

REFUNCIONALIZAÇÃO E NOVAS DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS NA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO: reflexões a partir do programa Reviver Centro

REFUNCTIONALIZATION AND NEW REAL ESTATE DYNAMICS IN RIO DE JANEIRO'S DOWNTOWN AREA: Reflections on Reviver Centro Program

REFUNCIONALIZACIÓN Y NUEVAS DINÁMICAS INMOBILIARIAS EN LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD DE RIO DE JANEIRO: Reflexiones desde el programa Reviver Centro

RESUMO

O objetivo do presente artigo é apresentar reflexões críticas sobre o programa Reviver Centro em seus primeiros anos de existência, analisando o contexto de criação e os argumentos mobilizados pelo poder público municipal para angariar legitimidade à sua implementação. Pretende-se ainda discorrer sobre o instrumental urbanístico que garante a conversão de imóveis e incentiva a produção de unidades residenciais. Ao final do texto, traz-se um panorama das realizações do programa, além de ponderações sobre os impactos socioespaciais dessa redinamização do mercado imobiliário residencial para a área central da cidade do Rio de Janeiro.

Palavras-chave: Reviver Centro; refuncionalização; dinâmica imobiliária; área central; Rio de Janeiro.

ABSTRACT

The aim of this article is to offer critical reflections on the Reviver Centro program in its first years of implementation, analyzing the context of its creation and the arguments mobilized by the local government to legitimize its implementation, as well as to discuss the urban planning instruments that guarantee the conversion of buildings and encourage the production of residential units. At the end of the text, an overview of the program's achievements is presented, as well as considerations on the social and spatial impacts of this real estate dynamization of Rio de Janeiro's downtown area.

Keywords: Reviver Centro; refuncionalization; real estate dynamics; downtown area; Rio de Janeiro

RESUMEN

El objetivo de este artículo es aportar reflexiones críticas sobre el programa Reviver Centro en sus primeros años de existencia, analizando el contexto de su creación y los argumentos movilizados por el gobierno municipal para ganar legitimidad para su implantación, así como discutir los instrumentos urbanísticos que garantizan la conversión de inmuebles e incentivan la producción de unidades residenciales. Al final del texto, se presenta una visión general de los logros del programa, así como consideraciones sobre los impactos socioespaciales de esta revitalización del mercado inmobiliario residencial en la zona central de la ciudad de Rio de Janeiro.

Palabras clave: Reviver Centro; refuncionalización; dinámica inmobiliaria; zona central; Rio de Janeiro.

 João Carlos Carvalhaes Monteiro^a

 Marcos Lázaro d'Ávila Garcia^b

^a Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), Rio de Janeiro, RJ, Brasil

^b Universidade Federal Fluminense (UFF), Niterói, RJ, Brasil

DOI: 10.12957/geouerj.2024.76964

Correspondência:

joaocarlosmonteiro.uerj@gmail.com

Recebido em: 15 abr. 2024

Revisado em: 16 abr. 2024

Aceito em: 05 jun. 2024



INTRODUÇÃO

Por mais de meio século, os bairros centrais da cidade do Rio de Janeiro não receberam investimentos significativos em projetos imobiliários residenciais. A partir da década de 1960, em especial, a atuação do setor na área central praticamente limitou-se à incorporação de empreendimentos comerciais e de escritórios, que consolidaram o *central business district* carioca como principal polo econômico da região metropolitana fluminense. Paralelamente, e consonante ao ideário funcionalista que regia o planejamento urbano, esse espaço tornou-se lócus privilegiado da administração pública, acolhendo órgãos e serviços dos diferentes níveis de governo. Grandes projetos de “renovação” urbana, regulamentos restritivos à produção habitacional¹ e o desinteresse de grupos de renda superior em residir na área central arremataram esse objetivo. O processo de especialização funcional aconteceu, ao passo que outros setores urbanos experienciaram intensa densificação e verticalização, sobretudo por meio da incorporação de condomínios residenciais para faixas de renda média e alta, induzindo a marcha da fronteira especulativa em direção às zonas Norte, Sul e Oeste da cidade.

Dados recentes, no entanto, demonstram uma retomada de investimentos imobiliários nos bairros centrais do Rio de Janeiro, com destaque para o lançamento de empreendimentos residenciais multifamiliares. Uma parcela significativa desses investimentos é atribuída ao programa Reviver Centro, criado em 2021 pela Prefeitura, cuja principal meta é atrair novos moradores para a área central. O objetivo do programa é promover uma “requalificação urbana e ambiental” (PCRJ, 2021a) por meio de incentivos à conversão de imóveis comerciais para uso habitacional – operações de *retrofit* – e à construção de novos empreendimentos residenciais.

Para tanto, os componentes legislativos que instituem o Reviver Centro conferem incentivos fiscais e alteração de padrões edilícios de forma a incentivar a atuação do capital imobiliário. Autoriza, ainda, a realização de operações interligadas, garantindo a investidores que atuarem no perímetro do programa vantagens construtivas em empreendimentos em áreas valorizadas das zonas Sul e Norte da cidade, por meio de pagamento de contrapartida financeira ao município.

Entre os anos de 2021 e 2023, o Reviver Centro garantiu o licenciamento de 2.573 unidades habitacionais,² número superior ao total de licenças concedidas nos dez anos anteriores,³ promovendo a incorporação de

¹ O Decreto Municipal nº 322/1976 aprova o regulamento de zoneamento do município do Rio de Janeiro, inviabilizando a produção de empreendimentos residenciais multifamiliares em setores da área central.

² Total relativo aos licenciamentos na primeira fase do programa Reviver Centro (julho de 2021 a outubro de 2023). Informações obtidas no *site* do programa Reviver Centro. Disponível em: bit.ly/3jatEoI. Acesso em: 15 abr. 2024.

³ “Projeto Reviver Centro completa um ano no Rio de Janeiro”. *Agência Brasil*, 14 jul. 2022. Disponível em: bit.ly/3Bpjgqz. Acesso em: 29 nov. 2022.



novos empreendimentos residenciais em áreas nas quais não havia lançamento desde a década de 1940.⁴ Essa nova rodada de investimentos traz a possibilidade de um ponto de inflexão da evolução urbana, com transformações significativas do ambiente construído da área central carioca – pela refuncionalização espacial e pela ocupação de vazios urbanos existentes – e sua reconfiguração socioespacial – pelo readensamento demográfico e pela mudança do perfil de renda da população residente.

O objetivo deste artigo é apresentar reflexões críticas sobre o programa Reviver Centro em seus dois primeiros anos de existência, mediante uma análise do contexto de criação e dos argumentos mobilizados pelo poder público municipal para angariar legitimidade à sua implementação. Também se vai discorrer sobre o instrumental urbanístico que garante a conversão de imóveis e incentiva a produção de unidades residenciais. Ao final do texto, traz-se um panorama das realizações do programa, além de ponderações sobre os impactos socioespaciais dessa redinamização do mercado imobiliário residencial para a área central da cidade do Rio de Janeiro.

A pesquisa está apoiada em uma metodologia do tipo qualitativa, tendo como referência materiais oficiais publicados pelos agentes públicos e privados engajados na criação e na execução do programa Reviver Centro, na análise da legislação que pauta as ações de conversão de imóveis e novas construções e no levantamento e exame de artigos de imprensa. Procedeu-se a uma análise de documentos oficiais publicados pela Prefeitura: o Plano de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro; vinte relatórios mensais de acompanhamento do Reviver Centro (março de 2022 a outubro de 2023); o relatório anual do programa (2021-2022); informes da agência de notícias do governo municipal; postagens em redes oficiais do poder público municipal e nas contas pessoais do prefeito e secretários. Realizaram-se ainda: uma análise de conteúdo dos instrumentos legais e urbanísticos que compõem o programa, em especial o Decreto Municipal nº 48.348/2021, a Lei Complementar nº 229/2021 e a Lei Ordinária nº 6.999/2021; entrevistas com servidores da Prefeitura envolvidos na criação e no gerenciamento do programa Reviver Centro; análise dos materiais publicitários dos agentes privados – construtoras e imobiliárias –, com o objetivo de identificar as características dos empreendimentos lançados e os discursos acionados pelos promotores na comercialização dos imóveis; e entrevistas com empresários e corretores imobiliários. O levantamento na imprensa gerou uma coleção de quase duas centenas de artigos, que passaram por classificação e análise. Os trabalhos de campo serviram para a criação de um banco de imagens e proporcionaram uma leitura do entorno dos lançamentos imobiliários viabilizados pelo programa Reviver Centro, de forma a conjecturar os impactos socioespaciais provocados por eles. Por fim, salienta-se a

⁴ Esse é o caso da avenida Presidente Vargas, descrito mais adiante no artigo. O último empreendimento residencial erguido na área é o emblemático conjunto de edifícios conhecido popularmente como “Balança mas não cai”.



participação dos autores nas reuniões públicas do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (Compur) e em debates públicos organizados pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (CAU-RJ).

O material empírico foi confrontado com a literatura do campo dos estudos urbanos críticos, em especial da geografia urbana, e notadamente o arcabouço teórico-conceitual dedicado à análise de processos de refuncionalização do espaço e de neoliberalização urbana. Nesse sentido, salienta-se que a noção de “refuncionalizar” aqui desenvolvida se afasta da definição dicionarista de “alterar ou atribuir nova função a alguma coisa”, para abarcar a concepção crítica de refuncionalização enquanto processo, indicando a contínua tendência do capitalismo de acionar a reestruturação espacial como forma de resolver suas crises internas (Harvey, 2001).

Contextualização

O programa Reviver Centro foi anunciado pelo prefeito Eduardo Paes logo no primeiro dia de seu novo mandato à frente do executivo municipal. O arquiteto Washington Fajardo, empossado secretário de Planejamento Urbano e mentor intelectual do programa, define a “urgência” de ações voltadas para a transformação da área central:

Temos uma urgência impulsionada pela pandemia. O Centro concentra os empregos formais da Região Metropolitana. Aqui é nosso lugar simbólico, lugar da memória do Brasil inteiro. Então temos uma urgência. É realmente um plano urbano específico para um lugar urbanisticamente especializado. Além de ser especial, ele é especializado. Porque tem infraestrutura, transporte, todos os lugares históricos, todos os edifícios da História do Brasil. Existe um grau de urgência para que não percamos o Centro de uma vez por todas.⁵

A pandemia de Covid-19, deflagrada em 2020, aprofundou um processo de esvaziamento econômico da área central carioca que já vinha se arrastando desde a mais recente crise econômica. Segundo dados da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), ao final do primeiro ano de pandemia, 45% dos espaços comerciais do bairro Centro estavam vazios. Nas palavras do diretor da associação, tratava-se de um esvaziamento “surpreendente”:

O Centro nunca esteve tão vazio. [...] A pandemia acelerou um processo que já ocorria pelo menos desde 2014 – em busca de aluguéis mais baratos e prédios mais modernos, muitas empresas haviam migrado para outras regiões da cidade, sobretudo para a Barra da Tijuca, na zona Oeste. No entanto, nunca vimos nada que possa ser comparado à desocupação que aconteceu no Centro em 2020. A pandemia causou um esvaziamento surpreendente. [...] Além da questão da implantação do *home office*, que pode vir a ser incorporado de forma definitiva, por conta de toda a crise provocada pela pandemia, muitas empresas, que se serviam da ocupação do Centro, hoje em dia não se sentem mais

⁵ “Prefeitura lança Reviver Centro, plano para atrair novos moradores e estimular a recuperação urbanística, social e econômica da região”. *Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro*, 26 jan. 2021. Disponível em: bit.ly/3ULOFD9. Acesso em: 07 dez. 2022.



atraídas pela área – o giro financeiro não permite mais o pagamento de aluguéis na região com o local vazio como está. Nesse cenário, não há compra, não há comercialização, não há geração de negócios.⁶

O mercado imobiliário na área central também foi afetado pela crise sanitária. O Sindicato da Habitação do Rio (Secovi Rio), identificou que o valor médio do metro quadrado de salas comerciais para venda, que era de R\$ 6.461,00 em maio de 2019, caíra para R\$ 5.836,00 em maio de 2020. Em novembro daquele ano, o valor alcançara R\$ 5.631,00, e havia 1.360 salas anunciadas para venda. O valor da locação chegara a R\$ 31,11 – era R\$ 35,07 em setembro de 2019 –, com a oferta de 1.885 salas sendo oferecidas.⁷

É nesse contexto que surge um contundente chamamento de agentes privados e associações para uma ação da Prefeitura com vistas a enfrentar a nova “crise” da área central, uma mobilização que contou com ampla cobertura midiática. Desde a segunda metade do século XX, representações negativas têm incidido sobre esse espaço, conformando estigmas territoriais pautados por componentes como a violência, a população sem-teto, o comércio informal, a prostituição, a degradação do ambiente construído, entre outros. A construção desse imaginário de um centro em constante “crise” estimulou ao longo de décadas a formulação de inúmeros planos, projetos e programas com o objetivo de promover sua “revitalização”, “requalificação” ou “regeneração”.⁸ No atual cenário, roteirizado pela pandemia de Covid-19, acrescenta-se o esvaziamento econômico como um novo desafio a ser enfrentado, uma competência incontornável do poder público municipal.

Redinamizar a atividade comercial não se apresentava como solução duradoura para os problemas da área central num contexto pós-pandemia. O *home office* (no formato híbrido ou integral) transformou-se numa realidade permanente para um percentual significativo de trabalhadores assalariados – especialmente aqueles qualificados, e, portanto, com maiores rendimentos –, e a diminuição da circulação de consumidores desse perfil impactou o faturamento de agentes dos circuitos superior e inferior da economia local. Ao longo de 2021, em postagens nas redes sociais, o prefeito Eduardo Paes demonstrou em diversas oportunidades seu descontentamento diante da manutenção do teletrabalho para funcionários das empresas estatais federais sediadas na área central do Rio de Janeiro:

As decisões tomadas em caráter permanente quanto ao teletrabalho me parecem exageradas e provocam imenso impacto negativo no Centro do Rio.⁹

⁶ “Quase metade dos imóveis comerciais do Centro do Rio está vazia, diz Abadi; especialistas creem em novo perfil residencial”. *G1*, 11 fev. 2021. Disponível em: bit.ly/3VU4lpq. Acesso em: 10 dez. 2022.

⁷ “No Centro do Rio, pandemia faz crescer o número de lojas, bares e restaurantes fechados”. *O Globo*, 02 nov. 2020. Disponível em: bit.ly/3uDImqv. Acesso em: 10 dez. 2022.

⁸ Para uma análise detalhada do tema, consultar Monteiro (2022).

⁹ Extraído de postagem do perfil de Eduardo Paes na rede social Twitter, publicado em 01 mar. 2021. Disponível em: twitter.com/eduardopaes. Acesso em: 10 dez. 2021.



Bolsonaro podia determinar que BNDES, Petrobras e Furnas voltassem a trabalhar presencialmente. Imagino que a essa altura não estejam isolados em casa! Pelo que soube, só tem 20% da força de trabalho assim. Ajudaria muito o Centro.¹⁰

Além da redução da circulação de clientes, avanços tecnológicos e novas modalidades de consumo encarnados no comércio eletrônico e no sistema de *delivery* colocaram em xeque a sustentabilidade financeira de ampla parcela do já combalido “comércio de rua”. Segundo levantamento do Instituto Fecomércio de Pesquisas e Análises (IFec-RJ), 82,8% dos empresários da área central da cidade afirmavam, em janeiro de 2021, ter enfrentado piora na demanda por produtos e serviços; destes, 80,3% registraram queda no faturamento acima de 25%.¹¹

A proposta de fomentar o uso residencial surge nesse contexto como uma “boia salva-vidas” para o esvaziamento econômico da área central. Essa foi uma mensagem amplamente divulgada pela mídia antes mesmo do anúncio de lançamento do programa Reviver Centro: “A solução é levar residência para o Centro”, afirmou o diretor de uma empresa imobiliária, seguido da fala de um conselheiro da seção local do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB-RJ): “Bairros com vitalidade têm residência e comércio. É preciso transformar edifícios comerciais em mistos”.¹²

Salienta-se, entretanto, que essa não é a primeira vez que o readensamento populacional dos bairros centrais cariocas é evocado. Nos anos 1990, quando o discurso de “repovoamento” ganhava forma, uma ação concreta do poder público nessa direção foi a promulgação da Lei Ordinária nº 2.236/1994, conhecida como “Lei do Centro”, responsável por modificar a legislação que por quase três décadas restringiu a edificação de imóveis residenciais em amplos setores da área central. Soma-se a isso a criação do programa Novas Alternativas – componente da Secretaria Municipal de Habitação –, que durante seus vinte anos de existência promoveu a construção de unidades habitacionais em bairros centrais.¹³ Inúmeros foram os levantamentos, esboços de planos, projetos-piloto e ações pontuais realizados pela Prefeitura, com poucos resultados efetivos para o incremento da população nesse espaço.

Nesse sentido, o programa Reviver Centro se apresenta como resposta integrada a dois desafios. Primeiro, por incentivar a conversão de imóveis comerciais “encalhados”, possibilitando que esses ativos sejam reinseridos no mercado como novos produtos imobiliários, no formato de unidades habitacionais. E,

¹⁰ Extraído de postagem do perfil de Eduardo Paes na rede social Twitter, publicado em 08 mar. 2022. Disponível em: twitter.com/eduardopaes. Acesso em: 10 dez. 2021.

¹¹ “Pandemia afetou 82,8% dos comerciantes do centro do Rio de Janeiro”. *CNN Brasil*, 14 jan. 2021. Disponível em: bit.ly/3W6dUB5. Acesso em: 10 dez. 2022.

¹² “No Centro do Rio, pandemia faz crescer o número de lojas, bares e restaurantes fechados”. *O Globo*, 02 nov. 2020. Disponível em: bit.ly/3uDImqv. Acesso em: 10 dez. 2022.

¹³ Sobre o tema da habitação de interesse social na área central do Rio de Janeiro e o programa Novas Alternativas, consultar Monteiro (2015).



combinada a essa primeira resposta, por apostar na promoção, pelo incremento da função residencial, de um círculo virtuoso de desenvolvimento econômico, com repercussões positivas para o comércio e serviços locais. Na próxima seção do artigo, o programa Reviver Centro será detalhado com mais acuidade. Será traçada uma linha temporal desde o momento de sua proposição – mediante projetos de lei complementar –, seu processo de aprovação no Legislativo municipal e a consolidação das principais características e objetivos por intermédio da Lei Complementar nº 229/2021. Serão analisadas ainda as leis ordinárias, que estruturam os benefícios ofertados no âmbito do programa.

O Programa Reviver Centro

Dentre os 74 decretos publicados no primeiro dia de seu novo mandato, Eduardo Paes instituiu o Grupo de Trabalho de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro, com o prazo de 120 dias para apresentar um plano de ações e respostas à “crise” da área central. O grupo, que envolvia, ao todo, dezoito secretarias de governo e órgãos da administração, era capitaneado pelo então secretário de Planejamento Urbano, Washington Fajardo.

Em março daquele ano, foi constituído o chamado “gabinete de crise”, que visava “ampliar os mecanismos de gestão participativa e de consulta da população residente e dos demais grupos com interesse no local [...] com a finalidade de contribuir para as ações de revitalização da área central do Rio de Janeiro”.¹⁴ O gabinete se reunia quinzenalmente, por meio de convocações diretas do prefeito.

Vale destacar que todo o processo se desenrolou com bastante celeridade e envolvimento direto do chefe do Executivo. Durante meses, a pasta de Planejamento Urbano mostrou-se quase totalmente mobilizada para assuntos envolvendo os trâmites que dariam origem ao programa Reviver Centro. Em apenas três meses, a minuta do projeto de lei complementar (PLC) que seria encaminhado à Câmara de Vereadores já estava consolidada.

Tendo como estratégia anunciada um “planejamento holístico” para a área central, o PLC englobava os bairros Centro e Lapa, que compõem a II Região Administrativa da cidade,¹⁵ e tinha por objetivo implementar um conjunto de ações e metas para fomentar a produção de habitações na área central. A proposta do programa se caracteriza por metas em diferentes setores e está subdividida em dois eixos principais. O primeiro deles, batizado de “ações emergenciais”, previa “ações diretas e objetivas que poderiam ser realizadas em curto e médio prazos, com o objetivo de contribuir com a melhoria de conservação do espaço público e dos

¹⁴ “Prefeitura cria Gabinete de Crise do Centro do Rio”. *Diário do Rio*, 12 mar. 2021. Disponível em: bit.ly/3hp8qTd Acesso em: 12 dez. 2022.

¹⁵ Por sua vez inseridos na chamada Área de Planejamento 1 (AP1), composta dos bairros: Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Centro, Lapa, Catumbi, Rio Comprido, Cidade Nova, Estácio, São Cristóvão, Mangueira, Benfica, Vasco da Gama, Paquetá e Santa Teresa.



equipamentos públicos” (PCRJ, 2021a, p. 2). Já o segundo destaca que, “além das ações emergenciais propostas, compõem o Plano de Trabalho um conjunto de projetos e programas propostos pelos representantes dos órgãos envolvidos, de curto, médio e longo prazos” (*id.*, *ibid.*). Estabelece ainda que, para sua consecução, seria necessários um conjunto de leis específicas para a área somado a uma “carteira de propostas”. Ao sugerir uma modelagem ampla para o programa, a Prefeitura tentava evitar repetir a inviabilidade financeira ocorrida com o projeto Porto Maravilha,¹⁶ que apostou no mercado de escritórios – torres comerciais padrão *triple A*, em especial –, impulsionado pelo crescimento do setor de óleo e gás. Segundo Sanfelici (2022, p. 81), a operação urbana da zona portuária carioca “superestimou as tendências de crescimento da demanda por imóveis comerciais no curto e médio prazo e, principalmente, subestimou a natureza cíclica do mercado imobiliário comercial”.

Foram realizadas na época cinco audiências públicas para debater o projeto. Houve ainda a coleta de depoimentos da população por meio de uma enquete virtual – *survey* –, cujas questões versavam sobre inúmeros temas, tais como os motivos para a compra de um imóvel na área central da cidade, e sobre os problemas enfrentados pelos moradores da área.¹⁷

O esboço do programa foi encaminhado para o Legislativo municipal em abril de 2021 mediante dois PLCs. O primeiro, PLC 190, versava sobre a concessão de benefícios fiscais no perímetro de atuação do programa. Já o PLC 11 (PCRJ, 2021b) instituiu o programa Reviver Centro e estabelecia seus propósitos, com ênfase na conversão de edifícios, além de definir metas secundárias.

No final de junho, pouco mais de dois meses após a recepção do texto, ambos foram aprovados em plenário após os pareceres das comissões na Câmara. Das 126 emendas apresentadas pelos vereadores, apenas quarenta foram incorporadas ao texto final. A celeridade do projeto, entretanto, não se travestiu em grande oposição por parte do Legislativo carioca. Vereadores de espectros políticos opostos, como o PSOL e o Partido Novo, votaram pela sua aprovação, o que demonstra a conformação de um “consenso” em torno da necessidade de reversão da “crise” da área central.¹⁸ A declaração de um vereador da oposição, datada de 23 de junho de 2021, demonstra essa concordância:

Nós entendemos que esses benefícios fiscais, pelos menos aparentemente, não estão aí para privilegiar os já privilegiados, facilitar para os grandes conglomerados, alimentar mais os saciados tubarões imobiliários. Vamos torcer para [o programa] dar certo. Não há mais desculpas de falta de amparo governamental para quem quiser investir no centro para moradia, não só de classe média, sobretudo popular.¹⁹

¹⁶ Em 2015, o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM), fundo da Caixa Econômica Federal que coordena a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, declarou iliquidez pela primeira vez. Desde então, apesar do desenvolvimento recente de empreendimentos residenciais, o contrato da parceria público-privada que é responsável pelas obras segue suspenso.

¹⁷ Pesquisa de opinião pública realizada através do portal <http://prefeitura.rio/revivercentro>.

¹⁸ Sobre o tema do pensamento único que conforma “consensos” na política urbana, consultar Vainer, Maricato e Arantes (2002).

¹⁹ Declaração de 23 jun. 2021. “Reviver Centro: vereadores aprovam benefícios tributários para o programa”. *Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro*, 23 jun. 2021. Disponível em: bit.ly/3BDLAyq. Acesso em: 11 dez. 2022.



Durante a votação, outros vereadores de oposição denunciaram, em 22 de junho de 2021, certa “miopia”²⁰ da parte do Executivo no tocante à produção de habitação social, mas elogiaram as possibilidades trazidas pelo programa. Dessa maneira, as operações interligadas – principal polêmica envolvendo o Reviver Centro – foram corroboradas por ampla maioria na casa.

A lei do Reviver Centro, Lei nº 229/2021, aprovada no dia 14 de julho daquele ano, foi bastante comemorada pelo prefeito, que declarou:

A Câmara cumpriu seu papel e o Poder Executivo também. Criamos todas as condições para dar viabilidade econômica a esse processo de conversão, de transformar em unidades residenciais, trazer gente para viver no Centro, criamos todas as possibilidades. Agora, a gente depende do setor privado. Fiz essa cobrança simpática e pública aqui ao pessoal do setor imobiliário, mas agora, dadas todas as condições, a gente tem certeza que a fé no Rio de Janeiro vai fazer com que eles façam e lancem vários empreendimentos aqui. Eu serei corretor, vendedor pessoal de cada unidade habitacional lançada no Centro, como tenho feito no Porto Maravilha.²¹

Ao final, setenta artigos se somaram a outros regramentos que incidem sobre a área central.²² O primeiro artigo da lei estabelece as 21 metas a serem atingidas pelo programa, as quais apresentam múltiplos objetivos, com destaque para a conversão de imóveis degradados ou subutilizados para a construção de moradias; o incentivo à mistura de usos pelo aumento da população; incentivos ao uso do transporte público e à promoção da “caminhabilidade”, com a redução de vagas de garagens nas áreas afetadas pelo programa; assistência técnica para reformas e reabilitação de moradias; a criação de um programa de moradia assistida, incluindo aluguel social; a garantia da regularização fundiária e o estabelecimento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC) – instrumento inédito no regramento urbanístico da cidade e que busca aumentar a oferta de terrenos, com a consequente possibilidade de maior ocupação desses lotes e a diminuição de ociosidade (PCRJ, 2021c) –, entre outros.

Para a consecução dessas metas, o programa estabelece amplo conjunto de ações de zeladoria urbana, tendo em vista que os principais problemas apontados nos *surveys* elaborados pela Prefeitura indicavam que grande parte da dificuldade em atrair novos moradores estava relacionada a questões de acessibilidade, segurança, degradação das calçadas e aumento da presença de pessoas em situação de rua.

O Decreto nº 229/2021 traz em seu âmbito três grandes conjuntos de instrumentos, descritos a seguir, para a consecução dos objetivos listados no programa Reviver Centro.

²⁰ Declaração de 22 jun. 2021. “Vereadores aprovam o Reviver Centro”. *Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro*, 22 jun. 2021. Disponível em: bit.ly/3uGB2dU. Acesso em: 11 dez. 2022.

²¹ “Paes sanciona Reviver Centro e cobra do setor privado que faça empreendimentos imobiliários na região, especialmente residenciais”. *O Globo*, 14 jul. 2021. Disponível em: bit.ly/3BA41nA. Acesso em: 13 dez. 2022.

²² Notadamente, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro (Lei Complementar nº 111/2011) e a Lei Complementar nº 101/2009, que criou a Operação Urbana Consorciada para a Região do Porto do Rio Janeiro, também conhecida como OUC Porto Maravilha.



O primeiro conjunto de instrumentos está vinculado à política fiscal municipal. Uma análise da Lei Ordinária nº 6.999/2021 ajuda a entender as estratégias fiscais adotadas pelo programa Reviver Centro. Essa lei discrimina benefícios/renúncias fiscais concedidos para *retrofits*; a construção de novas edificações; o financiamento de projetos de locação social; o restauro e a adaptação de imóveis; e a retomada de construções inacabadas (PCRJ, 2021d, p. 1). Os benefícios variam de acordo com a categoria do empreendimento proposto para o perímetro. Ou seja, operações de *retrofit*, por exemplo, apresentam maiores vantagens em relação a outras modalidades. Destaca-se que a lei oferta isenção de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) durante a obra e redução da alíquota vigente em até cinco anos; isenção das taxas de licenciamento; redução do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI-IV) – este variando segundo a renda familiar do solicitante – e, ainda, descontos na Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo (TCL).

Aos benefícios fiscais abordados se soma o segundo grande grupo de instrumentos, que está relacionado à flexibilização das normas edilícias vigentes no município, tais como Área Total Ocupada (ATO), mudanças na oferta de garagem e Taxa de Ocupação Total (TO). Essas medidas, que podem ser utilizadas em conjunto pelo incorporador, procuram facilitar o processo de *retrofit* de unidades comerciais em residenciais e, ainda, baratear o produto final.

Todavia, o principal instrumento acionado pelo programa é a operação interligada. Apesar de o nome remeter a um antigo instrumento presente no regramento urbanístico da cidade, guarda pouca semelhança com aquele utilizado durante a década de 1990 e, por esse motivo, cabe aqui uma explicação detalhada.

Nas antigas operações interligadas, o incorporador poderia obter alterações nas normas edilícias mediante o pagamento de uma contrapartida. Seu surgimento se deu no município de São Paulo, ainda na década de 1980, durante a gestão de Jânio Quadros (1986-1989). Conhecida como “Lei do Desfavelamento” (Lei nº 10.209/1986), tinha por objetivo principal a construção de unidades de habitação de interesse social e funcionava por meio de uma “parceria” entre a Prefeitura e a iniciativa privada. Seu funcionamento era bastante simples: a lei estabelecia que proprietários de terrenos ocupados por aglomerados subnormais pudessem obter modificações dos índices vigentes de uso e ocupação do solo nesses terrenos, ou em outros de sua propriedade, em troca da construção e da doação de habitação social para a Prefeitura paulistana.

Esse instrumento sofreu profundas críticas, dentre as quais o fato de que grande parte das operações interligadas se localizava em setores com solos valorizados da cidade de São Paulo. Porém, uma parcela significativa das habitações sociais construídas com os recursos arrecadados estava situada em áreas distantes, como apontam Castro (2006) e Fix (2001). As consequências da utilização desse instrumento eram,



portanto, a periferização e o afastamento da população favelada de setores urbanos consolidados e bem servidos de infraestrutura e serviços.

No início dos anos 2000, uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) na cidade de São Paulo averiguou quanto a lei das operações interligadas havia arrecadado durante sua vigência e identificou o efetivo estoque de habitação social produzido por meio das operações naquele período de aproximadamente quinze anos. Pouco tempo depois, o instrumento foi declarado inconstitucional, pois extrapolava as funções do Executivo municipal ao possibilitar mudanças no regramento de uso e ocupação do solo sem a devida aprovação do Legislativo.

No caso da cidade do Rio de Janeiro, o instrumento aparece pela primeira vez no Plano Diretor em 1992, regulamentado por uma lei ordinária de 1994: a Lei Ordinária nº 2.128, que estabeleceu as condições para o uso das operações interligadas no município. De acordo com essa lei, sob responsabilidade integral do Executivo, ressalte-se, ficava permitida a criação de Áreas de Especial Interesse Urbanístico (AEIUs), dentro das quais poderiam ser alterados:

[...] o índice de aproveitamento dos terrenos – IAT; a área total edificável – ATE; a altura máxima das edificações; a tipologia destas edificações; a destinação ou utilização do imóvel e suas instalações e equipamentos, assim como sua transformação; e ainda, os afastamentos laterais, de frente ou de fundos (PCRJ, 1994, p. 2).

Em seu artigo 5º, a lei apontava as destinações dos recursos arrecadados com as operações interligadas. Essas destinações em sua grande maioria tinham três objetivos declarados: (i) a construção e melhorias das habitações em áreas de concentração de população de baixa renda; (ii) a construção de infraestruturas específicas nessas áreas e, por último, (iii) construção de infraestruturas pela cidade como um todo. Salienta-se que grande parte dos projetos que acionaram o instrumento das operações interligadas ocorreu na zona Sul e na Barra da Tijuca, setores urbanos com solo altamente valorizado. Esse dado é apontado por Cardoso e colaboradores (1999): segundo eles, dentre as quarenta operações interligadas ocorridas entre 1994 e 1998, 33 se deram nos bairros Botafogo, Humaitá, Ipanema, Lagoa, Leblon, Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes. Cabe apontar ainda que parcela significativa das operações interligadas pagou baixas contrapartidas aos cofres municipais. Muito disso se deveu ao fato de que, apesar de elas serem pagas de acordo com a valorização do empreendimento que usou tais operações,²³ o cálculo dessa valorização exibiu “um grau de negligência na determinação das contrapartidas financeiras” (Cardoso et al., 1999, p. 9). Dessa maneira, as operações interligadas não tiveram o vulto pretendido na facilitação da produção de habitação social na cidade.

²³ No caso da cidade de São Paulo, as operações interligadas incidiam sobre o terreno. De acordo com Cardoso e colaboradores (1999), isso permitia ao município ter arrecadações melhores em caso do sucesso dos empreendimentos.



Em maio de 2005, após um processo impetrado no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), as operações interligadas na cidade foram declaradas parcialmente inconstitucionais. O motivo para essa sentença era de que alguns artigos da referida lei tornavam atribuição do prefeito a mudança de padrões edilícios, indicando uma extrapolação das funções do Executivo em prejuízo do Legislativo, que é, pelo regramento brasileiro, o responsável pelo estabelecimento dos parâmetros de uso e ocupação do solo. Em 2011, o novo Plano Diretor da cidade foi aprovado, autorizando novamente o poder público a constituir operações interligadas.

Posteriormente, durante os preparativos para a Copa do Mundo Fifa 2014 e dos Jogos Olímpicos Rio 2016, a Prefeitura editou a Lei Complementar nº 108/2010. Apesar de versar sobre incentivos para a ampliação e disponibilidade de vagas em hotéis e hospedagens visando aos megaeventos esportivos, a lei trazia alterações nas normas de uso e ocupação do solo vigentes até então. Dentre elas, sobressai o resgate da figura das operações interligadas, tendo como justificativa a conclusão do projeto original do Sambódromo datado dos anos 1980 e, ainda, a adaptação desse equipamento para os megaeventos supracitados. Para a consecução desses objetivos, a lei oferecia a possibilidade de uso das operações interligadas em um polígono que compreendia a rua Júlio do Carmo, a rua Marquês de Sapucaí, a travessa Pedregais e a rua Presidente Barroso (PCRJ, 2010, p. 5).

Já no programa Reviver Centro, o instrumento opera de forma sensivelmente mais complexa quando comparado ao modelo anterior. De acordo com a lei complementar, para atrair interessados na construção de empreendimentos no perímetro do programa existe a possibilidade de o incorporador obter potencial adicional de construção em setores das Áreas de Planejamento 2 e 3. Dentre essas áreas de planejamento “receptoras” do potencial criado (PCRJ, 2021e), destacam-se algumas com preço do metro quadrado bastante elevado, como Copacabana, Leme e Ipanema, na Área de Planejamento 2, e Tijuca, Praça da Bandeira e Méier, localizados na Área de Planejamento 3.

A possibilidade de uso do instrumento interligado pode servir, dessa maneira, como estímulo à construção de novos empreendimentos residenciais e também ao *retrofit* de imóveis comerciais convertidos em residenciais. Tem-se, assim, a atribuição de vantagens adicionais para a atuação do mercado imobiliário no perímetro do programa.

De acordo com o artigo 60 da Lei Complementar nº 229, em seu primeiro inciso, a operação interligada: “[...] se refere à alteração de gabarito, mediante pagamento de contrapartida ao Município, das edificações não afastadas das divisas localizadas nas áreas em que incide o art. 448 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro – LOMRJ” (PCRJ, 2021c, p. 20).



Tal como destacado acima, a despeito de as operações interligadas se referirem à possibilidade de “alteração de gabarito” – de maneira semelhante àquela do instrumento na década de 1990 –, aponta-se ainda uma possibilidade mais ampla: a do pagamento de contrapartida ao município, similarmente a outros instrumentos contidos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257) (Brasil, 2001), ou seja, a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir.

Para uma breve explicação, remetemos a essa lei. A ex-procuradora do município do Rio de Janeiro, Sonia Rabello, ao comentar a nova lei e compará-la ao Estatuto da Cidade, aponta que seu artigo 28 esclarece: “o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário”. Dessa forma, haveria “simulacro da Outorga Onerosa do Direito de Construir”. Entretanto, a outorga não explica sozinha o funcionamento do instrumento.²⁴

Voltando ao Estatuto da Cidade (Brasil, 2001), seu artigo 35 estabelece:

Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários; II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Dessa forma, é possível inferir que a lei aprovada com as operações interligadas no âmbito do Reviver Centro apresenta características de ambos os instrumentos contidos no Estatuto da Cidade. Todavia, ao mesmo tempo, exhibe traços distintos, pois, apesar de cobrar contrapartidas pela “alteração de gabarito”, por exemplo, a “nova” operação interligada permite que o potencial construtivo seja transferido de um lote para outro, o que não ocorre no caso da Outorga Onerosa.

Em outubro de 2021, a Prefeitura promulgou novo decreto, o de nº 46.698 com o detalhamento das normativas das operações interligadas, com o objetivo de dar “garantia jurídica aos interessados no uso do instrumento” (p. 1). Chama atenção o fato de que o controle das interligadas não cabe à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, mas sim à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação. De certa maneira isso sugere que o instrumento se alinha muito mais ao objetivo de promoção imobiliária e desenvolvimento comercial do que ao de desenvolvimento urbano e social.

²⁴ “Projeto de Lei do Reviver Centro traveste Outorga Onerosa em Operação Interligada”. *Blog Sonia Rabello*, 10 jun. 2021. Disponível em: bit.ly/3G5wHHP. Acesso em: 13 dez. 2022.



A lei aponta, como dito anteriormente, a possibilidade de aumento dos gabaritos nas Áreas de Planejamento 2 e 3. Mas, para isso, é necessário que os interessados atendam algumas regras impostas pela Prefeitura: (i) o prazo para uso do mecanismo interligado é de dez anos, a contar sua vigência a partir da promulgação da lei do Reviver Centro, em 2021; (ii) o instrumento interligado nas Áreas de Planejamento 2 e 3 só pode ser utilizado após a emissão da certidão de “habite-se” na Área de Planejamento 1; (iii) o direito à interligada “poderá ser alienado a terceiros” (PCRJ, 2021e, p. 2). Ou seja, a lei estimula a criação de um mercado secundário de transação das interligadas.

Os recursos auferidos com o uso das operações interligadas têm destinação específica (artigo 7º); são elas:

I – ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano; II – à realização de obras de melhoria da infraestrutura urbana e dos espaços públicos na área da II R.A.; III – à aquisição e recuperação de imóveis destinados a programas de habitação de interesse social na área da I R.A. e II R.A.; IV – à recuperação do patrimônio cultural na área da II R.A. através dos programas instituídos nesta Lei Complementar (PCRJ, 2021e, p. 3).

Essa lei aponta, portanto, que os recursos obtidos pelo município com base nas operações interligadas podem ser utilizados para grande variedade de projetos, que variam desde melhorias na infraestrutura e reforma de edifícios patrimoniais até a construção de unidades habitacionais, sem que haja estabelecida uma ordem de prioridade. Isso é o que a difere da lei de 1994, que determinava preferencialmente a construção de moradias sociais.

Novos produtos imobiliários

Segundo os relatórios produzidos pelo programa Reviver Centro, até outubro de 2023 foram concedidas cinco licenças de concessão de direito de uso do dispositivo interligado – a chamada Concessão do Direito de Utilização de Operação Interligada.

A primeira delas refere-se ao edifício Cores do Rio, empreendimento da incorporadora carioca W3 Engenharia, localizado na rua Irineu Marinho, nº 52, onde funcionava um estacionamento. Trata-se de uma construção nova, com 121 unidades habitacionais com tipologias *studio* e apartamentos de um e dois quartos. O *site* da incorporadora anuncia que as unidades são ofertadas a partir de R\$ 260.000,00.²⁵ Foram vendidas 55% das unidades no final de semana de lançamento, em outubro de 2021. O empreendimento gerou um potencial de transferência de 2.049,97 m². Esse empreendimento recepcionou apenas um pedido de operação interligada, com ATE de 168 m².

²⁵ Disponível em: <https://w3.com.br/empreendimentos/centro/cores-do-rio.htm>. Acesso em: 15 dez. 2022.



A segunda licença é a do empreendimento Vargas 1140, localizado na avenida Presidente Vargas, nº 1140, da Cury Construtora, e cujo terreno pertencia ao fundo de investimento imobiliário Opportunity. Trata-se de construção nova, em terreno que durante décadas funcionou como estacionamento. Serão 360 unidades do tipo *studio* e apartamentos de um e dois quartos, com valores que vão de R\$ 270.000,00 a R\$ 500.000,00. Foi gerado um potencial de transferência de 6.189,12 m². Ressalta-se que o empreendimento está inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto – projeto Porto Maravilha –, porém, trata-se de um setor da operação urbana sem incidência dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs).

No caso do empreendimento Vargas 1140, foram concebidos nove pedidos de operações interligadas – seis no bairro Ipanema e três em Copacabana –, com destaque para solicitações do fundo Opportunity e da Brix Fundo de Investimento Imobiliário. Totalizam até o momento área adicional de 5.393,64 m², o que equivale aproximadamente a 90% do potencial adicional gerado pelo empreendimento concedente. Foram pagos R\$ 3.634.430,00 em contrapartidas à Prefeitura.

A terceira licença é do empreendimento Akko, na rua Acre, nº 33, da construtora Engelizer. É uma construção nova, com 21 pavimentos e 119 unidades habitacionais. No terreno havia dois sobrados de uso comercial. Também se encontra inserido no perímetro do projeto Porto Maravilha, em setor sem incidência de Cepacs. O empreendimento resultou em um potencial de transferência de 1.760,11 m² adicionais.

O empreendimento Akko gerou uma recepção de operação interligada no bairro Ipanema, na rua Nascimento Silva, nº 245, com contrapartidas para a Prefeitura no valor de R\$ 1.818.598,00. Nesse caso, observa-se ainda uma requisição feita pela THPC Empreendimentos Imobiliários de uma operação interligada na rua Hilário de Gouveia, nº 49, em Copacabana, que ainda não teve o valor da contrapartida discriminado nos relatórios da Prefeitura.

O quarto empreendimento anunciado é o *retrofit* do Hotel Atlântico Tower (anteriormente denominado Hotel São Francisco), localizado na rua Visconde de Inhaúma, nº 95, também de propriedade do fundo Opportunity. Serão 223 unidades, majoritariamente “microapartamentos”, autorizados pelo novo Código de Obras e Edificações Simplificado (COES) de 2019. Está inserido no perímetro do projeto Porto Maravilha, em setor sem incidência de Cepacs. Foi gerado um potencial de transferência de 2.898,84 m² adicionais. Observam-se dois requerimentos de operação interligada para empreendimentos localizados no bairro Ipanema: na rua Alberto de Campos, nº 100, com contrapartidas para a Prefeitura no valor de R\$ 534.136,00, e na rua Aníbal de Mendonça, nº 221, gerando R\$ 445.523,00.

O quinto empreendimento licenciado está localizado na rua Gonçalves Dias, nº 46. Trata-se da transformação de uso do Edifício Gonçalves Dias. Nele, serão construídas 98 unidades residenciais e uma unidade comercial.



Esse projeto tem um potencial de transferência de 1.907,68 m² adicionais. A partir dele, observa-se um requerimento de operação interligada para empreendimento localizado na rua Visconde de Pirajá, nº 524, em Ipanema, com contrapartidas para a Prefeitura ainda sem valor definido.

De acordo com o relatório mais recente publicado pela Prefeitura, datado de setembro de 2023, existe ainda a possibilidade de novas operações interligadas vinculadas a diversos empreendimentos.

Alguns já possuem definidos os percentuais de área transferível, porém sem especificação de empreendimentos receptores até o momento. Esse é o caso de licença emitida para imóvel na rua Acre, nº 37, ao lado do empreendimento Akko, em terreno ocupado por sobrado de uso comercial. Trata-se de uma nova edificação com cem unidades residenciais e 1.549,76 m² de potencial transferível. O terreno está localizado no perímetro do projeto Porto Maravilha, em setor sem incidência de Cepacs. Outro é a operação de *retrofit* de um prédio corporativo na rua da Candelária, nº 66, com 2.765,49 m² transferíveis. Nesse caso, serão 148 unidades residenciais em edifício que abrigava a sede administrativa da empresa de cigarros Souza Cruz.

Outras operações interligadas poderão estar atreladas ao *retrofit* do Hotel Rio's Nice, localizado na rua Riachuelo, nº 201. A previsão é de 115 unidades habitacionais produzidas. O hotel havia encerrado as atividades antes da pandemia por conta de dificuldades financeiras dos administradores.

Há, ainda, a possibilidade de desdobramento de operações interligadas nos casos do empreendimento Vista Olímpica, localizado na avenida Presidente Vargas, nº 62, com a geração de 95 unidades pela modalidade *retrofit*. Soma-se ainda o edifício na rua Mem de Sá, nº 234, com quinze unidades.

Adicionalmente, há os empreendimentos licenciados com os benefícios do programa Reviver Centro, porém sem a demanda de operação interligada. Com base nos relatórios publicados pelo programa, bem como em entrevistas e artigos de imprensa, o Quadro 1 detalha as licenças emitidas até outubro de 2023.

Observa-se que, em curto período, os benefícios fiscais e edílios impulsionaram a produção de milhares de unidades habitacionais na área central do Rio de Janeiro. Um número significativo dessas novas licenças conta com elevada ATE. Podemos especular que isso está atrelado ao elevado retorno financeiro de construções interligadas a serem erguidas na zona Sul da cidade, área valorizada e com escassez de terrenos disponíveis para investidores.

Constata-se ainda que alguns imóveis listados são antigos hotéis convertidos por meio de *retrofit*. A crise do setor hoteleiro, que despontou logo após a realização dos megaeventos esportivos, foi acentuada com a pandemia, levando ao fechamento ou à baixa ocupação de inúmeros hotéis na cidade. A popularização das hospedagens por plataformas como Airbnb talvez explique em parte essa crise. É importante frisar que a conversão de quartos de hotel em unidades habitacionais se apresenta como uma alternativa com boa



rentabilidade para investidores, visto que o custo desse tipo de obra é relativamente mais baixo do que a conversão de escritórios em residências.

Por fim, vale salientar que cinco dos empreendimentos anteriormente listados estão localizados numa “zona de interseção” do perímetro do programa Reviver Centro e do perímetro do projeto Porto Maravilha. Trata-se de setores do projeto sem incidência de Cepacs e, portanto, que não interferem na estrutura financeira que viabiliza a operação urbana. No entanto, cabe questionar a possibilidade de uma situação de competitividade entre o programa Reviver Centro e o projeto Porto Maravilha pela atração de empreendimentos residenciais, em que o primeiro se mostra indiscutivelmente mais vantajoso para investidores.

Reflexões críticas

A pandemia de Covid-19 deflagrada no início do ano de 2020 instigou o debate sobre o futuro dos centros (Fiorentino et al., 2022; Florida et al., 2023; MacFarlane, 2023). As medidas de restrição à circulação, o isolamento social e a crise econômica em escala global impactaram o comércio e o setor de serviços, criando desertos em áreas para onde antes confluía diariamente uma parcela significativa dos cidadãos.

Em todo o mundo, as metrópoles estão desenvolvendo soluções para o esvaziamento econômico dos bairros centrais, fortemente afetados pela crise sanitária e pelas consequentes medidas restritivas à circulação e *lockdowns*. Algumas administrações têm direcionado suas ações com vistas a requalificar o espaço público, como Paris, que aproveitou a diminuição da circulação de automóveis para reforçar a ocupação de pedestres e expandir a rede cicloviária. Montreal investiu milhões de dólares numa série de atividades culturais e em festivais com o objetivo de reativar o comércio do centro da cidade. A prefeitura de Berlim tem buscado soluções para o aumento vertiginoso dos preços dos aluguéis recorrendo à desapropriação de imóveis e à sua conversão em habitações de interesse social. Medida parecida foi adotada em Barcelona, duramente impactada pela queda da atividade turística, que promoveu a refuncionalização de apartamentos destinados à locação por temporada (disponibilizados por plataformas como o Airbnb) em moradias para famílias afetadas pela crise econômica. Em Nova York, a administração local também lançou programa de conversão de imóveis comerciais em habitacionais para populações economicamente vulneráveis.

No Rio de Janeiro, após uma crise econômica à qual se somou a pandemia de Covid-19, a estratégia da Prefeitura para “salvar” a área central apresenta-se encarnada no programa Reviver Centro. Essa solução suscita reflexões sobre as características dos produtos imobiliários decorrentes do programa e o futuro da área central pautando-se nas ações dos gestores públicos. O lançamento do programa aconteceu num momento em que os patamares de juros se encontravam nas mínimas históricas e, portanto, num ambiente



econômico favorável para investimentos imobiliários. O conjunto de estímulos garantidos pelos benefícios fiscais e edilícios do Reviver Centro surge, portanto, como uma centelha para aquecer a atividade imobiliária e destravar – *unlock* – o potencial de rendimentos de centenas de imóveis subutilizados.

Durante décadas, a área central do Rio de Janeiro foi imaginada como um espaço privilegiado para o setor de serviços, comércio e administração pública, uma especialização que criou um amplo estoque de edificações que hoje se mostram “obsoletas” – uma obsolescência caracterizada pela inaptabilidade de suas funções originais. Weber (2002) relaciona a obsolescência com a noção schumpeteriana de “destruição criativa”, que capta a maneira pela qual a busca incessante do capital por lucros requer uma renovação constante por meio de forças que simultaneamente abrem caminho para o novo e desvalorizam o antigo. Segundo a autora, a obsolescência tem se tornado um álibi ideal para a neoliberalização urbana, além de componente fundamental dos processos contemporâneos da acumulação espacializada do capital.

Assim, o papel do Estado é tornar o ambiente construído mais flexível e responsivo aos critérios de investimento do capital imobiliário. Não se trata, contudo, de uma suspensão completa das normas edilícias e dos regulamentos de uso e ocupação do solo, pois, como nos ensinam Peck e Tickell (2002), a lógica neoliberal não implica necessariamente a ausência do Estado ou sua eliminação, mas o direcionamento de suas ações para favorecer as forças do mercado. É nesse sentido que as ações de flexibilização, como aquelas estipuladas pelo programa Reviver Centro, podem ser compreendidas como uma “desregulação regulada”, tal como proposta por Aalbers (2016).

Observa-se assim que, em poucos anos, os benefícios fiscais e edilícios impulsionaram a produção de centenas de unidades habitacionais na área central do Rio de Janeiro. Pode-se especular que parte significativa desses investimentos está atrelada ao elevado retorno financeiro dos empreendimentos interligados na zona Sul da cidade, área valorizada e com escassez de terrenos para construção. É nesse sentido que, durante os debates de aprovação do programa na Câmara de Vereadores, em resposta à emenda apresentada por um partido de oposição que excluía a operação interligada do programa, o líder do governo na Câmara declarou: “Impedir a Operação Interligada é tornar o projeto inócuo”.²⁶ Cabe no futuro avaliar como se darão essas contrapartidas financeiras e os impactos delas decorrentes.

Outro ponto sensível refere-se aos produtos imobiliários originados pelo Reviver Centro. Durante décadas, a construção de “microapartamentos” – quitinetes – foi proibida no Rio de Janeiro. Essa restrição se deve à aversão ao risco de “copacabanização” dos bairros, ou seja, ao adensamento demográfico mediante o aumento do número de grupos sociais de menor poder aquisitivo e, conseqüentemente, a uma desvalorização

²⁶ “Câmara dos Vereadores aprova projeto Reviver Centro, que busca revitalizar área central do Rio”. *Extra*, 22 jun. 2021. Disponível em: bit.ly/3BwREsr. Acesso em: 13 dez. 2022.



imobiliária. Essa restrição foi revertida em 2019, com a aprovação do Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro (COES), que estabelece em 25 m² a área útil mínima de uma unidade residencial em amplos setores da cidade, inclusive nos bairros centrais. Parte significativa dos novos apartamentos produzidos sob as regras do Reviver Centro corresponde a essa nova metragem. Em entrevista, uma arquiteta da Secretaria de Planejamento Urbano reflete sobre o tema:

A gente entende que os microapartamentos podem ser resultado de uma demanda vinda também da população. A construção de pequenos apartamentos estava proibida na cidade há muitas décadas. Nesse lapso temporal, formou-se uma demanda reprimida. De fato, as famílias nesse período ficaram menores e o custo de vida subiu. Os microapartamentos são a oportunidade para um jovem sair de casa ou para um idoso morar sozinho e se manter. A pessoa abre mão do espaço maior em função da localização e do preço. É uma opção que a legislação não dava e agora está permitindo. É claro que existe mercado para todos os tipos de imóveis no Centro. Entendemos que possibilitar fazer imóveis menores deve permitir imóveis mais acessíveis. Os valores dos lançamentos que estão surgindo no Centro são semelhantes aos verificados em imóveis em áreas com menos estrutura e mais distantes da área central.²⁷

O objetivo declarado pelos defensores do programa é, portanto, o adensamento demográfico da área central, com aumento populacional de 20% num período de dez anos. Trata-se de um incremento significativo considerando que a série histórica do Censo Demográfico do IBGE registra declínio populacional no bairro Centro – com exceção do recenseamento de 2010, que registrou variação positiva de 5,1% (Quadro 2). Deve-se questionar, entretanto, se esse acréscimo almejado conseguirá refletir-se em uma redinamização econômica efetiva da área central e em um freio ao esvaziamento das atividades de comércio e serviço em médio e longo prazos.

Quadro 2. Evolução da população residente (1980-2022)

Bairro	1980	1991	2000	2010	2022	Variação 1991/1980	Variação 2000/1991	Variação 2010/2000	Variação 2022/2010
Centro	55.095	49.095	39.135	41.142	32.758	-10,8%	-20,2%	5,1%	-20,3%

Fonte: IBGE. Censos Demográficos 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022. Para os dados do ano 2022, foi somado o total de habitantes dos bairros Centro e Lapa (este último criado por meio de desmembramento do primeiro, posteriormente à realização do Censo 2010).

Especula-se ainda que parte expressiva dessas novas unidades habitacionais não cumprirá a função residencial almejada pelos promotores do programa: elas serão convertidas em unidades de locação por temporada, disponibilizadas em plataformas como o Airbnb. Essa é, inclusive, uma estratégia de marketing utilizada por corretores e *sites* de vendas, que ressaltam o potencial de lucratividade dos imóveis lançados pelo Reviver Centro:

²⁷ “Um ano de Reviver Centro”. *Revista Síndico*, 17 nov. 2022. Disponível em: bit.ly/3hhdtW4. Acesso em: 13 dez. 2022.



O Vargas 1140 Centro é uma excelente opção de imóveis para investidores no Rio de Janeiro. Todas as suas características o colocam nessa posição e o fazem um dos melhores investimentos imobiliários. [...] Ao todo, são 360 unidades que vão de 33 m² a 54 m², em apartamentos tipo *studio*, de 1 e 2 dormitórios. Essas são tipologias de imóveis com alta demanda para locação e, quando agregada aos outros atrativos do empreendimento, potencializam a sua rentabilidade e liquidez. [...] O Vargas 1140 Centro é um imóvel com *ticket* médio baixo, facilidade de pagamento e perfil para alta rentabilidade com locação por curta temporada no modelo Airbnb, por exemplo. A região central do Rio é muito procurada por executivos a trabalho na cidade, turistas e estudantes, um público que sofre com a escassez de imóveis com este padrão de qualidade na região, uma lacuna que será facilmente preenchida com o Vargas 1140 Centro. Se você está procurando um imóvel com alto potencial de liquidez e rentabilidade, conheça melhor os diferenciais do Vargas 1140 Centro, um lançamento da Cury que já chega ao mercado imobiliário como um dos melhores investimentos imobiliários da cidade.²⁸

Cabe ainda refletir sobre os recursos financeiros obtidos das contrapartidas pela adoção de operações interligadas. Até o momento, estima-se que quase R\$ 7,5 milhões tenham sido arrecadados e estejam disponíveis no Fundo de Desenvolvimento Urbano. A lei que institui o Reviver Centro cria possibilidade para que o valor seja investido num amplo espectro de ações, tais como requalificação do espaço público, recuperação do patrimônio histórico e produção de habitação social. Nas palavras do ex-secretário de Planejamento Urbano Washington Fajardo: “Quanto mais dinâmica imobiliária, mais recurso para melhorar o Centro e fazer o componente social. [...] Por isso, a operação interligada era tão importante, para traduzir qualidade em quantidade. Começamos a poder sonhar e acordar com Centro bonito, com mais gente”.²⁹

A lei do Reviver Centro não estabelece, contudo, um lastro percentual para cada uma das ações, deixando à revelia do gestor a aplicação de recursos depositados no fundo. É nesse sentido, portanto, que o “componente social” ressaltado pelo ex-secretário pode ser desvirtuado. Durante as discussões na Câmara de Vereadores, a alternativa criada por uma vereadora da oposição previa que os recursos originados das operações interligadas fossem assim distribuídos: 50% para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, 30% para o Fundo de Conservação e 20% para o Fundo de Urbanização. A sugestão não foi contemplada na versão final da lei do programa. Isso coloca em xeque, portanto, a “contrapartida social” do Reviver Centro, muitas vezes propagandeada a fim de justificar os benefícios fiscais e edíficos dados aos investidores. Corre-se o risco de se repetir uma situação semelhante à da operação urbana consorciada do Porto Maravilha, que arrecadou recursos bilionários com a venda dos Cepacs sem que se houvesse estabelecido por lei um percentual destinado especificamente para moradias sociais. O resultado é que, mais de uma década após o lançamento do projeto, nenhum recurso do fundo foi aplicado em habitações de interesse social na zona portuária.

Apesar do ex-secretário de Planejamento Urbano refutar a possibilidade de um processo de transformação do perfil socioeconômico da área central – segundo ele, gentrificação é “uma palavrinha muito mal usada”, que

²⁸ Extraído de anúncio do *site* Apartamentos Rio. Disponível em: bit.ly/3j1IzaK. Acesso em: 13 dez. 2022.

²⁹ “Prefeitura do Rio estima ter cinco empreendimentos do Reviver Centro aprovados até o fim do ano”. *O Globo*, 17 out. 2021. Disponível em: bit.ly/3HxOWGI. Acesso em: 13 dez. 2022.



“virou uma trincheira para uma certa esquerda”³⁰ –, experiências nacionais e internacionais demonstram que o processo de valorização fundiária pode significar uma ameaça para populações economicamente vulneráveis. Um exemplo disso é a estimativa de que a procura de imóveis em setores da área central tenha tido crescimento de 120% desde o lançamento do programa Reviver Centro.³¹ O fomento à produção de habitação de interesse social funcionaria nesse sentido como uma medida mitigadora dos impactos negativos dessa valorização.

Por fim, é preciso apontar as críticas feitas por membros das seções locais do IAB-RJ e do CAU-RJ em relatório publicado em maio de 2021. No documento, consta uma série de considerações que demarcam “preocupações em relação à própria concepção do programa” e são apresentadas análises focadas nos temas patrimônio cultural, habitação de interesse social e operações interligadas.³² Uma das principais críticas do relatório faz referência ao envio dos projetos de lei à Câmara de Vereadores sem um debate prévio com a sociedade civil e à ausência de discussões no Conselho Municipal de Política Urbana. Salienta-se ainda que o programa Reviver Centro foi instituído à revelia dos processos de revisão do Plano Diretor da cidade, “pois precisaria ser discutido em consonância com as propostas de ordenamento territorial e de aplicação dos instrumentos urbanísticos”.

Tem-se assim o exemplo de um padrão prevalecente em diversas metrópoles do mundo, e que há pelo menos três décadas se consolidou na cidade do Rio de Janeiro. Trata-se de um modelo empresarial de gestão do espaço urbano que afronta o planejamento urbano, atendendo a interesses circunstanciais e voltados preferencialmente à redinamização do mercado imobiliário. Nesse sentido, uma visão integrada de uso e ocupação do solo é dispensada, corroborando e atenuando processos de fragmentação espacial. O programa Reviver Centro institui uma “zona de exceção” num território de 5,72 km² em plena área central da cidade do Rio de Janeiro. Nega a integração com os bairros limítrofes que, do ponto de vista urbanístico e social, apresentam inúmeras similaridades com o perímetro de ação do programa. Além disso, não dialoga com a operação urbana consorciada vizinha, o projeto Porto Maravilha, que, por sua vez, já havia sido concebido com base nesses princípios.

CONCLUSÕES

O artigo buscou tecer considerações iniciais sobre o programa Reviver Centro, analisando criticamente seus dois primeiros anos de implementação. Apesar de recente, é possível afirmar que ele foi responsável pela

³⁰ “Fajardo sobre o Centro: ‘Tapete vermelho a quem converter espaços comerciais sem uso em moradia’”. *Diário do Rio*, 20 out. 2021. Disponível em: bit.ly/3hDdQW. Acesso em: 13 dez. 2022.

³¹ “Bairro de Fátima entra no radar com Reviver Centro”. *O Dia*, 31 jul. 2022. Disponível em: bit.ly/3V32SMg. Acesso em: 13 dez. 2022.

³² “Análise dos Projetos de Lei (PLC 11/2021 e PL 190/2021) que propõem a instituição do programa ‘Reviver Centro’ no município do Rio de Janeiro”. Disponível em: bit.ly/3FQnhQ6. Acesso em: 13 dez. 2022.



redinamização do mercado imobiliário da área central, ensejada durante décadas por inúmeros programas, projetos e planos. Pela primeira vez, no entanto, uma iniciativa nesse sentido comporta o instrumento de operação interligada, criando a possibilidade de lucros para investidores em áreas extremamente valorizadas da cidade. Cabe analisar no futuro em que medida essa relação de “compra e venda” de benefícios edílios comportará a “sustentabilidade” do Reviver Centro e, igualmente, analisar o “apetite” dos investidores sobre as operações interligadas – e se elas vão de fato gerar possibilidades de produção de habitação social, programas de aluguel social etc.

Interessa-nos também acompanhar as mudanças da legislação que regem o programa Reviver Centro, tais como o conjunto de regras sancionado pelo prefeito Eduardo Paes em outubro de 2023 (Lei nº 8.104/2023) que amplia os incentivos, tornando ainda mais vantajosos os investimentos para o capital imobiliário. Um dos pontos mais polêmicos desse pacote, chamado pela Prefeitura de “Reviver Centro 2”, é a criação de áreas de “gabarito livre”, abarcando amplos setores do entorno da avenida Rio Branco. Os empreendimentos que se pautam nessa legislação complementar não foram contemplados no presente artigo e serão objeto de análises em trabalhos futuros.

A pandemia de Covid-19 precipitou um processo de esvaziamento econômico já em curso na área central do Rio de Janeiro. A solução do poder público de buscar uma refuncionalização desse espaço inspira inúmeras reflexões sobre o formato de governança, a aplicação de instrumentos urbanísticos selecionados e os produtos imobiliários decorrentes. As impressões iniciais são de que o Reviver Centro reproduz um padrão de produção do espaço urbano que contém um déficit democrático, em especial por não comportar os instrumentos necessários que garantam a permanência no local de populações vulneráveis, até o momento não atendidas pelo programa. Parece-nos, portanto, indispensável avançar na análise dos desdobramentos do Reviver Centro e da maneira em que o ímpeto da valorização fundiária será compatibilizado com a garantia dos direitos de grupos sociais tradicionalmente estabelecidos na área central do Rio de Janeiro.

Referências

AALBERS, Manuel. Regulated Deregulation. In: SPRINGER, Simon; BIRCH, Kean; MACLEAVY, Julie (org.). **Handbook of Neoliberalism**. London: Routledge, 2016.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: bit.ly/3uRDrm7. Acesso em: 14 dez. 2022.

CARDOSO, Adauto Lúcio; MELLO FILHO, Cleber Lago do Vale; OLIVEIRA, Fabrício Leal de; AZEVEDO, Marcos de Faria; SERRA, Rodrigo Valente. Flexibilização da legislação urbanística no Rio de Janeiro: uma avaliação das Operações Interligadas. In: **Anais do VIII Encontro Nacional da Anpur**, 1999, Porto Alegre. VIII Encontro Nacional da ANPUR.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações Urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar**. Tese – Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2006.



FIORENTINO, Stefania; LIVINGSTONE, Nicola, MCALLISTER, Pat; COOKE, Howard. The future of the corporate office? Emerging trends in the post-Covid city. **Cambridge Journal of Regions, Economy and Society**, vol. 15, n. 3, 2022, p. 597-614. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsac027>

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão**: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo, 2001.

FLORIDA, Richard, RODRÍGUEZ-POSE, André; STORPER, Michael. Cities in a post-COVID world. **Urban Studies**, vol. 60, n. 8, 2023, p. 1509-1531.

HARVEY, David. Globalization and the “spatial fix”. **Geographische Revue**, vol. 3, n. 2, p. 23-30.

MCFARLANE, Colin. Repopulating density: COVID-19 and the politics of urban value. **Urban Studies**, vol. 60, n. 9, 2023, p. 1548-1569. <https://doi.org/00420980211014810>.

MONTEIRO, João Carlos. Habitação de interesse social em cenários de revalorização urbana: considerações a partir da experiência carioca. **Cadernos Metrôpole**, vol. 17, n. 34, p. 441-459. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3407>

MONTEIRO, João Carlos. **Uma Dubai cercada de Calcutá: estratégias discursivas na produção neoliberal do espaço**. São Paulo: Max Limonad, 2022.

PCRJ – PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Decreto 48.348/2021**. Rio de Janeiro, 01 jan. 2021a. Disponível em: bit.ly/3j3roiS. Acesso em: 14 dez. 2022.

_____. **Decreto 49.968/2021**. Rio de Janeiro, 27 out. 2021e. Disponível em: bit.ly/3BDO7bE. Acesso em: 14 dez. 2022.

_____. **Lei Complementar 108/2010**. Rio de Janeiro, 25 nov. 2010. Disponível em: bit.ly/3HAP0FP. Acesso em: 14 dez. 2022.

_____. **Lei Complementar 229/2021**. Rio de Janeiro, 14 jul. 2021c. Disponível em: bit.ly/3FAq7HJ. Acesso em: 15 jul. 2021.

_____. **Lei Ordinária 21/1994**. Rio de Janeiro, 18 abr. 1994. Disponível em: bit.ly/3V0JMGr. Acesso em: 14 dez. 2022.

_____. **Lei Ordinária 6.999/2021**. Rio de Janeiro, 14 jul. 2021d. Disponível em: bit.ly/3uSGD0H. Acesso em: 14 dez. 2022.

_____. **Projeto de Lei Complementar 11/2021**. Rio de Janeiro, 20 abr. 2021b. Disponível em: bit.ly/3W8YHjm. Acesso em: 02 jul. 2021.

PECK, Jamie; TICKELL, Adam. Neoliberalizing Space. **Antipode**, vol. 34, n. 3, 2002, p. 380-404. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00247>

SANFELICI, Daniel. Uma aposta especulativa no futuro: o mercado imobiliário comercial como âncora do Projeto Porto Maravilha. In: GIANNELA, Letícia; MONTEIRO, João Carlos (orgs.). **Zona portuária do Rio de Janeiro: múltiplos olhares sobre um espaço em mutação**. Rio de Janeiro: Consequência, 2022.

VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia; OTÍLIA, Arantes. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002.

WEBER, Rachel. Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment. **Antipode**, vol. 34, n. 3, 2002, p. 519-540. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00253>



Logradouro	Empreendimento	Descrição da licença	Uso anterior	Total de unidades residenciais	Total de unidades comerciais	Gera interligadas	Perímetro do Porto Maravilha
Rua Irineu Marinho, nº 52	Cores do Rio	Modificação de projeto aprovado de construção	Não edificado (estacionamento)	121	1	✓	
Rua Acre, nº 33	Akko	Construção de prédio	Sobrados de uso comercial	119	1	✓	✓
Avenida Gomes Freire, nº 647		Transformação de uso	Sala comercial	1	-		
Praça Tiradentes, nº 10		Transformação de uso	Salas comerciais	3	-		
Beco das Carmelitas, nº 3		Transformação de uso	Não identificado	1	-		
Rua Vinte de Abril, nº 28		Transformação de uso	Não identificado	2	-		
Rua Carlos Sampaio, nº 351		Transformação de uso	Não identificado	1	-		
Avenida Presidente Vargas, nº 1140	Vargas 1140	Construção de prédio	Não edificado (estacionamento)	360	4	✓	✓
Rua Riachuelo, nº 201	Enredo Riachuelo 201	Transformação de uso	Hotel Rio's Nice	115	1	Indefinido	
Rua Marques de Pombal, nº 75		Transformação de uso	Gráfica do jornal O Globo	240	2		
Rua do Rosário, nº 171		Transformação de uso	Edifício corporativo	29	1		
Beco do Bragança, nº 22		Transformação de uso	Não identificado	6	2		
Avenida Presidente Vargas nº 62	Edifício Vista Olímpica	Transformação de uso	Edifício corporativo	95	1	Indefinido	
Rua Visconde de Inhaúma, nº 95		Modificação sem acréscimo com transferência de uso	Hotel Atlântico Tower	223	1	✓	✓
Rua do Lavradio, nº 62 e 64		Transformação de uso	Hotel Castelo	45	1		
Rua Visconde de Inhaúma, nº 80	Skylux	Substituição de projeto aprovado – construção	Não edificado (estacionamento)	352	2		✓
Rua Gonçalves Dias, nº 46		Transformação de uso	Edifício Gonçalves Dias	98	1	✓	
Rua Mem de Sá, nº 234		Transformação de uso	Propriedade do INSS (ocupação sem-teto)	15	1	Indefinido	
Rua da Candelária, nº 66		Transformação de uso	Edifício Sousa Cruz	148	-	Indefinido	
Rua Riachuelo, nº 161		Transformação de uso	Edifício Monte Santo	1	1		
Rua Teotônio Regadas, nº 25		Construção de prédio	Não edificado	319	15		
Rua do Senado, nº 230		Transformação de uso	Edifício Democrata	25	-		
Rua Riachuelo, nº 241		Transformação de uso	Edifício Galeria de Fátima	1	1		
Rua Acre, nº 37		Construção de prédio	Sobrado de uso comercial	100	1	Indefinido	
Rua Riachuelo, nº 70		Transformação de uso	Edifício Denver	1	-		
Rua do Senado, nº 311		Transformação de uso	Condomínio Titan Senado	1	-		
Rua Joaquim Silva, nº 75		Modificação com acréscimo e transformação de uso	Sobrado (uso não identificado)	13	-		
Rua do Lavradio, nº 98		Transformação de uso	Sobrado de uso comercial	10	1		
Rua Beneditinos, nº 22		Construção de prédio	Sobrado de uso comercial	128	2		
TOTAL				2.573	39		

Quadro 1. Empreendimentos licenciados pelo Reviver Centro até outubro de 2023

Fonte: Elaborado pelos autores com base em dados da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e levantamento de imprensa.