público para futuros empreendimentos imobiliários foi criado o Comitê Gestor do Porto, do qual participam CDURP, CEF, Secretaria Municipal de Habitação (SMH), Procuradoria Geral do Município (PGM) e Secretaria de Patrimônio da União (SPU)</p> <p>3) Não houve emissão de CEPACs no período.</p>
<b>QUESTÕES FUNDIÁRIAS</b>				
2011	<p>1) As relações com órgãos públicos municipais, estaduais e</p>	<p>1) O elo fundamental da modelagem financeira da OUC foi</p>	<p>1) Foram avaliados 11 projetos para construção na área da OUC,</p>	<p>1) Foram registrados avanços no processo de aquisição de terrenos para a</p>

<p>2011</p>	<p>federais foram intensas e envolveram assuntos como as transferências de imóveis para a OUC e a coordenação de ações em desenvolvimento na região portuária.</p> <p>2) Foram avaliados dois projetos para construção na área da OUC, sendo 1 de uso comercial e 1 residencial;</p> <p>3) Não houve emissão de CEPACs neste período.</p>	<p>iniciado. A CDURP fez a aquisição do primeiro imóvel, conhecido como Pátio da Marítima, com 23.809 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 23.350.000,00 reais. Este será integralizado ao Fundo Imobiliário Região Portuária;</p> <p>2) Ocorreu o leilão dos CEPACs. Neste, o FII, que é gerido pela CEF e tem como cotistas a CDURP e o FGTS, arrematou o lote único de 6.436.722 CEPACs, ao custo unitário de emissão (R\$545,00), num valor total de R\$ 3,5 bilhões de reais;</p> <p>3) Foram avaliados 3 projetos para 4) construção na área da OUC, todos comerciais</p> <p>4) Não houve emissão de CEPACs neste período.</p>	<p>sendo 8 de uso comercial e 3 de uso residencial;</p> <p>2) Mesmo após o leilão, ainda não houve emissão de CEPACs neste período;</p>	<p>OUC. Com o apoio do Governo do Estado, foram fechados acordos para aquisição dos terrenos do “Gasômetro” e da “Cedae”. Com a regularização da Praia Formosa, fica aberto o caminho para a conclusão da compra destes imóveis, que viabiliza a implantação do Porto Olímpico;</p> <p>2) Foram avaliados os mesmos projetos do trimestre anterior (total de 11 projetos, sendo 8 de uso comercial e 3 de uso residencial). Observamos que nada se modificou de um trimestre para o outro;</p> <p>3) Não houve emissão de CEPACs neste período;</p>
-------------	---	--	---	---

<b>QUESTÕES FUNDIÁRIAS</b>				
<b>2012</b>	<p>1) Foram concluídas as avaliações dos terrenos da Usina de Asfalto e Cedae (na Av. Francisco Bicalho), Gasômetro e Praia Formosa. Com isso, a aquisição destes terrenos deverá ser efetivada ao longo do próximo trimestre;</p> <p>2) Foram avaliados 2 projetos para construção na área da OUC, 1 comercial e 1 residencial;</p> <p>3) Não houve emissão de CEPACs neste período.</p>	<p>1) Foram integralizados ao FII Porto Maravilha os terrenos conhecidos como Praia Formosa, Usina do Asfalto e Pátio da Marítima. Este aporte garante o repasse de R\$ 1,037 bilhão à OUC;</p> <p>2) Foram avaliados 2 projetos de construção na área da OUC, sendo 1 comercial e 1 residencial;</p> <p>3) Não houve emissão de CEPACs neste período.</p>	<p>1) Foram avaliados 60 projetos de construção na área da OUC, sendo 32 comerciais e 28 residenciais;</p> <p>2) Não houve emissão de CEPACs neste período;</p>	<p>1) O FII Porto Maravilha, que tem como cotista o FGTS, gerido pela Caixa, promoveu o primeiro leilão secundário de CEPACs da OUC do Porto. Ao todo, 26 mil CEPACs foram vendidos ao preço unitário de R\$ 1.150. O leilão marcou a primeira operação na BM&amp;FBovespa com CEPACs;</p> <p>2) Foram avaliados 13 projetos de construção na área da OUC, sendo 8 comerciais e 5 residenciais.</p>
<b>QUESTÕES FUNDIÁRIAS</b>				
<b>2013</b>	<p>1) O Município do Rio e a CDURP adquiriram os imóveis da Cedae (Avenida Pedro II, 67, São Cristóvão) e do Gasômetro (Avenida Pedro II, 68, São Cristóvão). Após formalização no</p>	<p>1) Os terrenos do “Gasômetro” e da “Cedae” foram incorporados ao FII Porto Maravilha e o fundo disponibilizou R\$ 1.752.408.196,00 para a OUC, no trimestre;</p>	<p>1) O Programa Porto Maravilha Cultural lançou edital para valorização do patrimônio da área por meio de um projeto para apoiar ações de restauro de imóveis preservados na Região Portuária.</p>	

2013	<p>Registro de Imóveis, serão integralizados ao patrimônio da CDURP. Características dos terrenos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gasômetro, com 113.209,93 m<sup>2</sup>, por R\$ 226.300.000,00</li> <li>- Ceda, com 18.400 m<sup>2</sup>, por R\$ 36.761.977,59</li> </ul> <p>2) No primeiro trimestre de 2013 foram vinculados 68.631 CEPACs para Área Total Edificada de 130.622,16m<sup>2</sup> para o projeto Porto Olímpico da Lota Empreendimentos Imobiliários.</p> <p>3) Foram avaliados 8 projetos para construção na área da OUC, 5 comerciais e 3 de uso misto (residencial e comercial);</p>	<p>2) O Terreno do “Gasômetro” foi incorporado em 6 de junho de 2013, com potencial máximo de consumo de 1.713.501 CEPACs. Esta incorporação garantiu que o FII Porto Maravilha disponibilizasse R\$ 1.533.098.690,00 para a OUC.</p> <p>3) O terreno da “Ceda” foi incorporado em 12 de junho de 2013, com potencial máximo de consumo de 239.360 CEPACs. Esta incorporação garantiu que o FII Porto Maravilha disponibilizasse R\$ 219.309.506,00 para a OUC.</p>	<p>2) Foi licenciado o projeto da CHL LXVII Incorporação LTDA, com consumo de 66,162 CEPAC's. Localização: Avenida Barão de Tefé, 34</p>	
------	---	---	--	--

Fonte: elaboração das autoras a partir dos relatórios trimestrais da CDURP disponíveis em: <http://portomaravilha.com.br/web/esq/mnuTransparencia.asp>.

Do conjunto das informações expostas, depreende-se que é o patrimônio do trabalhador, representado pelos recursos do FGTS, que custeará, não a produção de habitação de interesse social, por exemplo, mas sim, essa imensa

engenharia financeira que mal consegue encobrir sua real dinâmica econômica sob a forma de obras de infraestrutura urbana na região portuária. Os materiais institucionais da OUC revelam este claro vetor de acumulação financeira, de valorização e especulação imobiliária/fundiária, como pode ser evidenciado no documento de estudo de viabilidade econômica da OUC, que visa não apenas subsidiar o agente operador e regulador da OUC, no caso a CDURP, mas também e fundamentalmente os investidores. Os conteúdos a seguir foram elaborados pelo referido estudo enquanto impactos previstos das obras e projetos urbanos sobre o mercado financeiro e imobiliário. Note-se especialmente a classificação dos empreendimentos (A e duplo A) e as localizações dos mesmos. Tal indicador segue a mesma lógica de classificação de títulos financeiros (FIX, 2007).

- O aumento de potencialidade incentivará a verticalização no setor;
- Aumento do número de lançamentos residenciais e comerciais na região compreendida no seguinte perímetro: Praça Mauá, Av. Rodrigues Alves, Av. Francisco Bicalho, Av. Presidente Vargas e Av. Rio Branco;
- Os empreendimentos terão seus unitários valorizados em função da vista da Baía da Guanabara;
- A requalificação do eixo da Av. Rodrigues Alves possibilitará o surgimento de empreendimentos voltados para prestação de serviços e comércio diversificado, alavancando o apelo turístico;
- Concentração de empreendimentos comerciais – Padrão A e AA, ao longo da Av. Rodrigues Alves e da Av. Rio Branco (proximidades da Praça Mauá), onde ocorrerá incremento no valor de venda das unidades;
- Concentração de empreendimentos comerciais – Padrão A, ao longo da Av. Francisco Bicalho e Av. Presidente Vargas, onde ocorrerá incremento no valor de venda das unidades;
- Os empreendimentos residenciais ocuparão os bolsões internos limitados pelos corredores comerciais mencionados anteriormente;
- A reurbanização da Praça Mauá e da Av. Rodrigues Alves, com a criação de novas vias de acesso, recuperação de espaços públicos e a criação de calçadas influenciarão de forma especial a valorização dos imóveis e contribuirá, de forma marcante, para a mudança de ocupação da região; [...]

- A introdução no Píer Mauá do “Museu do Amanhã” configurará um novo espaço de uso público na área atualmente pouco utilizada, melhorando a qualidade de vida e impulsionando a valorização dos imóveis situados no seu entorno; [...]
- O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a já consolidada verticalização no setor;
- A reurbanização do Morro da Conceição e de outras áreas degradadas possibilitará constantes reflexos de valorização imobiliária;
- A valorização imobiliária permitirá a inclusão dos imóveis tombados pelo patrimônio histórico, na paisagem do local, possibilitando e incentivando a feitura de *‘retrofits’* (CDURP, 2010, p. 91-93)

Sobre a questão da classificação dos empreendimentos imobiliários identificada no estudo de viabilidade econômica da OUC, é oportuno o diálogo com Fix (2007) a partir de situações análogas identificadas em seus estudos sobre a cidade de São Paulo.

As grandes empresas locatárias costumam contratar empresas especializadas para auxiliá-las a escolher o imóvel e recriar, aqui, o ambiente de que dispõem nos países centrais. (...) Funcionando como agência de *rating* imobiliário, classificam os empreendimentos de modo semelhante aos títulos financeiros, e sistematizam e divulgam parâmetros de avaliação. Os prédios de mais alto padrão são denominados A, duplo A ou *triple* AAA; os piores entram em categorias B ou C. Esse tipo de avaliação acaba por gerar outras exigências em relação às características dos novos empreendimentos. Não por acaso, as mesmas empresas que cuidam das instalações de seus clientes no mundo inteiro, auxiliando na escolha do imóvel e na sua gestão, prestam também serviços de consultoria aos incorporadores, no desenvolvimento de novos projetos, e aos investidores, na escolha dos seus ativos. Assim, a especificidade do seu trabalho é criar as condições do aumento da mobilidade do capital no espaço (entre cidades e países) e no tempo (aquisição e desmobilização de ativos). Em outros termos, criam as condições para homogeneização produzida pela expansão do capital na atual lógica de acumulação. (FIX, 2007, p.154)

Como se fosse um “buraco negro” atraindo tudo ao seu redor, o critério de “valorização financeira” extrai a sua potência da submissão dos elementos formadores do próprio espaço: a natureza (a paisagem da baía de Guanabara), a cultura, o ambiente construído através da instalação das infraestruturas urbanas. Outro elemento que se apreende do conteúdo do estudo acima é uma divisão territorial do trabalho que se materializa em empreendimentos estruturadores de diversas cadeias de negócios, com predominância da cadeia do turismo e do entretenimento e do setor imobiliário. O espaço urbano da região portuária é, assim, fatiado de acordo com os tipos de usos e ocupações demandados por essa divisão territorial do trabalho.

Em sua obra “O Mito da Sociedade Global”, Ferreira (2007) dialoga com as contribuições da teoria que analisa criticamente a transformação da cidade capitalista em uma “máquina de crescimento urbano” (p.150). O que é particularmente interessante observar das análises de Ferreira é o papel estratégico do Estado nesse processo. O conjunto dos elementos analisados pelo autor é também encontrado na OUC do Porto do Rio e permite uma compreensão teórica desmistificadora dos processos de desenvolvimento do Rio de Janeiro e as consequências para a estruturação do espaço urbano da região Portuária e da própria cidade.

## **CONCLUSÃO**

Frente aos conteúdos analisados concluímos que o uso do instrumento da Operação Urbana Consorciada da região portuária não assegura os elementos necessários para garantia da função social da propriedade preconizada pelo Estatuto das Cidades, assim como não estabelece efetivamente a construção de espaços públicos de debate e participação da sociedade civil. Exemplo da ausência de instâncias participativas deliberativas na gestão da OUC do Porto pode ser observado na estrutura do Conselho da CDURP.

Da mesma forma, a partir das análises realizadas, concluímos que a Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro se vale de uma suposta “função social” redistributiva da renda da terra quando, na verdade, subordina a produção do espaço à lógica do mercado, favorece a valorização do solo e a especulação imobiliária. A valorização imobiliária produzida pela implementação da OUC do Porto não deve ser compreendida como um processo inerente à terra da área portuária, nem como um processo virtuoso de empreendedores imobiliários,

gestores públicos, administradores privados de fundos de investimento, mas como parte do excedente global produzido pela exploração da classe trabalhadora e pela expropriação da terra pública. Contudo, no capitalismo, tal valorização aparece separada do processo que a produziu, aparece disjunta dos outros elementos da sociedade que lhe dão sustentação (trabalho e propriedade).

No atual momento histórico o processo de acumulação do capital necessita criar ambientes em que os fluxos de pessoas, mercadorias, bens, serviços e de dinheiro possam mover-se no espaço, mesmo que para isso seja necessário destruir aquilo que não pode ser movido da terra (HARVEY, 2011). Portanto, ao promover grandes obras de infraestrutura e investir na recuperação e construção de equipamentos culturais, a OUC do Porto modifica não só a forma do espaço, mas também o seu conteúdo. Ao abrir vias, construir túneis, instalar novas modalidades de transporte e modernizar a rede de telecomunicações, esta OUC rompe barreiras físicas que, por ventura, dificultam os fluxos de capital móvel. Ao fazê-lo, cria condições para que o capital fixo incorporado à terra se valorize e altere a função daquele espaço. Se antes o espaço correspondia às exigências do capital fixo incorporado à terra, com a sua valorização será necessário refuncionalizá-lo. Exatamente no bojo dessa refuncionalização do espaço é que os grandes empreendimentos imobiliários da região portuária estão sendo criados.

Estes empreendimentos traduzem uma estratégia do capital para se apropriar dos privilégios vinculados à localização, isto é, são esses fixos espaciais imóveis, construídos em lugares estratégicos do território, que se beneficiam do capital incorporado à terra pelas obras da OUC sem que isso lhes custe nada. Deste modo, a renda fundiária extraída ao final do empreendimento se realizará à custa do fundo público – o FGTS – para financiar todas as obras urbanas que dotam o espaço de valor, um valor que permanece articulado ao processo histórico de exploração/expropriação da força de trabalho.

## **THE CAPITALIST DYNAMICS OF PORT URBAN OPERATION CONSORTION: FLEXIBILIZATION OF URBAN LEGISLATION, PRIVATE APPROPRIATION OF PUBLIC FUNDS AND FINANCIALIZATION OF URBAN LAND**

### **ABSTRACT**

The article discusses the urban development policy for Rio de Janeiro's port area formulated through the Porto Maravilha Project. It analyses the centrality of social production of

urban space for the contemporary dynamic of accumulation by dispossession. It discusses how this policy is anchored on the urban planning flexibilization, on the transformation of the land into finance, on the private appropriation of public funds and public land and on a conception of the city based on an uneven way of life.

**Keywords:** Urban development. Production of space. Porto Maravilha Project. Expropriation of land. Certificates for potential additional construction.

## NOTAS

- <sup>1</sup> 1) Protocolo de cooperação federativa entre governo federal, governo estadual e Prefeitura do Rio para acompanhar a execução do projeto e definir modelo de gestão conjunta; 2) Protocolo de lançamento dos editais de licitação das obras de reurbanização da Praça Mauá, das principais vias do entorno (seguindo até o armazém 6 na Avenida Rodrigues Alves e Rua Sacadura Cabral, do Morro da Conceição e do Pêr Mauá, com a criação de um novo espaço público; 3) Decreto municipal que cria a Comissão Especial de Licitação da garagem subterrânea na Praça Mauá; 4) Memorando de início das obras do novo acesso ao Porto do Rio, a partir da Avenida Brasil; 5) Decreto municipal de desapropriação do edifício Dom João VI para a criação da Pinacoteca do Rio; 6) Termo de cooperação entre a Prefeitura do Rio, o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal para a implementação do projeto Novas Alternativas recuperação de imóveis antigos subutilizados nesta área da cidade; 7) Termo de concessão de uso do Pêr Mauá pelo município entre a Prefeitura do Rio, a Secretaria Especial de Portos da Presidência da República e a Companhia Docas; 8) Entrega da carta consulta do Prodetur pelo governador Sérgio Cabral e o prefeito Eduardo Paes ao ministro do Turismo, Luiz Barretto, para a inclusão do projeto Porto Maravilha no Programa Nacional de Desenvolvimento do Turismo, que utiliza verbas do governo federal e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID); 9) Convênio entre a Prefeitura do Rio e a Fundação Roberto Marinho para a implantação da Pinacoteca do Rio e termo de cooperação para a implantação do Museu do Amanhã; e 11) Entrega à presidência da Câmara Municipal de projeto de lei que institui a operação urbana consorciada na Zona Portuária, através de um conjunto de leis que estabelece as regras de ocupação de solo e padrões urbanísticos na região a longo prazo, permitindo a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).
- <sup>2</sup> Essa Comissão foi formada no dia 5 de março de 2009 e instalada no dia 10 de março de 2009. Era formada pelos seguintes Vereadores: Exma. Sra. Vereadora Aspásia Camargo, Presidente; Exmo. Sr. Vereador Roberto Monteiro, Relator; Exmo. Sr. Vereador Chiquinho Brazão; Exmo. Sr. Vereador Dr. Carlos Eduardo; Exmo. Sr. Vereador Renato Moura; Exma. Sra. Vereadora Lucinha; Exmo. Sr. Vereador Jorge Braz; Exmo. Sr. Vereador Jorge Pereira e Exma. Sra. Vereadora Rosa Fernandes. Destacamos que, o Vereador Eliomar Coelho, embora tenha se candidatado para compor esta Comissão, foi o único a não ser selecionado entre os candidatos. A justificativa dada para fato pela Presidente foi que a Comissão já possuía número máximo de membros permitidos (nove). Não estava em questão nesta ocasião o quanto cada um destes membros entendiam de política urbana nem mesmo o quanto o Vereador excluído poderia contribuir nesta temática.
- <sup>3</sup> Destacamos que parte destas emendas foram produzidas pelo “Fórum Popular de Acompanhamento do Plano Diretor”. Criado em abril de 1997 com o propósito de acompanhar a discussão sobre a regulamentação dos principais instrumentos do Plano Diretor de 1992 no Legislativo, este importante ator político questionava a ausência de espaços públicos para a

participação da sociedade civil na gestão urbana local e se posicionava claramente contra a concepção estratégica de cidade que desde então se consolidava no Rio de Janeiro. Para maiores informações sobre este Fórum ver: Benjamin (2003).

- <sup>4</sup> Documento elaborado pela CDURP em 13/05/2011 para atender as exigências da Comissão de Valores Imobiliários (instituição responsável pela regulamentação de ativos imobiliários no mercado, regida pela instrução 401 de 29/12/2003) para emissão dos CEPACS. Disponível em: <<http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/canalInvestidor/prospecto.pdf>>. Acesso em: 27 jul. 2011.
- <sup>5</sup> Indica-se a leitura da obra organizada por Andreatta (2010), apoiada pelo Instituto Pereira Passos da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, para aprofundamento das experiências internacionais inspiradoras do projeto Porto Maravilha.
- <sup>6</sup> A API é composta por seis regiões administrativas, dentre essas a região administrativa Portuária formada pelos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e Caju.
- <sup>7</sup> Em 23 de dezembro de 2009 foi instituído o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas-PROPAR-RIO através da Lei Complementar nº 105, conforme analisado no primeiro segmento do texto. Não casualmente essa Lei foi aprovada na sequência à Lei Complementar nº 101 que aprovou a OUC do Porto do Rio. De acordo com o art. 3.º da referida Lei nº 105, “Parceria Público-Privada é o contrato administrativo de concessão na modalidade patrocinada ou administrativa. §1.º Concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários, contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado. § 2.º Concessão administrativa é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens.” A Parceria Público Privada da OUC do Porto do Rio é a da modalidade concessão administrativa. Para uma análise crítica sobre outras experiências de articulação entre operação urbana consorciada e parceria público privada, indica-se a leitura de Fix (2001 e 2007).
- <sup>8</sup> Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=957518>>.
- <sup>9</sup> Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=1411062>>.
- <sup>10</sup> Disponível em: <[http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=47311](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=47311)>.
- <sup>11</sup> Disponível em: <[http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=47311](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=47311)>.
- <sup>12</sup> Disponível em: <[http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=47311](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=47311)>.
- <sup>13</sup> Disponível em: <[http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/cem\\_mil\\_cepacs.aspx](http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/cem_mil_cepacs.aspx)>.
- <sup>14</sup> A situação fundiária dos terrenos disponíveis na área plana da OUC do Porto se divide da seguinte forma: 6% do estado do Rio de Janeiro, 6% do município do Rio de Janeiro e 63% da União, e 25% privado. Ou seja, 85% dos terrenos disponíveis, edificados ou não, na referida área plana da OUC são terrenos públicos. Cabe destacar que desse universo, 60% são terrenos localizados em setores demarcados para a comercialização de CEPACS.
- <sup>15</sup> Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/06/13/porto-maravilha-custos-publicos-e-beneficios-privados/>>

## REFERÊNCIAS

BENJAMIM, A. *Fórum popular de acompanhamento do Plano Diretor do Rio de Janeiro: a construção de um espaço público em defesa do plano diretor*. Dissertação (Mestrado) – IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 2003.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização de centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

BOTELHO, A. *O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. São Paulo. Annablume; Fapesp, 2007.

BRASIL. *Estatuto das Cidades: guia para implementação pelos municípios cidadãos*. Brasília: Coordenação de Publicações, 2001.

FERREIRA, João Sette Whitaker. *O mito da sociedade global. O papel da ideologia na produção do espaço urbano*. Petrópolis: Editora Vozes, São Paulo, Editora UNESP, 2007.

FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade”*. São Paulo: Boitempo, 2001

FIX, M. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade”*. São Paulo: Boitempo, 2001.

\_\_\_\_\_. *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

HARVEY, D. *O Neoliberalismo*. 2ª Edição. São Paulo. Edições Loyola, 2011.

\_\_\_\_\_. *A Produção Capitalista do Espaço*. São Paulo, Anna Blume, 2005.

\_\_\_\_\_. *O Novo Imperialismo*. São Paulo: Edições Loyola. 2004.

MARICATO, E. *O impasse da Política Urbana no Brasil*. Petrópolis, Vozes: 2011.

VILLAÇA, F. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2009.

## **FONTES PUBLICADAS NA INTERNET**

ADEMI realiza almoço-palestra sobre o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha. Disponível em: <[http://www.ademi.org.br/article.php3?id\\_article=47311](http://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=47311)>. Acesso em 15 de dezembro de 2012.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. *Lei Complementar nº 101 de 23 de novembro de 2009*. Disponível em <[http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC101\\_-\\_23112009.pdf](http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC101_-_23112009.pdf)>. Acesso em: 23 maio 2010.

\_\_\_\_\_. *Lei Complementar nº102* de 23 de novembro de 2009. Disponível em <[http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/05/LC102\\_-\\_23112009\\_-\\_CDURP.pdf](http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/05/LC102_-_23112009_-_CDURP.pdf)>. Acesso em: 23 maio 2010.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO - CDURP. *Cem mil Cepacs do Porto Maravilha vão a leilão*. Disponível em: <[http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/cem\\_mil\\_cepacs.aspx](http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/cem_mil_cepacs.aspx)>. Acesso em: 2 nov. 2012.

\_\_\_\_\_. *Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio*, s/d. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/web/esq/estudosImpactoVizinhanca.aspx>>. Acesso em: 29 ago. 2011.

\_\_\_\_\_. *Informativo Porto Maravilha. Nº 2*. Rio de Janeiro, Julho de 2010. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/conteudo/revistas/Boletim%20do%20Porto.n2%20para%20web.pdf>>. Acesso em: 30 jul. 2010.

\_\_\_\_\_. *Prospecto de Registro da OUC na Comissão de Valores Mobiliários do Rio de Janeiro*. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/conteudo/canalInvestidor/prospecto.pdf>>. Acesso em 27 de julho de 2011.

\_\_\_\_\_. *Relatórios Trimestrais de Atividades da CDURP*, período Janeiro 2010 – Setembro 2013. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/web/esq/cdurRelatorios.aspx>>. Acesso em: 1 abr. 2013.

*Porto Maravilha: custos públicos e benefícios privados?* Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2011/06/13/porto-maravilha-custos-publicos-e-beneficios-privados/>>. Acesso em: 21 jun. 2013.

*Prefeito assina com Governo Federal acordo que garante R\$7,6 bilhões para obras do Porto Maravilha*. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=1411062>>. Acesso em: 15 jan. 2011

*Prefeitura assina acordo que libera R\$ 3,5 bilhões para segunda fase das obras do Porto Maravilha*. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/web/guest/exibeconteudo?article-id=957518>>. Acesso em: 16 jul. 2010.