

# PROJETO REVIVER CENTRO E A TRANSFORMAÇÃO URBANA DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

Reviver Centro Project and the urban transformation of the centre of Rio de Janeiro

Proyecto Reviver Centro y la transformación urbana del centro de Río de Janeiro

Ana Beatriz Ferreira da Rocha e Silva Departamento de Arquitetura. Escola de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal Fluminense, [tiz.darocha@gmail.com](mailto:tiz.darocha@gmail.com); [ab\\_rocha@id.uff.br](mailto:ab_rocha@id.uff.br)  
Paulo de Oliveira Reis Filho Departamento de Design. Escola Superior de Propaganda e Marketing – Rio de Janeiro, [pauloreis@espm.br](mailto:pauloreis@espm.br)

## RESUMO

Com o fechamento das atividades comerciais não-essenciais, suspensão de eventos presenciais e restrição de circulação de pessoas (e de capital) em função da epidemia de SARS-Covid 19, diversas cidades ao redor do mundo sofreram o colapso de suas economias. E na região central da cidade do Rio de Janeiro não foi diferente: o processo de ressignificação urbana recente, que já vinha sentindo os efeitos das crises político-econômicas desde 2014, foi significativamente agravado pela crise sanitária atual. Assim, o projeto Reviver Centro surge como uma nova proposta para transformação da região central – com foco nas áreas do Castelo e Cinelândia, onde os efeitos das medidas restritivas da epidemia foram mais evidentes em termos sociais e econômicos. Dentre suas diretrizes, o projeto prevê a recuperação urbana desta área se valendo de uma nova legislação, que permite a transformação de edifícios comerciais em uso residencial – incentivando, com isso, a renovação de usos e dos espaços no centro da cidade. Tendo como base estudos sobre os processos de transformação urbana na região, implementados ou não, desde os anos 2000, pretende-se explorar neste trabalho como e/ou se as principais diretrizes do projeto urbano Reviver Centro responderiam aos anseios da cidade do século XXI, em sua essência criativa, inclusiva, diversa, sustentável.

**Palavras-chave:** cidade, imagem, identidade, políticas públicas urbanas.

### Linha de Investigação:

B2\_Os Desafios da Cidade e do Território no Século XXI: B2.2\_Desigualdades urbanas e segregação socioespacial

## ABSTRACT

With the closure of non-essential commercial activities, suspension of in-person events and restriction of the movement of people (and of capital) due to the SARS-Covid 19 epidemic, several cities around the globe saw the collapse of their economies. And in the central region of Rio de Janeiro city it was no different: the process of recent urban re-signification, which had already been suffering the effects of the political-economic crises since 2014, was significantly worsened by the current health crisis. Thus, the Reviver Centro project emerges as a new proposal for the transformation of the central region – focusing on the Castelo and Cinelândia areas, where the effects of the epidemic restrictive measures were more evident in social and economic terms. Amongst its guidelines, the project predicts the urban recovery of the area via a new legislation, which allows the transformation of commercial buildings into residential use – therefore encouraging the renewal of uses and spaces in the city centre. Based on studies on urban transformation processes in the region, implemented or not, since the 2000s, it is intended to explore in this work how and/or if the guidelines of the Reviver Centro urban project would respond to the 21<sup>st</sup> century city aspirations, in its essence creative, inclusive, diverse, sustainable.

**Keywords:** city, image, identity, urban policies

### Linha de Investigação:

B2\_The Challenges of the City and the Territory in the XXI Century – B2.2\_Urban Inequality and Socio-Spatial Segregation

## RESUMEN

Con el cierre de las actividades no esenciales, suspensión de eventos presenciales y restricción del tránsito de personas (y capitales) por la epidemia del SARS-Covid 19, muchas ciudades del mundo sufrieron el colapso de sus economías. Y en la región central de Río de Janeiro no ha sido diferente: el proceso de re-

significación urbana reciente, que ya venía sintiendo los efectos de las crisis político-económicas desde el 2014, se ha visto significativamente agravado por el actual crisis sanitaria. Así, el proyecto Reviver Centro surge como una nueva propuesta para la transformación de la región central, con foco en las áreas de Castelo y Cinelândia, donde los efectos de las medidas restrictivas de la epidemia fueron más evidentes en términos sociales y económicos. Entre sus lineamientos, el proyecto contempla la recuperación urbana de esta área por medio de una nueva legislación, que permite la transformación de edificios comerciales en uso residencial – fomentando así la renovación de usos y espacios en el centro de la ciudad. A partir de estudios sobre los procesos de transformación urbana en la región, implementados o no, desde la década de 2000, se pretende explorar con este trabajo cómo y/o si los lineamientos del proyecto urbano Reviver Centro responderían a los anhelos de la ciudad del siglo XXI, en su esencia creativa, inclusiva, diversa, sostenible.

**Palavras chave:** ciudad, imagen, identidad, políticas públicas urbanas

**Linha de Investigação:**

B2\_Los Retos de la Ciudad y el Territorio en el Siglo XXI – B2.2\_Desigualdad Urbana y Segregación Socio-espacial;

## 1. Introdução

Com a crise sanitária decorrente da propagação do vírus SARS-Covid 19, diversas cidades ao redor do mundo sofreram as consequências do fechamento das atividades comerciais não essenciais, da suspensão de eventos presenciais e da restrição de circulação de pessoas (e de capital) – contribuindo para o colapso das economias das cidades. E na região central da cidade do Rio de Janeiro não foi diferente. Os danos de ordem econômica e social decorrentes da pandemia são visíveis – mas não recentes. Desde os anos 1980, a região vem passando por um gradual processo de declínio, característico das economias pós-industriais – o que resultou em uma série de estudos, propostas e projetos urbanos desenvolvidos com o intuito de reverter este processo <sup>1</sup>. Desde então, projetos grandiosos foram (parcialmente) implementados de forma não-simultânea e não-sequencial nas diversas microrregiões que compõem o centro da cidade, com destaque para a Praça XV-Candelária, Castelo, Lapa, Praça Tiradentes, SAARA, Praça Cruz Vermelha-Bairro de Fátima, Central do Brasil e a Região Portuária <sup>2</sup> – sendo esta última beneficiada com políticas públicas urbanas dentro do escopo do projeto Porto Maravilha, aprovado pela Lei Complementar 101/2009 (ainda em andamento), visando a Copa do Mundo FIFA, em 2014, e as Olimpíadas Rio-2016.

Projetos emblemáticos como o Museu de Arte do Rio (Bernardes + Jacobsen Arquitetura, 2013) e Museu do Amanhã (Santiago Calatrava, 2016), o Acqua-Rio (aquário municipal) e a roda gigante Rio Star, além da (re)estruturação urbana de espaços como a Praça Mauá, Praça XV, Boulevard Olímpico e Orla Prefeito Luiz Paulo Conde permitiram a ressignificação da Região Portuária. Por outro lado, os CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção, instrumento de (possível) especulação fundiária e/ou imobiliária na Região Portuária <sup>3</sup>– contribuíram para uma mudança na legislação local, permitindo a construção de edifícios como o Aqwa Corporate (Norman Foster + Partners, 2018), a provisão de melhorias na infraestrutura urbana (e.g. abertura da Via Binário do Porto e dos Túneis Rio 450 anos, Marcello Alencar e Arquiteta Nina Rabha/Saúde; implementação do VLT e demolição do viaduto da Perimetral), e a reestruturação de usos, formas e funções de estruturas industriais ociosas e do espaço urbano circundante.

Inquestionavelmente, estes novos equipamentos e melhorias na infraestrutura urbana deram grande visibilidade ao “projeto” Porto Maravilha – sobretudo se considerar a mudança na imagem e na identidade da

<sup>1</sup> Segundo Harvey (1989), o redesenho de áreas degradadas/obsoletas foi instrumental no processo de ressignificação/transformação urbana de cidades pós-industriais ao redor do mundo. Mais recentemente, Anholt (2007), Scott (2012) e Reis Filho (2019) indicam que novas estratégias de reposicionamento das cidades, incluindo city/brand marketing, são necessárias devido a grande competição global por investimentos, espetacularização e turistas, resultando na reafirmação de identidades e reestruturação territorial – o que não necessariamente implica em cidades melhores.

<sup>2</sup> Todas estas microrregiões, que compõem o centro da cidade do Rio de Janeiro, passaram por grandes transformações urbanas ao longo do século XX. Dentre estas, destacam-se legislações como: os programas Corredor Cultural (1984), APA-SAGAS (1988) e APAC (1992) para as regiões com “trechos de importância histórica e cultural”; os planos de desenvolvimento urbano da Região Portuária (IPLANRio, 1989; Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2001) e o projeto Porto Maravilha (Lei Complementar nº 101, 23 novembro 2009). Para um panorama destas políticas públicas ver Da Rocha, A B; Reis Filho, P (2020).

<sup>3</sup> Os CEPACs criariam possibilidades de se investir e financiar operações urbanas que visam recuperar áreas degradadas – onde 3% do valor seria destinado à valorização do patrimônio material e imaterial da região. Na prática, são instrumentos de especulação que alteram a legislação local vigente, criando novas normas específicas do uso do solo e parâmetros urbanísticos e ambientais, aumentando o gabarito (altura) das edificações, sobretudo as de uso corporativo – além de modificar substancialmente as características do entorno construído existente.

Região Portuária<sup>4</sup>. Contudo, uma sucessão de crises (como os efeitos tardios da crise econômica mundial de 2008-2010 e, principalmente, as turbulências político-econômicas locais vistas a partir de 2014) acabaria por dificultar a manutenção destas políticas públicas urbanas, levando ao desinvestimento público e/ou desinteresse do mercado em dar continuidade à implementação das intervenções urbanas na região. Além disso, a atual crise epidêmica traria um outro impasse: ainda que os equipamentos públicos “olímpicos” tenham contribuído para uma renovação de público e circulação de capital – “criando” uma nova área turística na cidade –, a região hoje passa por um processo de esvaziamento, tanto de investimentos (onde muitas propostas sequer saíram do papel), quanto no que concerne o uso destes espaços públicos “revitalizados”, projetados em/para um momento de euforia com os megaeventos.

Entretanto, este processo de esvaziamento mais recente não se verifica apenas na Região Portuária. Na região central da cidade, principalmente nas áreas do Castelo e Cinelândia, grande parte dos edifícios corporativos de empresas privadas e/ou estatais encontra-se vazia – muito em função do trabalho remoto adotado durante a pandemia. De modo a reverter este processo de abandono e esvaziamento do tecido social e econômico desta região, foi aprovado na Câmara dos Vereadores da Cidade do Rio de Janeiro, em junho de 2021, o projeto Reviver Centro que, dentre algumas diretrizes, prevê a recuperação socioeconômica e urbanística da área via uso residencial, propondo a renovação e manutenção do espaço público e dos bens históricos existentes.

Mas como se daria esta transformação?

Tendo como base leituras críticas e o mapeamento das ações previstas para a região central da cidade do Rio de Janeiro, no período 2000-2020, o objetivo é identificar e contextualizar o projeto Reviver Centro em um escopo maior de sucessivas propostas e/ou intervenções e/ou políticas públicas urbanas planejadas e (parcialmente) implementadas – o que caracteriza um processo recorrente (e fragmentado) de transformação da imagem e da identidade da cidade com foco no mercado global.

## 2. o projeto urbano Reviver Centro

É importante indicar que o projeto Reviver Centro não se limita apenas às intervenções físicas no espaço urbano (geralmente associadas à processos de revitalização); ele sugere modificações na legislação vigente de forma a propor alternativas às práticas atuais – descritas no Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro (Decreto Municipal nº 48.348/2021). Dentre as propostas, destacam-se: Conservação do Espaço Público (incluindo passeios públicos, mobiliário urbano, iluminação pública, limpeza urbana, parques, praças e arborização urbana etc.); Mobilidade Urbana (incluindo trânsito e sistema viário, vagas e estacionamentos, etc.); Segurança Pública; Legislação e Licenciamento Urbano; Habitação; Gestão de Serviços (e.g. Assistência Social, Educação e Cultura).

De certa forma, há diversas ações propostas no projeto que (a princípio) dependeriam de uma ação mais coordenada de órgãos da própria Prefeitura e/ou poderiam se beneficiar de parceiras público-privadas, como por exemplo: Conservação do Espaço Público, Mobilidade Urbana, Segurança Pública ou mesmo Gestão de Serviços – onde empresas terceirizadas e/ou setores da sociedade civil já atuam em parceria com a Prefeitura.

<sup>4</sup> Há um aspecto curioso/contraditório neste processo de afirmação da imagem e identidade das cidades. Bauman (2005) indica que a competição global leva, paradoxalmente, à uma busca incessante pela “identidade” – que vem sendo sistematicamente minimizada devido ao papel das grandes corporações, do livre comércio, da fluidez das relações etc.. no cotidiano. Porém, se novas estratégias de reposicionamento das cidades são necessárias frente à competição global, isto resulta em constantes processos de transformação das imagens e identidades das cidades. Considerando projetos urbanos cada vez mais espetaculares, a “identidade” das cidades vem sendo questionada parte pela massificação de atributos físicos e simbólicos dos projetos implementados, indiscriminadamente, em diferentes partes do mundo. Ou seja: a “identidade” das cidades tem sido direcionada para um mercado global – o que pode impactar na solução de problemas reais e locais. Por outro lado, o processo de construção destas novas imagens e identidades passa, de certa forma, por como os espaços são planejados, produzidos, experimentados, vividos – o que leva às discussões de Lefebvre (2000), Till (2009) e Binder et al (2016) sobre a necessidade de uma (re)construção coletiva e inclusiva dos espaços citadinos, algo que usualmente não se verifica em propostas de re-significação/transformação urbana orientadas para um mercado global.



Fig. 1: Exemplos de ações previstas no projeto Reviver Centro (desenvolvidas em parceria com órgãos da própria Prefeitura)  
 Fonte: Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro (Decreto Municipal nº 48.348/2021)

Contudo, duas destas ações dependeriam (em tese) de uma modificação na legislação vigente, de modo a se tornarem mais “atraentes”: Legislação e Licenciamento Urbano e Habitação – sendo esta última o foco da pesquisa aqui apresentada. Neste sentido, e de modo a entender melhor o escopo das ações propostas no Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro acima citado, inicialmente foram levantados estudos sobre os processos de transformação urbana da/na região central da cidade (incluindo planos urbanísticos, projetos de revitalização urbana, propostas de mudança de legislação etc..) entre 2000-2020. Posteriormente, foram feitos registros e análise críticas das intervenções propostas e/ou implementadas – com destaque para as intervenções urbanas recentes no escopo do projeto Porto Maravilha que, como parte da proposta de revitalização, previa unidades habitacionais na Região Portuária. Cabe mencionar que este trabalho é parte de um estudo mais amplo dos processos de transformação urbana da/na região central do Rio de Janeiro, implementados (ou não) entre 1990-2020, desenvolvido pelos autores no âmbito da pesquisa Cidade.Imagem.Identidade.<sup>5</sup>

Conforme dito, o projeto Reviver Centro visa promover a revitalização urbana da região central da cidade propondo algumas diretrizes. Dentre estas, a questão habitacional talvez seja a mais contundente – justamente por se tratar de uma região que há muito tempo se caracteriza por ser comercial/de serviços/institucional e que vem sofrendo um grande esvaziamento populacional. Em linhas gerais, o projeto visa reestruturar as microrregiões do Castelo e Cinelândia (mas potencialmente se estendendo para outras áreas como Lapa, Praça Tiradentes, SAARA, Praça Cruz Vermelha-Bairro de Fátima), propondo a transformação de edifícios de uso comercial vazios em uso residencial misto, com lojas nos pavimentos térreos e apartamentos nos pavimentos superiores – além de incentivar o uso das coberturas dos edifícios como área de lazer dos moradores. Para isso, foi elaborado um conjunto de novos decretos e legislações cujo objetivo é alterar os padrões urbanísticos e construtivos vigentes, propondo o adensamento populacional e incentivando a renovação de usos, dos espaços públicos e da vida cotidiana da/na região central da cidade. Dentre estas iniciativas, destacam-se: benefícios fiscais para empreendedores; revisão de exigências urbanísticas (e.g. m<sup>2</sup> mínima, provisão de garagem/vagas); permissões para alteração de uso do patrimônio construído; incentivo à locação social etc..

<sup>5</sup> Vêm sendo adotadas múltiplas estratégias de imersão e aproximação do/no campo, incluindo técnicas de busca de novas informações – Desk Research – e novos conhecimentos – Pesquisa Bibliográfica –, com o intuito de obter uma visão clara do objeto de estudo e de forma a validar as informações coletadas. Além da permanente atualização dos dados, foi utilizada a Observação Participante para melhor compreensão das intervenções, dos movimentos institucionais locais e dos comportamentos verbais e não-verbais dos atores sociais do/no campo (Reis Filho, 2021). Por meio de análise das experiências subjetivas dos atores sociais envolvidos no processo de interação social e vivência da cidade, procura-se entender a dinâmica do contexto local para gerar hipóteses (Spradley, 1980 e May, 2001). Utiliza-se, ainda, um conjunto de técnicas de Análise de Conteúdo (com base em Bardin, 1977), visando capturar, por procedimentos sistemáticos, a identificação de direções, tendências e indicadores, permitindo a inferência de conhecimentos associados às realidades contextuais (Geertz, 2009). Estabelece-se, assim, um tipo de relacionamento interativo, multimodal e multilateral, direto e contínuo, suportado por uma rotina de observação e registros sistemáticos – Caderno de Campo (Flick, 2009).

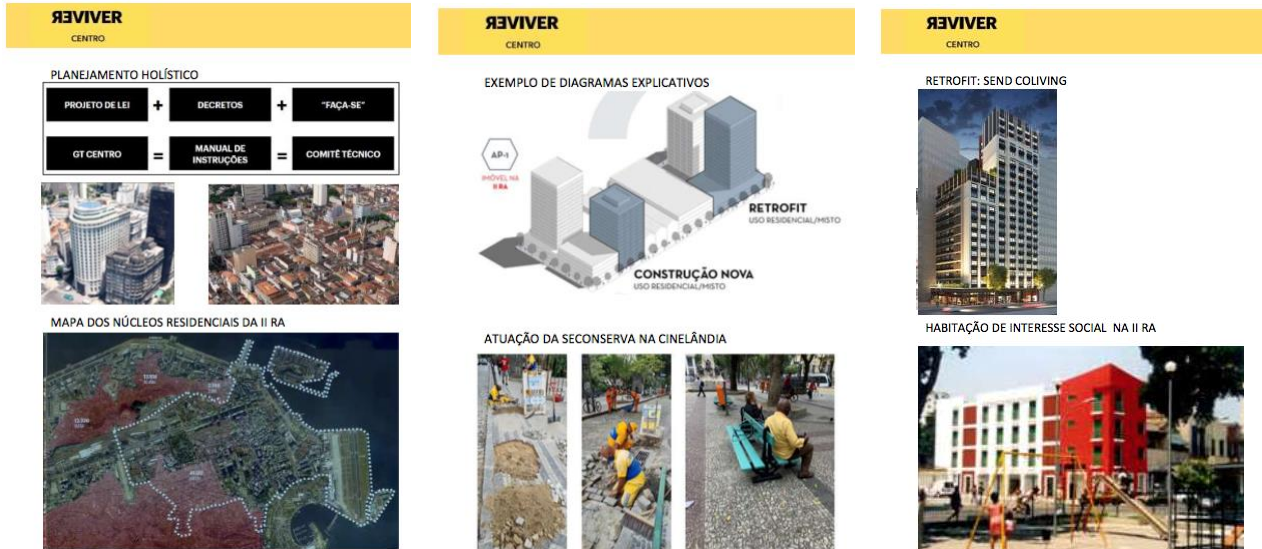


Fig. 2: Exemplos de ações previstas no projeto Reviver Centro (proposta de mudança de legislação urbana/edilícia)  
Fonte: Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro (Decreto Municipal nº 48.348/2021)

Apesar de o foco ser a reestruturação de edifícios já existentes, o projeto evidencia a necessidade de se repensar os espaços urbanos adjacentes, de modo a criar áreas mais atrativas na região central após o horário comercial (9:00-17:00). O perfil destes “novos” empreendimentos, que se ancoram em conceitos como co-working/co-living, ESG, nZEB etc.. para atrair novas tribos urbanas para a área, induzem à percepção do centro como um local interessante para moradia por concentrar equipamentos públicos, boa infraestrutura, diversos modais de transporte, espaços livres e de lazer/entretenimento. Assim, ao (re)criar uma narrativa que reforça o caráter residencial da região, o projeto Reviver Centro resgata um tema recorrente em diversos planos e projetos urbanísticos desenvolvidos para o Centro ao longo de décadas, mas nunca completamente implementados – o que será estudado em uma etapa posterior da pesquisa. Se antes o discurso era prover novas moradias, agora é revitalizar o centro da cidade via reestruturação de edifícios ociosos para moradia. Ou seja: a especulação se dará pela reformulação de espaços ociosos, onde a questão habitacional (teoricamente) será prioridade.

Por outro lado, este processo especulativo levaria, a princípio, a uma nova onda de investimentos na/para a região central – muito em função de uma agenda mais permissiva em termos construtivos. Mas, assim como no projeto Porto Maravilha, essa especulação depende fortemente de investimentos privados e/ou parcerias público-privadas para manter o processo de revitalização dos espaços continuamente. Aliás, e como observado na etapa inicial de mapeamento de estudos/propostas/projetos levantados pela pesquisa, existem pontos em comum em ambos os projetos que deveriam ser considerados.

### 2.1. os contrastes e similaridades entre os projetos Porto Maravilha e Reviver Centro

De acordo com os levantamentos e análises críticas iniciais da pesquisa, os projetos Porto Maravilha e Reviver Centro têm características (discursos) similares em termos de políticas habitacionais – algo recorrente nos processos de intervenção urbana na região central do Rio de Janeiro desde os anos 1980. No caso específico do Porto Maravilha, as melhorias urbanas, incentivos fiscais e revisão das regras urbanísticas se valeram (ou valeriam) dos CEPACs – que possibilitaram a reestruturação de usos, formas e funções de estruturas industriais abandonadas e também do espaço urbano circundante. A Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, criada pela Lei Complementar 101/2009, estabeleceu diretrizes para reinventar a Região Portuária como área de turismo, negócios, entretenimento e, também, como um “novo” eixo residencial – aproveitando o momento “olímpico” para construir novas unidades habitacionais e, com isso, suprir uma (teórica) carência de alojamentos para atletas durante o evento. Em uma etapa posterior, pós-Olimpíadas, estas unidades habitacionais seriam vendidas preferencialmente para servidores públicos de baixa/média renda – criando um novo núcleo residencial próximo à Rodoviária Novo Rio e aos bairros Gamboa, Santo Cristo e Cidade Nova, áreas tradicionalmente consideradas pouco atrativas para empreendimentos habitacionais para estratos sociais mais altos, apesar de sua boa infraestrutura urbana.

É importante ressaltar que a questão habitacional proposta no projeto Porto Maravilha – onde o discurso era prover moradias de caráter social – seria uma decorrência da mudança dos padrões urbanísticos aprovados para a revitalização urbana da Região Portuária. Ou seja: a provisão de novas moradias não era prioridade,

mas sim consequência de um processo de especulação fundiária e imobiliária na região. A prioridade, naquele momento, era impulsionar a mudança de imagem e identidade da Região Portuária via implementação de políticas públicas de mobilidade urbana (VLTs) e a criação de áreas turísticas (sobretudo na Praça Mauá e arredores). Contudo, devido à sucessão de crises no período pós-Olimpíadas, a criação deste “novo” eixo residencial nunca se consolidou – o que levaria, de certa forma, à proposição de uma “alternativa” à questão habitacional na região central da cidade. E assim surge o projeto Reviver Centro.

O Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro (2021) indica a área de atuação das ações previstas no escopo do projeto Reviver Centro – de modo, inclusive, a não sobrepor os limites da Área de Especial Interesse Urbanístico, definida pela Operação Urbana Consorciada da Região do Porto (OUC – Lei Complementar 102/2009), parte do projeto Porto Maravilha, e gerenciada pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Porto (CDURP). Assim, de modo a não criar conflitos, mas também de se utilizar de metodologias e avaliações implementadas no projeto Porto Maravilha, foram estabelecidos 2 setores de atuação: a “Região Portuária” (parte da 1ª R.A, sob gestão da CDURP) e o “Centro” (parte da 2ª R.A, sob gestão da Prefeitura).



Fig. 3: Área da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (destaque em amarelo) sob gestão da CDURP  
 Fonte: Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro (Decreto Municipal nº 48.348/2021)

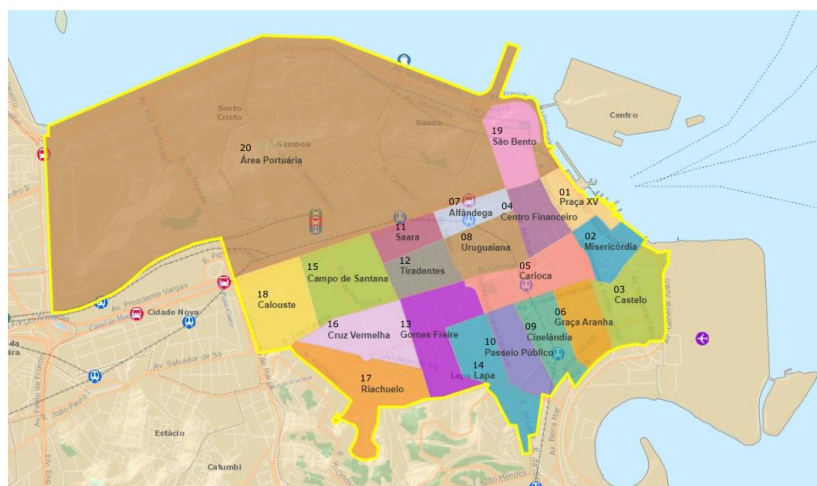


Fig. 4: Área de Abrangência do Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro – dividido em 19 áreas (a Região Portuária, em bege escuro, a princípio não seria contemplada pelo programa Reviver Centro)  
 Fonte: Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro (Decreto Municipal nº 48.348/2021)

Mas por quê estas informações são importantes?

## 2.2. os desafios da implementação das políticas urbanas habitacionais – Porto Maravilha e Reviver Centro

As análises críticas iniciais nesta etapa da pesquisa sugerem que uma das principais características destas políticas urbanas é, aparentemente, a visão a curto prazo – o que indica o caráter especulativo dos empreendimentos e, de certa forma, leva a não-implementação das ações previstas em sua totalidade. No

caso do projeto Porto Maravilha, a intenção (i.e. discurso) era prover unidades habitacionais de caráter social em uma área com grande potencial construtivo. Ou seja: em um primeiro momento, seria necessário mudar a legislação para intervir no espaço urbano, de modo a torná-lo mais atrativo para as pessoas e, com isso, seduzir novos moradores para uma região com grande potencial – mas ainda sem as amenidades e/ou comodidades de um bairro residencial (e.g. áreas de lazer, pequenos comércios, mercados, etc.). Segundo esta lógica, a intenção era priorizar a “função” serviços em detrimento da “função” habitacional na Região Portuária.

Por outro lado, o escopo do projeto Reviver Centro parte da premissa (e da constatação) de que é necessário mudar a imagem e a identidade de uma área central já consolidada – e cuja essência é ter um caráter mono-funcional – para atrair novos moradores. De certo, o apelo de “morar no Centro”, tão enfatizado no projeto Reviver Centro, seria um catalizador para a implementação de novas políticas públicas urbanas, uma vez que a infraestrutura, as amenidades e/ou comodidades já estão lá – mesmo que estas não sejam muito ativas após o horário comercial (9:00-17:00). A prioridade seria, a princípio, alterar a legislação vigente de modo a torná-la mais permissiva – e com isso possibilitar a mudança de usos, formas e funções dos edifícios corporativos (vazios) e do espaço urbano circundante. Ou seja: ao contrário do projeto Porto Maravilha, a possibilidade real e imediata de transformar o Centro em uma área residencial, inclusive com unidades habitacionais para moradia social, existiria com o projeto Reviver Centro. Mas não é bem isso o que se verifica nos “lançamentos” imobiliários recentes na região.

Estudos iniciais indicam que existe um entendimento de que o projeto Reviver Centro possibilitaria a “reabilitação” de edifícios vazios e/ou abandonados, prevendo que as unidades habitacionais seriam mais “compactas” – o que, em tese, baratearia os custos e permitiria uma reorganização dos espaços, de modo a acomodar mais unidades por pavimento. Além disso, os proprietários teriam uma série de benefícios fiscais se adequassem seus imóveis para fins residenciais – com intuito de promover uma aceleração neste processo de “ressignificação” do Centro como área residencial. De acordo com as primeiras análises, o que se vê, contudo, é a apresentação desses “novos/velhos” empreendimentos como “oportunidades” para especulação imobiliária – onde a questão habitacional de caráter social sequer é mencionada. Diversos licenciamentos vêm sendo solicitados à Prefeitura, seja prevendo a alteração de uso – como o edifício art-déco da Mesbla, na Rua do Passeio, um ícone da arquitetura carioca –, seja prevendo a construção de novos empreendimentos – como o Cores do Rio, na Rua Irineu Marinho; o AKKO, na Rua do Acre; ou o Vargas, na Avenida Presidente Vargas.<sup>6</sup>

Mas estes “novos” empreendimentos não se concentram apenas na região delimitada pelo projeto Reviver Centro. Na verdade, uma série de empreendimentos na Região Portuária, antes “suspensos”, passaram a ser vistos como boas oportunidades – como o Sacadura 291, na Rua Sacadura Cabral; o Rio Energy, na Rua Equador; o Rio Wonder Residences Porto Maravilha, na Praça Marechal Hermes, Santo Cristo (o único anunciado como “de tipo econômico”, próximo à Rodoviária Novo Rio) etc.. – muito em função da recente movimentação de licenciamentos no escopo do projeto Reviver Centro. Há, inclusive, uma tendência em associar este novo movimento de (re)valorização do Centro da cidade às possibilidades e/ou facilidades previstas em legislação, de cunho especulativo. Com isso, as fronteiras definidas pelos projetos Porto Maravilha e Reviver Centro, vistas nos mapas acima, acabam ficando mais fluidas, mais interligadas – dependendo, evidentemente, das estratégias adotadas pela mídia para “classificar” um empreendimento como localizado na 1ª R.A. (Porto) ou na 2ª R.A. (Centro). Aqueles que se localizam nas fronteiras, nas bordas, acabam por se beneficiar, em tese, das políticas urbanas de ambos os projetos – ou daquele que melhor convier.

Há, contudo, um aspecto bastante curioso nestes empreendimentos: eles são, majoritariamente, produtos de uma lógica especulativa com visão a curto/médio prazo e que buscam as conveniências de uma legislação mais permissiva em termos espaciais e/ou urbanísticos para se promoverem como uma “alternativa” à forma de morar “tradicional”. Isso significa morar em unidades habitacionais cada vez mais “compactas” (m<sup>2</sup> mínima), onde os “serviços” (espaços de lazer/ área gourmet/ lavanderia e espaços de trabalho comunitários, etc..) são “vendidos” como uma tendência, como uma facilidade, como um atrativo maior. Morar no Centro, dizem essas propagandas, é ter todos esses serviços disponíveis 24h/7 dias por semana – mesmo que você não queira/precise. É um “novo conceito” de morar – perto do trabalho, privilegiando o uso de transporte coletivo/mobilidade urbana, visando uma atitude mais “sustentável” em relação à reciclagem e preservação

<sup>6</sup> Ver <https://imoveisnovos.com/cores-do-rio-reviver-centro-rj/>;  
<https://diariodoporto.com.br/reviver-centro-tem-mais-um-pedido-de-licenciamento/>;  
<https://prefeitura.rio/noticias/setor-imobiliario-lanca-primeiro-residencial-sob-a-nova-legislacao-de-revitalizacao-do-centro/>;  
<https://oglobo.globo.com/rio/reviver-centro-predio-da-mesbla-tera-residencias-uma-volta-ao-projeto-original-1-25356767>;  
[https://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/novo-predio-residencial-sera-construido-na-avenida-presidente-vargas-depois-de-77-anos.html?li\\_source=LI&li\\_medium=news-page-widget](https://blogs.oglobo.globo.com/ancelmo/post/novo-predio-residencial-sera-construido-na-avenida-presidente-vargas-depois-de-77-anos.html?li_source=LI&li_medium=news-page-widget)

ambiental e, sobretudo, contando com toda a infraestrutura urbana existente no Centro. Esta, aliás, é uma das diretrizes do projeto Reviver Centro: aproveitar a infraestrutura urbana implementada no escopo “Rio Cidade Olímpica” (e parte do projeto Porto Maravilha) para criar um distrito de baixa emissão de CO<sub>2</sub> na região do Castelo e Cinelândia – áreas “prioritárias” na proposta de resignificação urbana apresentada.



Fig. 5: Mapa de rotas do VLT – centro do Rio de Janeiro  
 Fonte: [https://www.vltrio.com.br/api/mapa\\_turistico\\_image](https://www.vltrio.com.br/api/mapa_turistico_image)



Fig. 6: Área do Distrito de Baixa Emissão de CO<sub>2</sub> do projeto Reviver Centro (em verde)  
 Fonte: Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro (Decreto Municipal nº 48.348/2021)

O que as análises iniciais da pesquisa indicam é que estas iniciativas, de caráter “contemporâneo” e com forte apelo entre os mais jovens (público-alvo destas novas políticas públicas urbanas), visam acelerar o processo de mudança da imagem e identidade da região central como uma área habitacional. Mas isso é para poucos. Não há, claramente, uma visão mais “inclusiva”, uma oferta de unidades habitacionais para estratos sociais menos privilegiados, ou mesmo um entendimento de que a cidade – e o Centro, particularmente – precisa se ajustar às novas demandas sociais. O Centro, ao (tentar) se resignificar como área residencial, precisa ser mais diverso e plural – e isso passa, necessariamente, pela implementação de políticas (públicas) urbanas que privilegiem a produção de moradias e de espaços públicos onde diferentes estratos sociais possam coexistir. Ou seja: ao invés de um discurso sedutor e imediatista, os projetos Porto Maravilha e Reviver Centro precisariam, efetivamente, considerar a implementação de políticas residenciais mais abrangentes, promovendo uma mudança na imagem e identidade da região central da cidade do Rio de Janeiro de forma ampla, duradoura e sustentável.



### 3. Considerações Finais

Este trabalho faz parte de uma sequência de observações críticas que já resultaram em uma série de artigos, cujo objetivo principal é estudar e analisar os (re)desenhos urbanos da/na região central da cidade do Rio de Janeiro nos últimos anos – sobretudo aqueles impulsionados pelos grandes eventos recentes como a Copa do Mundo FIFA, em 2014, e as Olimpíadas Rio-2016. Como resultado – e com frequência – são destacadas as questões de maior impacto para o meio urbano, muito em função da implementação (ou não) total (ou não) de políticas públicas urbanas na/para a região. Neste sentido, a discussão reflexiva – com base no encadeamento histórico e nas dinâmicas sociais, políticas e econômicas em curso – contribui para enriquecer o entendimento da cidade como um organismo vivo e mutante, e para perceber como os agentes destes processos de transformação se utilizam de ideias, conceitos, desejos para promover uma ressignificação espacial.

Como forma de observar e perceber melhor as nuances, frestas e franjas das dinâmicas de transformação, a imersão no campo ocorre de forma constante e tem comportamento fluido, variando tanto na abordagem do território, quanto na maneira como se integra e se interage com o lugar. Por outro lado, busca-se a interação acadêmica, com alunos e pares, de maneira formal – exercícios conceituais – e de maneira informal, com a busca e registro qualitativo de percepções acerca das transformações urbanas prometidas, projetadas e em andamento. Considerando este escopo de investigação, e com base em interesses de pesquisa mútuos (i.e. o projeto de pesquisa Cidade.Imagem.Identidade), o projeto Reviver Centro, por ser recente e, de certa forma, se configurar como uma “alternativa” às usuais políticas de regeneração urbana implementadas na cidade do Rio de Janeiro desde os anos 1990, nos chamou atenção.

Indiscutivelmente, o projeto se propõe a mudar a imagem e identidade do Centro da cidade com o discurso de privilegiar a provisão de moradias para vários estratos sociais – o que, por si só, já promoveria uma mudança no caráter especulativo das políticas (públicas) urbanas implementadas na região. Contudo, apesar de aprovado nas esferas competentes e de ter alterado a legislação vigente no sentido de estimular a mudança dos edifícios existentes para uso residencial, outras ações, de cunho mais “social”, previstas no projeto Reviver Centro ainda não foram implementadas. Mesmo na fase “em andamento”, algumas perguntas relativas à implementação do projeto são cruciais:

Como implementar este plano urbanístico, considerando a grave crise econômica, social, produtiva, de capital, de ocupação e uso do solo vista no Centro devido às suas características setoriais e/ou mono-funcionais (i.e. Centro Histórico, Financeiro, Comercial)? A quem interessaria esta “nova” especulação fundiária/imobiliária?

Como “seduzir” novos moradores/investidores para uma área que, apesar do apelo histórico, cultural, de oferta de serviços, dentre outros, foi severamente afetada pela crise político-econômica-financeira pós-Olimpíadas Rio-2016 e sofre com a derrocada de capital/empregos oriunda da crise sanitária atual?

Como atender as demandas do século XXI, da cidade 4.0, em sua essência multifuncional, inclusiva, sustentável, digital, criativa, se há uma infinidade de problemas que ainda nos remetem ao século XIX, como desigualdade, racismo, miséria, falta de oportunidades presentes na região central, sobretudo em áreas como os Morros da Providência e do Livramento e a Região Portuária? Como propor alternativas urbanísticas de acordo com a Agenda 2030, diretrizes do C-40 e políticas ESG se ainda temos questões atreladas à escravidão a serem resolvidas?

Considerando o histórico de ações infrutíferas relativas à implementação de planos urbanísticos e de políticas públicas intervencionistas à longo prazo, onde o problema habitacional na região central da cidade do Rio de Janeiro seja de fato percebido como prioridade, a principal questão seja, talvez, entender melhor como e/ou se o projeto urbano Reviver Centro responderia (ou não) às questões acima descritas.

### Referências

- Anholt, S. (2007). *Competitive Identity: The New Brand Management for Nations, Cities and Regions*. London: Palgrave Macmillan
- Bardin, L. (1977). *Análise de conteúdo*. Lisboa: Edições 70
- Bauman, Z. (2005). *Identidade*. Rio de Janeiro: Zahar
- Binder, T. et all (2016) *Design Anthropological Futures*. London: Bloomsbury
- Cardoso, E. D. et all (1997). *História dos Bairros. Saúde, Gamboa, Santo Cristo – zona portuária*. Rio de Janeiro: João Fortes Engenharia/ Editora Index

- Da Rocha, A B.; Reis Filho, P. (2020). Região Portuária do Rio de Janeiro: um panorama crítico pós-Olimpíadas 2016 in: Silveira, M L; Bertencello, R; Di Nucci, J. *Ciudad, comercio y consumo: temas y problemas desde la Geografía*. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades, 1ª ed., v.2, p. 119-140
- Flick, U. (2009). *Introdução à pesquisa qualitativa*. Porto Alegre: Bookman
- Geertz, C. (2009). *Obras e vidas*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ
- Harvey, D. (1989). *The conditions of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change*. London: Blackwell
- IplanRio (1989). *Plano de Desenvolvimento Urbano da Retaguarda do Porto do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Planave S. A
- Lefebvre, H. (2000). *La production de l'espace*. Paris: Anthropos
- May, T. (2001). *Pesquisa social*. Porto Alegre: Artemed
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (1984). Lei nº 506 de 17 janeiro de 1984 – Corredor Cultural in: *Diário Oficial Rio*. Ano X, nº 14, parte IV.  
([http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro\\_lei506\\_84\\_corredor\\_cultural.pdf](http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_lei506_84_corredor_cultural.pdf))
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (1988). Decreto nº 7351 de 14 janeiro de 1988 – Área de Proteção Ambiental dos bairros Santo Cristo, Gamboa, Saúde e Centro (APA-SAGAS) in: *Diário Oficial Rio*. Ano 1, nº 210, 19 janeiro de 1988  
([http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro\\_dec\\_7351\\_88\\_sagas.pdf](http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/centro_dec_7351_88_sagas.pdf))
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (1992). Decreto nº 11883, 30 de dezembro de 1992 – Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) (<https://leismunicipais.com.br/a1/rj/r/rio-de-janeiro/decreto/1992/1188/11883/decreto-n-11883-1992-cria-e-delimita-a-area-de-protecao-do-ambiente-cultural-da-area-conhecida-como-cruz-vermelha-e-adjacencias-situada-no-bairro-do-centro-ii-r-a-autorizada-a-transformacao-de-uso-estimula-o-aproveitamento-e-a-conservacao-de-edificacoes-tombadas-ou-preservadas-e-da-outras-providencias>)
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2001). *Porto do Rio: Plano de Recuperação e Revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2009). Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009 – Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio (<https://leismunicipais.com.br/a1/rj/r/rio-de-janeiro/lei-complementar/2009/10/101/lei-complementar-n-101-2009-modifica-o-plano-diretor-autoriza-o-poder-executivo-a-instituir-a-operacao-urbana-consorciada-da-regiao-do-porto-do-rio-e-da-outras-providencias>)
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2021). Decreto Municipal nº 48348/2021 – Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro. Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. Instituto Rio Patrimônio da Humanidade. Instituto Pereira Passos  
(<http://aplicnt.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro2124.nsf/d305f3c25ec55a360325863200569353/3ac1f0bbf7cb5099032586bc0069bfa2?OpenDocument>)
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2021). Lei Complementar nº 229, de 14 de Julho de 2021 – Programa Reviver Centro  
(<http://aplicnt.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro2124.nsf/d305f3c25ec55a360325863200569353/3ac1f0bbf7cb5099032586bc0069bfa2?OpenDocument>)
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2021). Lei nº 6999, de 14 de Julho de 2021 (<https://leismunicipais.com.br/a1/rj/r/rio-de-janeiro/lei-ordinaria/2021/700/6999/lei-ordinaria-n-6999-2021-concede-beneficios-fiscais-de-isencao-ou-suspensao-de-iptu-iss-e-itbi-para-obras-e-edificacoes-enquadradas-no-programa-reviver-centro-de-requalificacao-da-regiao-central-da-cidade>)
- Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2021). *Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos (<https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/pages/documentos>)
- Reis Filho, P. (2019). Nova Economia: Place Branding in *Artigos Técnicos*. Laboratório de Cenários da Agência UFRJ de Inovação. Ano 3. Vol.15  
([http://www.inovacao.ufrj.br/images/vol\\_15\\_nova\\_economia\\_place\\_branding\\_2019.pdf](http://www.inovacao.ufrj.br/images/vol_15_nova_economia_place_branding_2019.pdf))
- Reis Filho, P. (2021). *Processos da inovação*. Rio de Janeiro: POD

Spradley, J. (1980). *Participant observation*. New York: Holt, Rinehart & Winston

Scott, A. J. (2012). As cidades da terceira onda in Pacheco, S.; Machado, M. (orgs.) *Globalização, políticas públicas e reestruturação territorial*. Rio de Janeiro: 7 Letras

Till, J. (2009). *Architecture Depends*. London/New York: MIT Press