

# A OPERAÇÃO CONSORCIADA PORTO MARAVILHA E A COALIZÃO CAPITAL-ESTADO NA PRODUÇÃO (IN)SUSTENTÁVEL DO ESPAÇO URBANO DO RIO DE JANEIRO/RJ

Fernanda Souza Souto<sup>1</sup>  
Sócrates Oliveira Menezes<sup>2</sup>

**Resumo:** O presente artigo analisa a Operação Urbana Consorciada (OUC) do Porto Maravilha, na cidade do Rio de Janeiro/RJ e seus rebatimentos na produção do espaço urbano. A OUC, realizada na região do porto da cidade, é uma grande intervenção urbana, orientada pelo discurso da “sustentabilidade”, que abrangeu uma área de 5 milhões m<sup>2</sup> e foi gerida por meio de uma parceria público-privada. A OUC se inscreve no processo de produção da cidade como “produto competitivo”, sobretudo na conjuntura dos megaeventos esportivos da copa do mundo de 2014 e das Olimpíadas de 2016. O percurso metodológico consistiu em pesquisas bibliográficas, documentais e pesquisa de campo no qual foram realizados registros fotográficos e entrevistas. Os resultados apontam que de forma contraditória a “sustentabilidade” do empreendimento é uma face do caráter neoliberal de urbanização que mobiliza coalizões de poder, promovendo processos de elitização de um lado e de gentrificação de outro.

**Palavras-chave:** Operação Urbana Consorciada (OUC); Porto Maravilha; Sustentabilidade.

## THE CONSORTIATE OPERATION PORTO MARAVILHA AND THE CAPITAL-STATE COALITION IN THE (IN)SUSTAINABLE PRODUCTION OF THE URBAN SPACE OF RIO DE JANEIRO/RJ

**Abstract:** This article analyzes the Consortium Urban Operation (OUC) of Porto Maravilha, in the city of Rio de Janeiro/RJ and its repercussions on the production of urban space. The OUC, carried out in the city's port region, is a large urban intervention, guided by the discourse of “sustainability”, which covered an area of 5 million m<sup>2</sup> and was managed through a public-private partnership. The OUC is part of the city's production process as a “competitive product”, especially in the context of the mega sporting events of the 2014 World Cup and the 2016 Olympics. The methodological path consisted of bibliographical and documentary research and field research in which photographic records and interviews were carried out. The results indicate that, in a contradictory way, the “sustainability” of the enterprise is a facet of

---

<sup>1</sup> Arquiteta e Urbanista, mestre em geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (PPGEO-UESB): [arq.fernandasouto@gmail.com](mailto:arq.fernandasouto@gmail.com).

<sup>2</sup> Professor do curso de graduação e da Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB): [socratesmenezes@yahoo.com.br](mailto:socratesmenezes@yahoo.com.br).

the neoliberal character of urbanization that mobilizes coalitions of power, promoting processes of elitization on the one hand and gentrification on the other.

**Keywords:** Consortium Urban Operation (OUC); Porto Maravilha; Sustainability.

## INTRODUÇÃO

A Operação Urbana Consorciada (OUC)<sup>3</sup> do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro/RJ, fez parte do pacote de projetos urbanísticos neoliberais que estavam alinhados com a transformação da cidade em um “produto competitivo” e em um “cenário espetacular” para receber a copa do mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016. Abrangendo uma área de intervenção total de 5 milhões m<sup>2</sup>, foi administrado pelo Consórcio Porto Novo (constituído pela Carioca Engenharia e as empresas baianas Odebrecht e OAS), vencedor da licitação pública.

Depois de tentativas frustradas entre os anos de 1980 e 1990, no então governo de Eduardo Paes a OUC do Porto Maravilha foi instituída por meio das leis complementares nº 101 e nº 102 de 23 de novembro de 2009, que tinha como finalidade promover uma reestruturação urbana “visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região”.

Essa área com grande potencial de valorização para o capital imobiliário, próxima ao centro da cidade, era habitada principalmente por residências informais de classes trabalhadoras empobrecidas, composta por três bairros que possuem uma história vinculada à escravidão no Brasil: o bairro Gamboa, onde se localiza o morro da conceição e a tombada Pedra do Sal, e os bairros Saúde e Santo Cristo. É circunscrita por outras áreas já valorizadas com o devido processo de “revitalização” urbana concluído, onde inclusive se encontram vários empreendimentos certificados com o selo internacional *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED)<sup>4</sup>, como a Biblioteca Parque estadual, os edifícios infoGlobo, Eco Sapucaí, Barão de Mauá, Palácio Austregésilo de Athayde, Passeio Corporate, RIO Office Tower, Presidente JDK Oeste, Ventura Corporate Towers e a sede do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES).

Foi sobre a chancela da “coletividade” e da “sustentabilidade” que remoções fizeram parte das estratégias dessa operação. Segundo a Fundação Heinrich Böll (2014), que concebeu um mapa das remoções nessa região, 133 famílias foram removidas em 2011 de um prédio abandonado pertencente ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS). 300 famílias caracterizadas como “flor do asfalto” foram retiradas de um terreno público na rua Rodrigues Alves e outras 380 da comunidade do morro da providência deveriam ser reassentadas sobre pretexto da construção de um teleférico. Já na área da companhia das docas, local que possuía cerca de 20 anos de abandono, famílias foram despejadas para que fosse construído o “Trump Towers Rio de Janeiro”. Este megaprojeto pertencia ao ex-presidente dos Estados Unidos, Donald Trump que, em 2017 (ainda como candidato à presidência), cancelou

---

<sup>3</sup> Operação Urbana Consorciada é um instrumento urbanístico regulamentado por meio do artigo 32 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

<sup>4</sup> O *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED), é um mecanismo de certificação para construções “sustentáveis” que se desenvolveu e ganhou importância e notoriedade no cenário da reestruturação urbana inscrita no contexto da deflagrada “crise ambiental”. Trata-se de mais um mecanismo celetista que reforça a tendência desigual e contraditória do desenvolvimento urbano nos tempos atuais de crise estrutural do metabolismo social do capital. Tal temática foi objeto de investigação na dissertação *A Fratura Metabólica Na (In)Sustentabilidade Ambiental: O Mecanismo De Certificação Leed No Contexto Da Produção Destrutiva Da Natureza* (SOUTO, 2024).

a construção do empreendimento de escritórios que possuiria 5 torres destinado aos membros do BRICS.

O direcionamento valorativo se alinha ao propósito de elitizar a região. Com um destaque para os interesses financeiros do mercado global, todos os empreendimentos demonstrados no Quadro 01 abaixo todos são certificados com selos LEED de sustentabilidade. Tratam-se de torres corporativas com o envoltório envidraçado que levam o conceito dentro do mercado imobiliário de “triple A”, o que corresponde a edificações de alto padrão, luxuosas, com equipamentos e materiais de última geração, que devem atender as altas exigências dos seus principais clientes: empresas transnacionais. Com exceção do Edifício Porto Brasilis, que é de origem nacional, todos os outros são de origem estrangeira. Tanto o Port Corporate Tower como o AQWA Corporate e o Vista Guanabara são de incorporadoras estadunidenses, já a sede L'Oréal é de origem francesa.

Quadro 1. Empreendimentos com selo LEED dentro do limite estabelecido para a OUC do Porto Maravilha.

Nome, cidade, nível e data e área (m <sup>2</sup> ) da certificação	Imagem	Características
Museu do Amanhã, Região do Porto, RJ, Gold em 20/06/2016, 15.713,00 m <sup>2</sup> de área certificada.		<p>Uso de painéis solares que se movimentam ao longo do dia conforme a posição do sol aumentando a capacidade de captação de energia, amplas entradas de iluminação natural, uso da água da baía de Guanabara tanto para abastecer os espelhos d'água quanto para contribuir na troca de calor do sistema de refrigeração.</p> <p>Fonte: <a href="http://museudoamanha.org.br">museudoamanha.org.br</a></p>
Museu de Arte de Rio, Região do Porto, RJ, Silver em 28/05/2014, 10.047,27 de área certificada.		<p>Primeiro da América Latina a receber o selo LEED para museus. Sobras de aço da obra foram reciclados, a edificação faz reuso de água da chuva, vidros da fachada que reduzem a incidência de luz e calor, construção com tijolos reciclados e outros materiais reaproveitados, madeira certificada.</p> <p>Fonte: <a href="http://creci-rj.gov.br">creci-rj.gov.br</a></p>
Sede L'Oréal, Região do Porto, RJ, Gold em 06/07/2018, 20.466,00m <sup>2</sup> de área certificada.		<p>Iluminação 100% LED com sensores de presença; estação de tratamento de água das pias para reutilização nas descargas, fachada de vidro e persianas automáticas, luz interna que se adapta à iluminação externa que entra no prédio, localização que valoriza a mobilidade urbana com proximidade da estação do VLT e bicicletários.</p> <p>Fonte: <a href="http://loreal.com">loreal.com</a></p>

<p>Port Corporate Tower (sede da Bradesco Seguros), Região do Porto, RJ, Gold em 22/07/2015, 45.871,00m<sup>2</sup> de área certificada.</p>		<p>Bicicletários e vagas preferenciais para veículos de baixa emissão e baixo consumo, eficiência no consumo de água e energia através de equipamentos econômicos, Reutilização de água de chuva e de condensação de ar condicionado para sistema de irrigação dos jardins, tratamento de água cinzas, sistemas de controle e monitoramento de consumo de energia. Fonte: condominiosverdes.com.br</p>
<p>Edifício Vista Guanabara, Região do Porto, RJ, Gold em 16/05/2017, 34739,00m<sup>2</sup> de área certificada.</p>		<p>Eficiência hídrica e energética possibilitada por equipamentos mais econômicos; captação e aproveitamento da água da chuva; gerenciamento de resíduos; Melhora na qualidade do ar interno; Controle de erosão; Uso de tintas com baixo índice de compostos orgânicos voláteis; Fonte: gtispartners.com/</p>
<p>AQWA Corporate, Região do Porto, RJ, Gold em 05/07/2018, 80.831,00m<sup>2</sup> de área certificada.</p>		<p>Reciclagem de resíduos da obra, uso de materiais locais, localização com infraestrutura implantada, bicicletários e vagas preferenciais para veículos de baixa emissão e consumo, uso de revestimentos com alto SRI (Índice de Refletância Solar) para minimizar o efeito de ilha de calor, eficiência no consumo de água e energia através de equipamentos econômicos, coleta e tratamento de águas pluviais, sistemas de controle e monitoramento de consumo de energia. Fonte: Centro de Tecnologia de Edificações (CTE) que prestou o serviço de consultoria à Tishman Speyer<sup>5</sup> no processo de certificação LEED.</p>
<p>Edifício Porto Brasilis Fibra Experts, Região do Porto, RJ, Gold em 30/03/2012, 21.206,00m<sup>2</sup> de área certificada.</p>		<p>Vidros laminados de alta eficiência, e uso de sistema avançado de ar condicionado. Fonte: fibraexperts.com.br/</p>

Fonte: Pesquisa de Campo, 2022  
Elaboração: SOUTO, F. S., 2023.

<sup>5</sup> Tishman Speyer é uma empresa estadunidense com sede em Nova York.

Tais empreendimentos estão em sintonia com o que a própria lei complementar nº 101, determinou sobre a questão da sustentabilidade na OUC. A seção III intitulada “Da Sustentabilidade Ambiental e Energética” menciona em seu artigo 28 que as construções de edificações multifamiliares, comerciais, equipamentos culturais e desportivos, devem obedecer aos critérios de:

I - economia no consumo de água e reaproveitamento de águas pluviais e servidas; II - economia e/ou geração local de energias limpas; III - uso de aquecimento solar; IV - uso de “telhados verdes” e/ou reflexivos do aquecimento solar; V - e projetos que maximizem a ventilação e iluminação natural; VI - uso de materiais com certificação ambiental; e VII - facilitação de acesso e uso do sistema cicloviário (Rio de Janeiro, 2009).

Pelo ângulo da legislação – como expressão formal do direcionamento da produção e apropriação do espaço para uma modo específico de construção, por sua vez tutelado pelo discurso da sustentabilidade, notadamente encarecido, exclusivista e elitista, portanto, excludente e segregacionista – é possível observar a coalizão dos interesses do capital (privado) nas formas de atuação do Estado. A coalizão capital-Estado é fundamental para o entendimento de como a valorização do espaço tem se efetivado a partir dos processos conhecidos como “revitalização” ou “reestruturação” urbana, uma vez que elas legitimam e corroboram com o lucrativo mercado da sustentabilidade pela apropriação/desapropriação imobiliária. Se por um lado, a complexa “questão ambiental” parece poder ser equacionada com artefatos disponíveis nesse mercado, por outro, os critérios estabelecidos em lei interessam aos agentes privados, uma vez que por meio de uma OUC é possível construir “burlando” os planos diretores acima dos índices edílicos, através de títulos imobiliários comercializados na bolsa de valores chamados de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs).

A comercialização na bolsa de valores favorece uma constante especulação dentro do mercado de ações. O comprador pode esperar pela valorização do certificado para vender mais caro, caso não tenha o interesse em construir na região, ou usar o certificado para construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB)<sup>6</sup>. No caso da OUC do Porto Maravilha, todas das CEPACs foram compradas pela Caixa Econômica Federal.

Se já são frágeis as concretizações das normas edilícias dispostas nos instrumentos urbanísticos, como os planos diretores e códigos de obras, que teoricamente deveriam atender as particularidades urbanas a fim de evitar a especulação imobiliária ou a incompatibilidade do adensamento urbano com as características geográficas daquela região, a experiência da OUC do Porto Maravilha serve de exemplo de como esse instrumento contraria os princípios e beneficia os agentes privados ligados a produção da cidade em detrimento da coletividade.

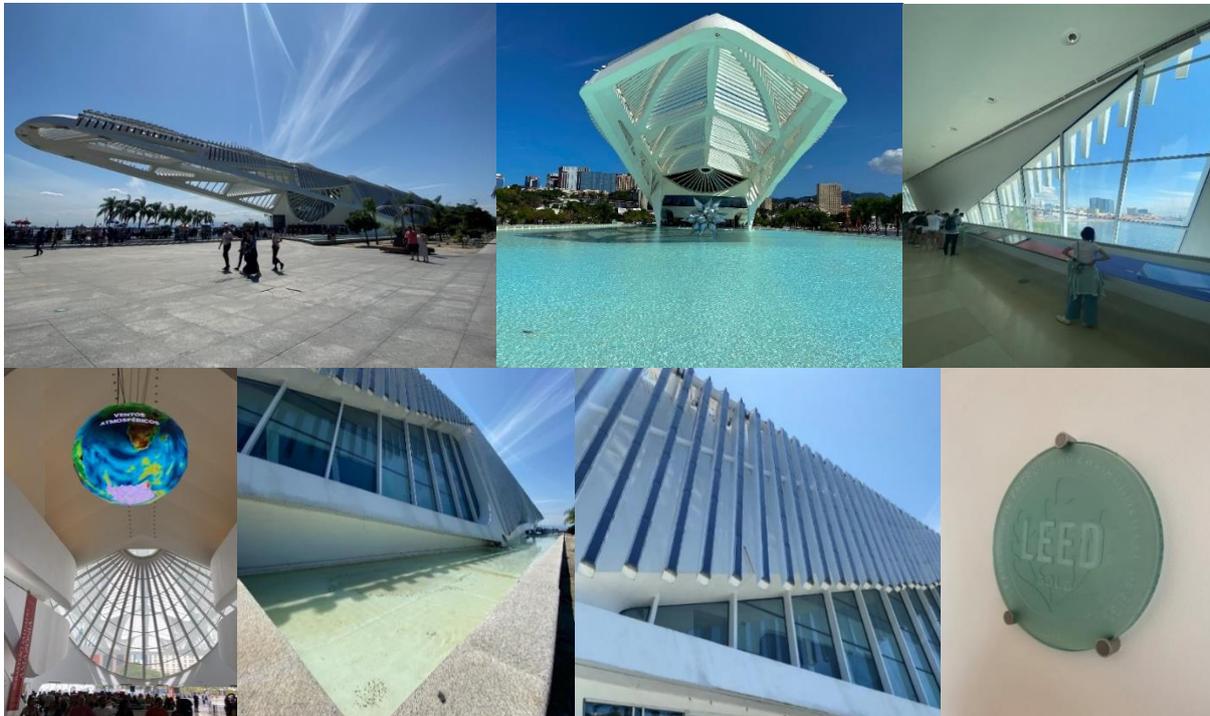
Werneck, *et al.* (2020, p.06) considera que dentro do limite estabelecido para a OUC do Porto Maravilha a “construção de artefatos culturais marcadamente pós-modernos” atestam a forma intencional de “ressignificação simbólica da região”, objetivando buscar além de um novo mercado consumidor de classe média, novos

---

<sup>6</sup> Coeficiente de Aproveitamento (CA) é, segundo o Estatuto da Cidade, “a relação entre a área edificável e a área do terreno”. O CA se desdobra em CAB (Coeficiente de Aproveitamento Básico) e CAM (Coeficiente de Aproveitamento Máximo). Construções que atingem o CAB são isentas de pagamento, ao contrário das que excedem esse coeficiente, até os limites do CAM. Os planos diretores devem definir o valor desses índices considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

trabalhadores e habitantes para a região. Citamos como exemplo desses “artefatos culturais” o Museu de Arte do Rio e o Museu do Amanhã. Sobre este, destaca-se as características exclusivas e específicas do empreendimento direcionado ao “novo público”, como pode ser observado na Figura 1.

Figura 1. Museu do Amanhã



Fonte: Trabalho de campo, 2022.

Elaboração: SOUTO, F. S., 2023.

Legenda: Primeiro, vista lateral pela praça de Mauá; segundo, vista do posterior do museu; terceiro e quarto, entradas de iluminação natural do museu; quinto, espelho d'água na fachada lateral; sexto, painéis solares na cobertura do museu; sétimo, placa da certificação LEED “Gold”.

O megaprojeto do arquiteto espanhol Santiago Calatrava<sup>7</sup> custou aproximadamente 230 milhões de reais e em 20/06/2016 recebeu o selo de certificação LEED “Gold”, para 15.713m<sup>2</sup> de área construída. Foi possível identificar algumas das intervenções para conquistar a certificação, como o uso de painéis solares em toda a extensão da cobertura do museu (que se movimentam ao longo do dia, conforme a posição do sol, aumentando a capacidade de captação de energia), amplas entradas de iluminação natural, além do uso da água da Baía de Guanabara, tanto para abastecer os espelhos d'água quanto para contribuir na troca de calor do sistema de refrigeração.

A “sustentabilidade” também é tema das exposições permanentes do museu. A arquitetura interna do espaço leva o público a percorrer um caminho constituído de 5 questionamentos associados aos temas intitulados: “Cosmos”, “Terra”, “Antropoceno”, “Amanhãs” e “Nós”. “Cosmos” está associado a pergunta: “Como chegamos até aqui?” e propõe uma reflexão da nossa conexão com o universo; “Terra” nos indaga: “Quem somos?”; em “Antropoceno” a pergunta “Onde estamos?” nos leva a emergir no hoje,

<sup>7</sup> Santiago Calatrava é considerado um arquiteto do “star-system”, ou seja, é uma celebridade entre os profissionais de arquitetura. Foi responsável por exemplo, pelo projeto da estação do *World Trade Center* em Nova York e a torre Dubai Creek (que pretende superar o Burj Khalifa, atual prédio mais alto do mundo.)

através das imagens e dados sobre a devastação humana sobre a terra nos seus telões (Figura 2, itens 1 e 2); “Amanhã” é definido pela pergunta “para onde vamos?”, as provocações desse espaço interativo nos leva a entender que existem vários amanhã possíveis; o último tema “Nós” acompanha o questionamento: “Qual será o nosso legado para as próximas gerações?”, este espaço está tomado por uma escultura chamada “Oca do conhecimento” (figura 2, itens 3 e 4) que representa uma oca indígena, e nos leva de volta as nossas raízes.

Figura 2. Exposições permanentes do Museu do Amanhã: Primeira e segunda imagem tema do “Antropoceno”; terceira e quarta imagem tema “Nós”



Fonte: Trabalho de campo, 2022.  
Elaboração: SOUTO, F. S., 2023.

De forma contraditória, se a arquitetura monumental do museu do Amanhã e todo o seu entorno do Porto Maravilha revela mais uma das faces do poder destrutivo do sociometabolismo do capital, as expressões artísticas do museu, principalmente no tema “Nós”, nos leva a refletir sobre nossa relação metabólica com natureza, com nossas raízes culturais, com o conhecimento ancestral, o respeito pelas identidades culturais ao invés de uma homogeneização da produção em prol do lucro.

## CONCLUSÃO

Expressões urbanas como o Museu do Amanhã representa o amanhã que queremos? Se, “do lado de fora”, o museu do amanhã se respalda em uma série de técnicas construtivas “ambientalmente corretas”, – que utiliza de tecnologia de ponta pouco acessível para a maioria das pessoas, para criar uma imagem positiva de si mesma, enquanto legitima uma arquitetura do espetáculo e vela as inconveniências de uma estrutura desconexa com o ambiente em que se insere ao mesmo tempo que esconde atrás do seu “prêmio de sustentabilidade” um equipamento físico milionário que beneficia em maior parte os agentes privados que produzem a cidade – “do lado de dentro”, a expressão artística nos convida a ter esperança, do poder de transformação da educação, da arte, da cultura, da ciência... “Nós” nos faz pensar para além da caixa, ou das paredes nesse caso, ou para além do capital, como já disse Mészáros (2011).

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: **Poder Executivo**, 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em 20/07/2023.

GBC BRASIL, Site institucional. Disponível em: <<https://www.gbcbrasil.org.br/>>. Acesso em: 25/07/2023

MÉSZÁROS, Istiván. **Para além do capital**: rumo a uma teoria da transição, São Paulo: Boitempo Editorial, 2011.

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009. Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências. Rio de Janeiro: **Poder Executivo**, 2009b. Disponível em: [http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC101\\_-\\_23112009.pdf](http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC101_-_23112009.pdf). Acesso em: 20/08/2023

RIO DE JANEIRO (Município). Lei Complementar nº 102, de 23 de novembro de 2009. Cria a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro - CDURP e dá outras providências. Dispo Rio de Janeiro: **Poder Executivo**, 2009c. Disponível em: [http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC102\\_-\\_23112009.pdf](http://portomaravilha.com.br/conteudo/legislacao/2010/06/LC102_-_23112009.pdf). Acesso em: 20/08/2023

SOUTO, Fernanda Souza. **A Fratura Metabólica na (In)Sustentabilidade Ambiental: O Mecanismo de Certificação LEED no Contexto da Produção Destrutiva da Natureza**. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (PPGEO/UESB). Vitória da Conquista, abril de 2024.

WERNECK, Mariana; et al. **Contradições do experimento neoliberal do Porto Maravilha no Rio de Janeiro**. Revista de Urbanismo, 2020.

ZIESCHE, Júlia; et al. **Mapa das Remoções no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Fundação Heinrich Böll, 2014. Disponível em: <<https://br.boell.org/pt-br/2014/07/03/mapa-das-remocoes-no-rio-de-janeiro>> Aceso em: 03/11/2023