

CENTRO DO RIO DE JANEIRO: UM ESTUDO SOBRE RECUPERAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

CENTER OF RIO DE JANEIRO: A STUDY ON RECOVERY AND SUSTAINABILITY

Guilherme Santoro Gerstenberger¹

Otto Guilherme Gerstenberger Junior²

Fatima Cristina Santoro Gerstenberger³

¹ Doutor e Mestre em Direito Público e Evolução Social, na linha de pesquisa de Direitos Fundamentais e Novos Direitos - UNESA. Mestre em Administração - Ibmec, linha de pesquisa Gestão de Negócios e Estratégia. Especialista em Direito Imobiliário - UCAM. Especialista em Direito Empresarial, Direito Público, Conciliação, Mediação, Arbitragem e Negociação, Gestão, Empreendedorismo, Tecnologia e Marketing e em Lei Geral de Proteção de Dados - FALEG. Bacharel em Direito - Ibmec. Graduado em Gestão Comercial - UVA. Graduado no Curso Superior de Tecnologia em Negócios Imobiliários - UVA. Aprovado no Curso de Formação para Prática de Tutoria - FGV. Advogado inscrito nos quadros da OAB/RJ. Professor de Pós-Graduação e extensão - FGV. Coordenador e Professor de Pós-Graduação - FESUDEPERJ. Professor convidado de Pós-graduação - IBMEC. Professor convidado de Pós-graduação - UCAM. Professor da graduação em Direito - IBMR. Coordenador de Projetos Acadêmicos - Centro de Aperfeiçoamento Profissional Septem Capulus. Editor da Revista Direito e Contexto da Fundação Escola Superior da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro. Pesquisador do Grupo de Pesquisa: Observatório dos Direitos Fundamentais de Propriedade na Contemporaneidade e a sua interseção com a moradia do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito Doutorado e Mestrado - UNESA. Participa do Grupo de pesquisa Observatório do Acesso à Justiça na Iberoamerica (OAJI) - UNESA. Participa do Grupo de Pesquisa História do Pensamento Espanhol Contemporâneo UNESA. Editor - Assistente da Revista Iberoamericana de Direito e Política - UFF. Membro e Conselheiro Efetivo da Abami - Associação Brasileira Advogados Mercado Imobiliário. Membro da Comissão de Direito Constitucional da OAB/RJ. Ex-Diretor da Escola do Legislativo Carioca da CMRJ. Atuou como Procurador Institucional da Fundação Escola Superior da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro. Atuou como Professor de Pós-graduação em Direito e Tutor de disciplinas - UVA. Atuou como Professor Conteudista de disciplinas - UVA. Atuou como Escrevente Notarial do 15 Ofício de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Contato: guilhermesantoroprof@hotmail.com.

² Pós-Doutor em Direito, Instituições e Negócios - UFF. Doutor em Psicanálise, Saúde e Sociedade - UVA. Doutorando em Ciências Econômicas pela UnLam; Mestre em Ensino de Ciências da Saúde e do Ambiente - UNIPLI. Pós-Graduado em Direito Empresarial, Direito Público, Conciliação, Mediação, Arbitragem e Negociação, Gestão, Empreendedorismo, Tecnologia e Marketing Digital Jurídico e em Lei Geral de Proteção de Dados - FALEG. Graduado em Ciências Econômicas - ESUDA. Graduado em Processos Gerenciais com ênfase em Gestão Empresarial - UVA. Coordenador e Professor dos cursos de Ciências Econômicas, Negócios Imobiliários, Processos Gerenciais e Gestão Comercial -UVA. Coordena uma equipe de 15 docentes Mestres e Doutores, e mais de 4 mil alunos, nos últimos anos. Atuou como Gestor do Palácio Quitandinha SESC Petrópolis, tendo um reconhecido resultado positivo orçamentário. Professor dos cursos de Administração e Engenharia da Produção Ead da Universidade Veiga de Almeida. Membro do Comitê de Pesquisa da Universidade Veiga de Almeida, desde 2009 até a presente data. Membro da Equipe Multidisciplinar dos cursos de graduação das disciplinas online da Universidade Veiga de Almeida - Ato Administrativo n. 02 de fevereiro de 2018. Eleito Conselheiro do Conselho Universitário - CONSUN - Universidade Veiga Almeida. Líder do Grupo de Pesquisa: Empreendedorismo, Direito e Gestão do Habitat de Pequenas Empresas da UVA. Editor Chefe da Revista: Revista Brasileira de Ciências Econômicas e Negócios ISSN 2764-4472 - <http://app.periodikos.com.br/journal/rbcen> ISSN Membro da ABEC Associação Brasileira de Editores Científicos. Comissão Local de Acompanhamento e Controle Social do PROGRAMA UNIVERSIDADE PARA TODOS - PROUNI, representante do Corpo docente - Titular da COLAP para a gestão 2021/2023. UVA/CIPA 2023. Contato: ottoguilherme@yahoo.com.br.

³ Pós Doutoranda em Direito Instituições e Negócios pelo PPGDIN - Universidade Federal Fluminense - UFF. Pós-Doutora em Direito pela Universidade Santiago de Compostela - USC (Espanha). Doutora em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino - UMSA (Argentina) - Reconhecido equivalente pela Universidade Estácio de Sá - UNESA. Mestre em Ensino da Saúde e do Ambiente - UNIPLI. Pós-graduada

Data de submissão: 11/01/2025

Data de aceite: 17/02/2025

Resumo: O presente artigo investiga a interseção entre o direito urbanístico e a revitalização do centro da cidade do Rio de Janeiro, ressaltando a imperiosa necessidade de um ambiente urbano atrativo para o desenvolvimento econômico. Propõe-se a implementação de incentivos fiscais destinados a empresas que visem estabelecer filiais na região central, assim como flexibilizações nas normas de gabarito das edificações e facilitação na conversão de bens imóveis de usos não residenciais para residenciais e mistos. A ampliação dos horários de funcionamento noturnos, o incremento da segurança pública e as melhorias na iluminação pública visam tornar o centro mais seguro e acessível. A melhora na zeladoria pública é enfatizada, promovendo um espaço público mais agradável e funcional. A assistência social às pessoas em situação de rua é verificada como essencial para revitalização do tecido urbano. São analisados os desafios para efetividade jurídica. O Projeto Porto Maravilha destaca-se como uma iniciativa na região central, refletindo esforços para transformar o espaço em um polo vibrante que integre comércio, serviços e habitação. Por meio de um arcabouço regulatório mais flexível e favorável ao mercado, é viável criar um centro urbano que beneficie tanto investidores quanto a coletividade.

Palavras-chave: Revitalização; Centro urbano; Políticas públicas; Desenvolvimento econômico; Participação comunitária

em Direito Empresarial, Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD e em Conciliação, Mediação, Arbitragem e Negociação - FALEG. Graduada em Direito - PUC/RJ. Advogada inscrita nos quadros da OAB/RJ. Sócia do escritório Moreno, Lima, da Mata Santoro Advogados Associados. Professora Permanente do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu Mestrado e Doutorado em Direito da Universidade Estácio de Sá - UNESA. Professora de graduação e Coordenadora de pós-graduações lato sensu - UVA. Professora responsável do Programa de Pós-Graduação - FGV. Professora convidada do Instituto de Direito da PUC/RJ. Professora convidada da EMERJ. Professora convidada da Pós-Graduação - UCAM. Professora convidada de Pós-Graduação - FESUDEPERJ. Professora convidada da Pós-Graduação - Justiça Multiportas - Meios Adequados de Solução de Conflitos. Professora convidada do IBMEC/RJ. Professora do Doutorado da UMSA - Universidad del Museo Social Argentino. Professora convidada do Instituto Nêmesis de Estudos Avançados em Direito. Colaboradora quinzenal do Jornal O Globo - Caderno Morar Bem, por mais de 20 anos. Ex-Presidente e atual Diretora Jurídica da ABAMI - Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário. Membro da Comissão Científica da Universidade Veiga de Almeida. Autora de obras na área do direito e negócios imobiliários - Curso de administração imobiliária em locações, editora Diário das Leis; Curso de administração imobiliária em condomínios, editora Diário das Leis; Condomínio urbano em perguntas e respostas, Destaque; Vade Mecum de direito imobiliário, editora Forense; Princípios gerais de corretagem de imóveis ,ed. UVA, Direito e comportamento do consumidor, ed. UVA. Membro da CEJ - Comissão de Ensino Jurídico da OAB-RJ - Seccional - Portaria n.14.408/2022 para o Triênio 2022-2024. Líder do Grupo de Pesquisa Observatório dos Direitos Fundamentais de Propriedade na Contemporaneidade e a sua interseção com a moradia, vinculado ao Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu da Universidade Estácio de Sá. Membro do FÓRUM PERMANENTE DE DIREITO DA CIDADE , da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro - EMERJ. Contato: fatima_santoro@yahoo.com.br.

Abstract: This article investigates the intersection between urban law and the revitalization of downtown Rio de Janeiro, emphasizing the urgent need for an attractive urban environment for economic development. It proposes the implementation of tax incentives for companies aiming to establish branches in the central area, as well as relaxations in building height regulations and facilitation in converting non-residential properties to residential and mixed-use properties. The extension of nighttime operating hours, increased public security, and improvements in street lighting aim to make the downtown area safer and more accessible. The enhancement of public maintenance is emphasized, promoting a more pleasant and functional public space. Social assistance for homeless people is considered essential for the revitalization of the urban fabric. The challenges for legal effectiveness are analyzed. The Porto Maravilha Project stands out as an initiative in the central region, reflecting efforts to transform the space into a vibrant hub integrating commerce, services, and housing. Through a more flexible regulatory framework favorable to the market, it is possible to create an urban center that benefits both investors and the community.

Keywords: Revitalization; Urban center; Public policies; Economic development; Community participation

1 INTRODUÇÃO

A revitalização do centro da cidade do Rio de Janeiro emerge como um tema de grande relevância no contexto atual, considerando os desafios enfrentados por áreas urbanas em processo de degradação. Este estudo tem como objetivo geral analisar a interseção entre o direito urbanístico e as práticas de revitalização urbana, focando especificamente na implementação de políticas públicas que incentivem o desenvolvimento econômico e social na região central. Os objetivos específicos incluem a avaliação da eficácia de incentivos fiscais, a análise da flexibilidade nas normas de gabarito das edificações e a investigação de estratégias para a conversão de imóveis de usos não residenciais em residenciais e mistos.

A justificativa para a realização desta pesquisa reside na necessidade premente de transformar o centro da cidade em um espaço atrativo e funcional, que não apenas promova o comércio e os serviços, mas que também melhore a qualidade de vida dos seus habitantes. A delimitação metodológica deste estudo abrange uma análise qualitativa, com levantamento de dados empíricos e revisão de literatura pertinente, enquanto a delimitação geográfica se concentra na área central do Rio de Janeiro, onde se observa uma significativa degradação urbana.

A relevância do tema se destaca na medida em que a revitalização do centro pode impactar positivamente a economia local, além de contribuir para a inclusão social e a melhoria das condições de vida. O problema de pesquisa que este estudo busca responder é: como as políticas de revitalização urbana podem ser implementadas de maneira eficaz para transformar o centro do Rio de Janeiro em um espaço urbano vibrante e acessível? A resposta a essa questão será fundamental para orientar futuras intervenções e políticas públicas na área.

A análise das políticas de revitalização urbana no centro do Rio de Janeiro deve considerar a complexidade das dinâmicas sociais, econômicas e culturais que permeiam a região. A interação entre diferentes atores, como o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil, é crucial para o sucesso das intervenções propostas. O estudo busca mapear essas relações, identificando as oportunidades e desafios que surgem na implementação de estratégias de revitalização.

Outro aspecto a ser abordado é a importância da participação da comunidade nas decisões relacionadas à revitalização do espaço urbano. A inclusão das vozes dos moradores e trabalhadores da região é fundamental para garantir que as intervenções atendam às reais necessidades da população e contribuam para a construção de um ambiente urbano mais justo e sustentável.

Este estudo busca responder à pergunta central sobre a eficácia das políticas de revitalização e contribuir para um debate mais amplo sobre o futuro das cidades brasileiras. A transformação do centro do Rio de Janeiro em um espaço vibrante e acessível não se limita à revitalização física, mas envolve a construção de um novo paradigma de convivência urbana, onde todos os cidadãos possam usufruir dos benefícios de um ambiente urbano dinâmico e inclusivo. A conclusão deste trabalho se propõe a sintetizar as principais descobertas e recomendações, oferecendo subsídios para a formulação de políticas públicas que realmente façam a diferença na vida da população carioca.

1.1 Metodologia

A presente pesquisa qualitativa trata-se de um estudo de caráter descritivo e exploratório. Segundo Creswell⁴, entende-se por pesquisa todo o processo que envolve as questões e os procedimentos que se destacam; os dados coletados no nicho do participante; a análise dos dados indutivamente construídos a partir das particularidades e as interpretações

⁴ CRESWELL, J. W. Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto. 3. ed. Porto Alegre: Artmed, 2010.

realizadas pelo autor acerca do significado dos dados coletados. A pesquisa qualitativa tem o ambiente natural como fonte direta dos dados, sendo o pesquisador o instrumento fundamental.

O termo grego Méthodos é composto pelas palavras “Meta” e “hódos”, possíveis de serem traduzidas interpretativamente como caminho através do qual se faz ciência⁵.

A metodologia adotada pode ser sintetizada em pesquisa bibliográfica descritiva e documental, de forma a possibilitar o entendimento e a interferência na realidade investigada. No que se refere à pesquisa bibliográfica descritiva, cumpre salientar que a pesquisa bibliográfica é feita a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas e publicadas por meios escritos e eletrônicos, tais como livros e artigos científicos, e que pesquisas descritivas são realizadas com o intuito de descrever as características do fenômeno. Esse tipo de estudo pretende descrever os fatos e fenômenos de determinada realidade.

Outrossim, perfaz destacar que a pesquisa documental analisa documentos como dados governamentais, relatórios e publicações de órgãos públicos e privados. Nesse caso, as informações são fontes primárias. Bauer e Gaskell ⁶ elucidam que a pesquisa qualitativa tende a evitar ser centrada em números, e sim lidar com interpretações das realidades sociais. Em relação às fontes do trabalho são analisadas legislações e jurisprudências de origens nacional e estrangeira, assim como doutrina, através de livros e artigos científicos nacionais e estrangeiros.

2 O CENTRO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO EM CRISE

O centro da cidade do Rio de Janeiro é um espaço de grande relevância histórica, cultural e econômica. Como polo econômico, abriga uma vasta gama de empresas, bancos e instituições financeiras, sendo um dos principais centros de negócios do Brasil e gerando milhares de empregos. É rico em patrimônio cultural, com edificações históricas que datam do período colonial e do século XIX, como o Theatro Municipal e a Biblioteca Nacional, e foi palco de importantes eventos políticos e sociais ao longo da história do país.

Culturalmente, o centro é um atrativo turístico, com diversos museus, teatros e centros culturais, como o Museu de Arte Moderna (MAM) e o Museu de Artes do Rio (MAR), que atraem tanto turistas quanto moradores. A região também serve como um ponto de encontro para eventos culturais, feiras e festivais, promovendo a diversidade cultural da cidade.

⁵ Bailly A, Egger É, Séchan L, Chantraine P. Dictionnaire: Grec-Français: Rédigé avec le concours de E. Egger. 16. éd. revue par L. Séchan et P. Chantraine. Paris: Éditeur Hachette, 1950. 2230 p.

⁶ Bauer MW, Gaskel G. Pesquisa qualitativa com texto: imagem e som: um manual prático. Petrópolis, RJ: Editora Vozes; 2017, p.17.

Em termos de infraestrutura, o centro é um hub de transporte, com várias linhas de metrô, ônibus e VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), além de abrigar o Aeroporto Santos Dumont (SDU), primeiro aeroporto exclusivamente civil a ser inaugurado no Brasil, em 1936.

No entanto, a decadência do centro do Rio de Janeiro é marcada por diversos indicadores preocupantes. Em 2021, a taxa de vacância na região atingiu 60%, conforme dados do Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Rio de Janeiro⁷. Além disso, a população em situação de rua no centro da cidade foi estimada em cerca de 7.000 pessoas em 2020, segundo a Pesquisa de População em Situação de Rua realizada pela Prefeitura do Rio de Janeiro⁸. Outro aspecto alarmante é a desvalorização dos imóveis na região; entre 2015 e 2021, os preços dos imóveis comerciais caíram em média 30%, refletindo a crise econômica e a diminuição da demanda por espaços comerciais⁹.

Entre 2010 e 2022 o centro da cidade do Rio de Janeiro ainda configurou entre os bairros com perda populacional de moradores. Em 12 anos, a Zona Norte sofreu um esvaziamento, enquanto a população da Zona Oeste aumentou de forma expressiva, ocupando áreas que nem sempre têm a infraestrutura adequada, segundo dados do Censo 2022¹⁰, compilados pelo Instituto Pereira Passos (IPP), da prefeitura do Rio. Santa Cruz, por exemplo, ganhou 31.797 habitantes. Centro e Zona Sul também perderam moradores no período.

Assim, a investigação científica exige o estudo dos fatores influenciadores dos resultados acima elencados: Crises econômicas, Pandemia do Covid-19 e o trabalho remoto.

2.1 Crises econômicas, Pandemia do Covid-19 e o trabalho remoto

O centro da cidade do Rio de Janeiro é predominantemente não residencial, o que o torna mais suscetível à vacância em momentos de crise econômica. Essa vulnerabilidade se evidencia especialmente durante períodos de recessão, como os vividos no Brasil nos anos de 2015, 2016 e 2020, quando a diminuição da atividade econômica levou ao fechamento de negócios e ao aumento do desemprego. A falta de residências na área central contribui para a

⁷ SINDUSCON-RJ. Relatório de Mercado Imobiliário. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.sinduscon-rj.org.br/relatorios/relatorio-mercado-imobiliario-2021>. Acesso em: 15 jan. 2024.

⁸ PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. Pesquisa sobre População em Situação de Rua. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smab/exibeconteudo?id=10486566>. Acesso em: 15 jan. 2024.

⁹ FIPEZAP. Índice FipeZap de Preços de Imóveis. 2021. Disponível em: <https://www.fipezap.com.br>. Acesso em: 15 jan. 2024.

¹⁰ O GLOBO. Censo 2022: veja os bairros do Rio que mais perderam e ganharam moradores desde 2010. 3 abr. 2024. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2024/04/03/censo-2022-veja-os-bairros-do-rio-que-mais-perderam-e-ganharam-moradores-desde-2010.ghtml>. Acesso em: 2 jan. 2025.

perda de vitalidade e atratividade do espaço urbano, resultando em um cenário de degradação e abandono de imóveis. Essa realidade destaca a importância de repensar o uso do solo no centro da cidade, promovendo uma diversificação que inclua habitação e serviços que possam revitalizar a área e torná-la mais resiliente a futuras crises econômicas.

Em relação aos anos de recessão de 2015 e 2016, no governo de Dilma Rousseff (2011 – 2016), conforme a Nota Técnica número 193 do Dieese¹¹, datada de abril de 2018, é possível constatar mudanças importantes na economia do país, como a desaceleração do crescimento do PIB, em 2014, e forte recessão a partir de 2015, acompanhadas pela rápida e intensa elevação da taxa de desemprego. O Brasil passou por um processo de desaceleração muito forte da sua economia. Vale frisar que de acordo com o Comitê de Datação de Ciclos Econômicos¹², quanto ao crescimento real do PIB, em 2014 houve crescimento real ligeiro, de 0,5%, enquanto tanto em 2015 quanto em 2016 houve contração de 3,5%.

Já em relação ao ano de 2020, a recessão econômica causada pela pandemia do coronavírus (COVID-19) teve um impacto significativo no Brasil. O país enfrentou uma contração do Produto Interno Bruto (PIB) de aproximadamente 4,1% no ano, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)¹³. Este foi um dos maiores recuos da economia brasileira em décadas, refletindo a paralisação de atividades e o fechamento de empresas para conter a disseminação do vírus. Além da recessão, o desemprego também aumentou drasticamente. A taxa de desemprego atingiu cerca de 14,6% no final de 2020, conforme dados do IBGE¹⁴.

Neste sentido, o Centro do Rio de Janeiro encerrou o ano de 2020 com 45% de seus espaços comerciais — lojas, escritórios e salas — vazios, segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Imóveis (Abadi). Esse percentual representa um recorde negativo para o setor. A pandemia acelerou um processo que já se desenrolava desde 2014, quando muitas empresas começaram a migrar para outras regiões da cidade, em busca de maior sensação de

¹¹ DIEESE. Análise da evolução do crédito no período recente 2014 - 2017. Nota Técnica, São Paulo, n. 193, abril 2018. Disponível em: <https://www.dieese.org.br/notatecnica/2018/notaTecCredito2014a2017.pdf> Acesso em: 23 de Outubro de 2024.

¹² CODACE - Comitê de Datação de Ciclos Econômicos. Comunicado de 30 de outubro de 2017. Disponível em: <http://portalibre.fgv.br/>. Acesso em: 24 de outubro de 2024

¹³ IBGE. PIB cai 4,1% em 2020 e fecha o ano em R\$ 7,4 trilhões. Agência de Notícias, 2 mar. 2021. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/30165-pib-cai-4-1-em-2020-e-fecha-o-ano-em-r-7-4-trilhoes>. Acesso em: 2 jan. 2025.

¹⁴ IBGE. Desemprego chega a 14,6% no terceiro trimestre, com alta em 10 estados. Agência de Notícias, 30 nov. 2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/29520-desemprego-chega-a-14-6-no-terceiro-trimestre-com-alta-em-10-estados>. Acesso em: 2 jan. 2025.

segurança, infraestrutura e prédios mais modernos, especialmente para a Barra da Tijuca, na Zona Oeste. No entanto, nunca antes foi observado um nível de desocupação comparável ao que ocorreu no Centro em 2020. A pandemia causou um esvaziamento surpreendente.¹⁵

Já no tocante a tendência ao trabalho remoto, algo prejudicial a região central da cidade do Rio de Janeiro, que é ocupada majoritariamente por imóveis com destinação não residencial, isto é, locais de trabalho e não de moradia, o último relatório do PNAD COVID-19¹⁶, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, mostra que mesmo 8 meses após o início da pandemia 7,3 milhões de brasileiros ainda se encontravam em trabalho remoto, o que representa 9,1% das pessoas ocupadas no país, sendo 58% mulheres e 76% com curso superior. Dessa forma gestores e executivos de organizações públicas e privadas, tiveram que lidar com a realidade do trabalho remoto, comumente denominado de home office, pois o lar passou a ser organizado prioritariamente para o trabalho. As jornadas de trabalho aumentaram e as demais tarefas e aspectos da vida foram deixados em segundo plano. De outro lado, há quem sequer consegue se manter no trabalho, seja porque foi demitido em decorrência da crise ou porque a exposição a jornadas extenuantes levou ao adoecimento¹⁷.

Deste modo, são elencados, esmiuçados e cientificamente confirmados os fatores influenciadores que aceleraram o processo de obsolescência do modelo de utilização do espaço urbano, no centro da cidade do Rio de Janeiro (crises econômicas, Pandemia do Covid-19 e o trabalho remoto). Logo, é necessária a revisão de literatura para compreensão sobre a formação da cidade, durante as últimas décadas.

3 REVISÃO DE LITERATURA

O desenvolvimento, crescimento e a urbanização das cidades ocorrem de diferentes formas no mundo, diferenciando-se principalmente entre as cidades europeias e ocidentais. Estas são impactadas (físico e socialmente) não só pelo modo como esses processos ocorreram,

¹⁵ G1. Quase metade dos imóveis comerciais do Centro do Rio está vazia, diz Abadi; especialistas creem em novo perfil residencial. 11 fev. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2021/02/11/quase-metade-dos-imoveis-comerciais-do-centro-do-rio-esta-vazia-diz-abadi-especialistas-creem-em-novo-perfil-residencial.ghtml>. Acesso em: 2 jan. 2025.

¹⁶ Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), de 15 de julho de 2021. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). <https://covid19.ibge.gov.br/pnadcovid/trabalho.php>

¹⁷ DE CASTRO MELO, Daniela et al. Trabalho remoto emergencial advindo da covid-19: potencialidades e desafios para executivos. **Revista Gestão Organizacional**, v. 15, n. 2, p. 23-42, 2022.

mas também pelas alternativas criadas para reverter os impactos negativos desse processo, principalmente nas Áreas Centrais.¹⁸

Com a intensificação da expansão urbana, na década de 1950, os centros foram sofrendo um processo de degradação e deterioração devido ao surgimento de subcentros em outras áreas da cidade. Estes possuíam uma infraestrutura que atendesse aos novos padrões de consumo dos habitantes que deixavam o centro principal em busca de moradias próximas às novas centralidades.¹⁹

Heliana Comin Vargas e Ana Luyisa Howard de Castilho entendem que com a intensificação da expansão urbana, na década de 1950, os centros foram sofrendo um processo de degradação e deterioração devido ao surgimento de subcentros em outras áreas da cidade. Estes possuíam uma infraestrutura que atendesse aos novos padrões de consumo dos habitantes que deixavam o centro principal em busca de moradias próximas às novas centralidades.²⁰

Desta forma, as autoras destacam como a expansão urbana na década de 1950 levou à degradação dos centros das cidades, à medida que novos subcentros surgiam em áreas periféricas. Essa mudança reflete uma busca dos habitantes por moradias que atendessem aos novos padrões de consumo e à necessidade de infraestrutura mais moderna e acessível. O fenômeno evidencia uma transformação nas dinâmicas urbanas, onde os centros tradicionais perderam atratividade, resultando em um esvaziamento que impactou negativamente a vitalidade econômica e social dessas áreas. Essa situação ressalta a importância de desenvolver estratégias de revitalização urbana que possam recuperar a centralidade e promover um equilíbrio entre os diferentes núcleos da cidade, garantindo que todos os cidadãos tenham acesso a serviços e qualidade de vida.

Na década de 1960, tem-se o início do surgimento das sub-regiões nas metrópoles e até mesmo cidades médias brasileiras, mas é na década de 1970 que os “novos centros”,

¹⁸ TRINDADE, Fernanda Cota; ZIPPINOTTI, Daniel Ptizer. OBSOLESCÊNCIA DAS FORMAS DAS ÁREAS CENTRAIS: IMPACTOS FÍSICOS E SOCIAIS. *Anais do Seminário Científico do UNIFACIG*, n. 3, 2017.

¹⁹ VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard. *Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados*. Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados. 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006. p. 1-51

²⁰ VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard. *Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados*. Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados. 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006. p. 1-51

ou núcleos secundários, se consolidaram, oferecendo comércios e serviços para as classes mais abastadas da população²¹.

As autoras ainda complementam que deteriorar significa estragar, piorar, inferiorizar. Degradar é um processo ligado ao aviltamento, rebaixamento, desmoronamento. Ambos os conceitos quando são utilizados para adjetivar o espaço urbano estão ligados à perda de sua função, ao dano ou a ruína das estruturas físicas, ou ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de um determinado lugar²².

Já Flávio Villaça verifica que a decadência ou deterioração dos centros é popularmente ligada ao abandono dos mesmos pelas classes mais abastadas e sua ocupação pelas camadas populares. A formação de novas frentes imobiliárias e a mobilidade territorial proporcionada pelo aumento da motorização da classe alta contribuiu para a formação de um novo padrão de deslocamento desta população, possibilitando que estas vivessem nas periferias perto dos “novos centros”. Como resultado deste rompimento das classes altas com o centro e o seu deslocamento para periferia, muitos dos edifícios foram abandonados e começaram a deteriorar devido a perda de seu valor imobiliário e diminuição dos investimentos na Área Central.²³

Flávio Villaça aponta que a decadência dos centros urbanos está intimamente relacionada ao abandono por parte das classes mais abastadas, que se deslocaram para as periferias em busca de novas moradias mais alinhadas com seus padrões de consumo e estilo de vida. Esse movimento foi facilitado pela mobilidade territorial proporcionada pelo aumento da motorização, permitindo que essas classes altas vivessem mais distantes dos centros tradicionais, próximos aos novos polos urbanos que surgiram. Como consequência desse afastamento, muitos edifícios nos centros foram deixados de lado, resultando em deterioração e perda de valor imobiliário, o que, por sua vez, desencadeou uma diminuição dos investimentos na área central. Esse fenômeno não apenas evidencia a transformação nas dinâmicas sociais e econômicas das cidades, mas também ressalta a necessidade urgente de políticas de revitalização que possam reverter a degradação dos centros urbanos e promover uma maior integração entre as diversas camadas sociais.

²¹ VILLAÇA, Flávio. Centros principais. Espaço intra-urbano no Brasil. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. p. 237-292.

²² VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard. Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados. Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados. 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006. p. 1-51.

²³ VILLAÇA, Flávio. Centros principais. Espaço intra-urbano no Brasil. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. p. 237-292

4 O DIREITO URBANÍSTICO APLICADO

O Direito Urbanístico é regido por um conjunto de legislações que estabelecem normas e diretrizes para o planejamento, uso e ocupação do solo urbano. A Constituição Federal de 1988, em seus artigos 182 e 183, destaca a política de desenvolvimento urbano e a função social da propriedade. A autonomia dos municípios, garantida pela Constituição Federal de 1988 (art. 30, inciso I), confere a competência para legislar sobre questões de interesse local, incluindo o planejamento e a gestão do desenvolvimento urbano. Essa autonomia é essencial para que as cidades possam criar leis e políticas adaptadas às suas realidades e necessidades específicas, promovendo um planejamento urbano eficaz. A capacidade de legislar sobre urbanização permite que os municípios implementem diretrizes que visem à melhoria da qualidade de vida, à inclusão social e ao desenvolvimento econômico. A Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979)²⁴ e as leis de uso e ocupação do solo municipais ainda definem as regras para a divisão de terrenos e categorias de uso.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)²⁵ reforça a autonomia municipal ao estabelecer diretrizes para a política urbana, enfatizando a função social da propriedade e a necessidade de um planejamento participativo. O artigo 2º do estatuto determina que os municípios têm a competência de elaborar Planos Diretores, que são instrumentos fundamentais para o ordenamento do território e a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável. Esses planos devem considerar a realidade local e envolver a participação da população, assegurando que as decisões sobre urbanização reflitam as necessidades e aspirações da comunidade. Além disso, o Estatuto regula a política urbana, orientando o desenvolvimento e a gestão das cidades de forma sustentável e inclusiva. Com revisões periódicas a cada 10 anos, os Planos Diretores ajudam a evitar o crescimento desordenado, melhorando a qualidade de vida dos cidadãos ao assegurar acesso a áreas verdes, habitação adequada e mobilidade urbana eficiente.

Diante da respectiva análise acerca do Direito Urbanístico aplicado, é possível conceber que o Plano Diretor Municipal é o instrumento com potencial de transformação socioeconômica

²⁴ BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Diário Oficial da União, Brasília, 20 dez. 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em: 02 jan. 2025.

²⁵ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2001/L10257.htm. Acesso em: 02 jan. 2025.

de uma determinada região, como é o caso do centro do município do Rio de Janeiro, objeto de estudo da presente pesquisa científica.

Ademais, cabe exame sobre a Lei Complementar Nº 229 de 2021 que institui o programa Reviver Centro, de autoria do Poder Executivo Municipal do Rio de Janeiro.

5 PROGRAMA REVIVER CENTRO

A Lei Complementar nº 229 de 14 de julho de 2021²⁶, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar 264 de 06/10/2023, institui o programa Reviver Centro, que tem como principal objetivo a requalificação urbana e ambiental da II Região Administrativa, abrangendo os bairros do Centro e Lapa. Este programa busca revitalizar essas áreas, promovendo melhorias significativas na infraestrutura e no ambiente urbano, o que é essencial para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Entre os principais objetivos, a lei destaca a promoção da eficiência energética e o uso de tecnologias sustentáveis nas edificações, assim como a conservação do patrimônio cultural e a qualificação dos espaços públicos, com foco em acessibilidade e áreas verdes.

No entanto, a Lei Complementar nº 229 pode enfrentar diversos desafios que impactam na efetividade jurídica, na prática. A burocracia administrativa é um dos principais potenciais desafios, pois os processos complexos podem atrasar a implementação de medidas essenciais, como a revitalização de áreas urbanas e a reconversão de edificações. A desigualdade social é outro aspecto relevante, já que a lei tem como objetivo beneficiar a população de baixa renda, mas, sem um acompanhamento constante, é possível que os benefícios não alcancem os grupos mais vulneráveis. A falta de participação da comunidade no processo de tomada de decisões também limita a eficácia das ações, pois pode resultar em soluções que não atendem às reais necessidades dos moradores, comprometendo a aceitação e o impacto das políticas de revitalização.

Com efeito, o potencial entrave mais significativo pode ser a mudança na destinação dos bens imóveis, localizados no centro da cidade do Rio de Janeiro. A lei prevê a intenção de Reconversão de Edificações para Uso Residencial e Misto, porém não estabelece de forma clara um processo facilitador para alcançar o escrito no referido dispositivo legal.

²⁶ **BRASIL.** Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021. Institui o programa Reviver Centro. Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 14 jul. 2021. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC229M.PDF>. Acesso em: 02 jan. 2024.

No texto legal a palavra “incentivo” aparece por quatorze oportunidades, porém os meios não são completamente detalhados, e é possível questionar a efetividade jurídica real. Exemplificativamente, o Art. 23 da Lei Complementar nº 229 de 2021, III estabelece o oferecimento de incentivos edilícios e fiscais aos proprietários que destinem unidades residenciais ao Programa. Contudo, não são esclarecidos quais seriam os incentivos fiscais, nem o volume de recursos correspondentes, ou os meios de custeio, e muito menos o cronograma para concessão. Isso tudo sem falar no estudo de impacto socioeconômico dos incentivos fiscais. Ou seja, o programa pode ser positivo, é uma legislação propositiva e repleta de boas intenções, mas carece de mais dados, o que enseja questionamento sobre a sua concreta realização.

6 O PROJETO PORTO MARAVILHA

O Projeto Porto Maravilha resulta de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), instituída pela Lei Municipal nº 101 de 2009, com o objetivo de promover a revitalização da Região Portuária do Rio de Janeiro. As OUCs são ações urbanísticas específicas, coordenadas pelo poder público municipal, que envolvem a colaboração da iniciativa privada, incluindo empresas de serviços públicos, moradores e usuários da área. Essas intervenções buscam promover mudanças significativas na infraestrutura urbana, melhorar as condições sociais e promover a sustentabilidade ambiental. Elas são uma alternativa para resolver questões locais que não seriam facilmente abordadas pelo Plano Diretor Estratégico da cidade. Com um prazo de 30 anos para sua execução e um investimento estimado em R\$ 8 bilhões, o projeto visa revitalizar a chamada Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU), abrangendo uma área de 5 milhões de metros quadrados na Região Portuária. A área de intervenção é delimitada pelas Avenidas Presidente Vargas, Rodrigues Alves, Rio Branco e Francisco Bicalho, e inclui partes dos bairros do Caju, Gamboa, Saúde, Santo Cristo, além de uma parte do Centro do Rio de Janeiro.

A Lei Complementar nº 101 de 23 de novembro de 2009 modificou o plano diretor, autoriza o poder executivo a instituir a operação urbana consorciada da região do porto do rio e dá outras providências.²⁷

²⁷ RIO DE JANEIRO. Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009. Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 23 nov. 2009. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rj/r/rio-de-janeiro/lei-complementar/2009/11/101/lei-complementar-n-101-2009-modifica-o-plano-diretor-autoriza-o-poder-executivo-a-instituir-a-operacao-urbana-consorciada-da-regiao-do-porto-do-rio-e-da-outras-providencias> Acesso em: 04 de junho de 2024.

O movimento de reestruturação de toda a zona portuária localizada no centro do Rio de Janeiro é coordenado pela Prefeitura da cidade por meio do projeto “Porto Maravilha”. Trata-se de uma extensa operação de renovação de vias, espaços públicos e edifícios em uma área de 5 milhões de m², cujo objetivo é modernizar e requalificar a região portuária para, assim, reintegrá-la à dinâmica econômica, social e cultural da cidade. Embora envolva quatro frentes de intervenção (reurbanização, construção de equipamentos culturais, aprimoramento da infraestrutura de circulação e estímulo aos usos residencial e comercial da área), o Porto Maravilha dá grande destaque às obras e iniciativas que transformaram a região em uma nova âncora cultural da cidade, com diversas atrações nas áreas de artes, cultura popular e erudita, entretenimento e turismo. Museus, centros culturais, edifícios e sítios históricos, aquário, biblioteca e teatro são apenas algumas das mais de 27 atrações que compõem o mapa cultural do projeto. Ao combinar iniciativas de modernização de equipamentos culturais, restauração do patrimônio arquitetônico local, instalação de restaurantes, hotéis e comércio, tudo isso integrado por uma nova infraestrutura de transporte, o Porto Maravilha busca reinventar e consolidar a zona portuária do Rio de Janeiro como o novo grande centro de cultura, entretenimento e turismo da cidade e do país.²⁸

Atualmente, o Projeto Porto Maravilha está em pleno desenvolvimento e é considerado um motor para a revitalização do Centro do Rio de Janeiro. Com o lançamento do sexto empreendimento imobiliário na região, que se soma aos anteriores, o bairro deverá ganhar até 2025 um total de 5.617 apartamentos e 15.700 novos moradores, representando um aumento de 50% na população atual. O novo condomínio Epicentro contará com 954 apartamentos e espaço para 27 lojas, destacando-se como parte dessa transformação urbana. O prefeito Eduardo Paes enfatizou a importância de atrair a iniciativa privada para criar um ambiente favorável à moradia na região. As expectativas para o mercado imobiliário são otimistas, com previsão de novos investimentos, tanto residenciais quanto comerciais, para atender à nova população. A área se tornou atrativa devido à facilidade de transporte e opções culturais disponíveis.²⁹

²⁸ COUTO, Bruno Gontyjo do. A reinvenção do espaço urbano a partir da cultura e do entretenimento-turismo: o caso do Porto Maravilha no Rio de Janeiro. 2022.

²⁹ EXTRA. Porto Maravilha deve ganhar 15,7 mil moradores até 2025. Disponível em: <https://extra.globo.com/noticias/rio/porto-maravilha-deve-ganhar-157-mil-moradores-ate-2025-25651604.html>. Acesso em: 04 dezembro de 2024.

Desta maneira, o Projeto Porto Maravilha é uma iniciativa que visa revitalizar a Região Portuária do Rio de Janeiro por meio de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), estabelecida pela Lei Municipal nº 101 de 2009. Com um investimento estimado em R\$ 8 bilhões e um prazo de 30 anos, o projeto busca modernizar a infraestrutura urbana, melhorar as condições sociais e promover a sustentabilidade ambiental em uma área de 5 milhões de metros quadrados. Coordenado pela Prefeitura, ele envolve a colaboração da iniciativa privada e se destaca por transformar a região em um novo centro cultural, com mais de 27 atrações, além de gerar um aumento populacional significativo com a construção de novos empreendimentos imobiliários. As expectativas para o mercado imobiliário são otimistas, refletindo a atratividade da área devido à sua infraestrutura de transporte e opções culturais.

No entanto, o Projeto Porto Maravilha, apesar de auxiliar no processo de ocupação de sua região, não significa obrigatoriamente uma virada de chave, em relação ao centro da cidade do Rio de Janeiro como um todo, pois as principais vias centrais Avenida Rio Branco e Avenida Presidente Vargas já estão edificadas, com destinação predominantemente não residencial. Desta forma, é necessário um conjunto de políticas urbanas efetivas para o centro, e não somente a região portuária. Assim, a presente investigação demanda por estudos sobre as potenciais propostas práticas para revitalização real da região central, e o equilíbrio populacional, entre as zonas da do Rio de Janeiro. Propostas que signifiquem um verdadeiro contraponto ao movimento das últimas décadas de deslocamento populacional para zona oeste da cidade.

7 PROPOSTAS PARA REVITALIZAÇÃO DO CENTRO

A revitalização do centro da cidade do Rio de Janeiro pode ser impulsionada pela implementação de programas de incentivos fiscais que atraiam empresas a estabelecerem filiais na região. Esses incentivos poderiam incluir isenções temporárias de impostos municipais e facilitação de licenças para novos empreendimentos, especialmente aqueles voltados para o comércio e serviços. Com efeito, é concebível promover a flexibilização das normas de gabarito das edificações, permitindo que novos projetos arquitetônicos se integrem de forma harmoniosa ao patrimônio histórico, enquanto atendem às necessidades contemporâneas de espaço e funcionalidade. Proposta é viabilizada com o Estatuto da Cidade, regulamentado pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que confere autonomia e competência, através do Plano Diretor municipal.

Contudo, faz-se necessário entender como é elaborado o Plano Diretor, seus objetivos e ações estratégicas, para que possamos refletir sobre a necessidade de atrair o interesse da

maioria da população, que geralmente não entende como, onde e por que participar, para que, por meio de debates e audiências públicas, a população exerça um papel de pressão social sobre os encarregados das decisões políticas, fazendo valer seus direitos.³⁰

A conversão de imóveis não residenciais em unidades habitacionais também deve ser incentivada, criando uma oferta diversificada de moradia que traga novos moradores para o centro, contribuindo para sua vitalidade. É necessária a criação de um processo facilitador para reconversão de unidades autônomas e condomínios edilícios proponentes. A Lei Complementar Municipal 229 de 2021 prevê a Reconversão de Edificações para Uso Residencial e Misto, porém não estabelece de forma clara um processo facilitador para alcançar o escrito no referido dispositivo legal.

Outro aspecto essencial para a revitalização é a melhoria da infraestrutura urbana, que inclui a ampliação dos horários de funcionamento do comércio e serviços, bem como a implementação de medidas de segurança pública e melhorias na iluminação. A criação de um ambiente mais seguro e acessível, especialmente durante a noite, pode atrair tanto moradores quanto visitantes, tornando o centro uma área vibrante e dinâmica. A promoção de eventos culturais e artísticos, como feiras, shows e exposições, pode estimular a interação social e o fortalecimento da identidade cultural da região, atraindo um público diversificado e incentivando o consumo local.

Outrossim, é crucial que a revitalização do centro envolva a participação ativa da comunidade. Isso pode ser alcançado por meio de consultas públicas e fóruns de discussão, onde moradores e trabalhadores possam expressar suas necessidades e sugestões. A assistência social às pessoas em situação de rua deve ser uma prioridade, garantindo que todos os cidadãos possam usufruir dos benefícios da revitalização. A construção de um espaço público aprazível e funcional, com áreas verdes e equipamentos de lazer para a qualidade de vida na região. A revitalização do centro do Rio de Janeiro deve possuir uma abordagem integrada, que considere tanto o desenvolvimento econômico quanto o bem-estar social, promovendo um ambiente urbano inclusivo e sustentável.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

³⁰ Os desafios em elaborar e executar um Plano Diretor Participativo. **Zeiki - Revista Interdisciplinar da Unemat Barra do Bugres**, [S. l.], v. 2, n. 1, p. 124–134, 2021. DOI: 10.30681/zeiki.v2i1.5371. Disponível em: <https://periodicos.unemat.br/index.php/zeiki/article/view/5371>. Acesso em: 3 jan. 2025.

A revitalização do centro da cidade do Rio de Janeiro se apresenta como uma necessidade urgente, dada a degradação urbana enfrentada pela região. O estudo realizado demonstrou que a implementação de políticas públicas voltadas para o desenvolvimento econômico e social é fundamental para transformar esse espaço em um ambiente mais atrativo e funcional. A análise das práticas de revitalização revelou que ações bem planejadas podem não apenas revitalizar a infraestrutura, mas também estimular a economia local e melhorar a qualidade de vida dos habitantes.

Outro aspecto relevante abordado no estudo foi a conversão de imóveis de usos não residenciais em residenciais e mistos. Essa estratégia não apenas contribui para o aumento da oferta de moradia, mas também promove a revitalização de áreas que, de outra forma, permaneceriam subutilizadas. A transformação desses espaços em ambientes habitáveis pode atrair novos moradores e revitalizar a vida social do centro, criando um ciclo positivo de desenvolvimento.

A participação da comunidade nas decisões relacionadas à revitalização é um elemento fundamental para o sucesso das intervenções. O envolvimento dos moradores e trabalhadores da região nas discussões sobre o futuro do espaço urbano garante que as políticas adotadas reflitam as reais necessidades da população. Esse diálogo é essencial para construir um ambiente urbano mais justo e inclusivo, onde todos se sintam parte do processo de transformação.

A pesquisa destacou a importância da colaboração entre diferentes atores sociais, incluindo o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil. Essa interação é vital para a implementação de estratégias de revitalização que sejam sustentáveis e eficazes. A construção de parcerias sólidas pode facilitar o acesso a recursos e expertise, potencializando os resultados das políticas públicas.

A participação popular nas tomadas de decisões para a elaboração (de um plano) é extremamente importante, pois é somente a partir dessa representação democrática que esse instrumento chegará mais próximo de atender as necessidades, direitos e anseios de toda a população do município.³¹

A transformação do centro do Rio de Janeiro em um espaço vibrante e acessível requer um compromisso contínuo com a inclusão social e a sustentabilidade. As políticas de

³¹ Os desafios em elaborar e executar um Plano Diretor Participativo. Zeiki - Revista Interdisciplinar da Unemat Barra do Bugres, [S. l.], v. 2, n. 1, p. 124–134, 2021. DOI: 10.30681/zeiki.v2i1.5371. Disponível em: <https://periodicos.unemat.br/index.php/zeiki/article/view/5371..> Acesso em: 3 jan. 2025.

revitalização urbana devem ser vistas como um processo dinâmico, que se adapta às mudanças nas necessidades da população e nas condições do ambiente urbano. Este estudo contribui para o entendimento das complexidades envolvidas na revitalização e oferece diretrizes valiosas para futuras intervenções, promovendo um debate essencial sobre o futuro das cidades brasileiras.

REFERÊNCIAS

BAILLY, A.; EGGER, É.; SÉCHAN, L.; CHANTRAINE, P. Dictionnaire: Grec-Français: Rédigé avec le concours de E. Egger. 16. éd. revue par L. Séchan et P. Chantraine. Paris: Éditeur Hachette, 1950. 2230 p.

BAUER, M. W.; GASKEL, G. Pesquisa qualitativa com texto: imagem e som: um manual prático. Petrópolis, RJ: Editora Vozes; 2017, p. 17.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Diário Oficial da União, Brasília, 20 dez. 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm. Acesso em: 02 jan. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2001/L10257.htm. Acesso em: 02 jan. 2025.

BRASIL. Lei Complementar nº 229, de 14 de julho de 2021. Institui o programa Reviver Centro. Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 14 jul. 2021. Disponível em: <https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC229M.PDF>. Acesso em: 02 jan. 2024.

COUTO, Bruno Gontyjo do. A reinvenção do espaço urbano a partir da cultura e do entretenimento-turismo: o caso do Porto Maravilha no Rio de Janeiro. 2022.

CRESWELL, J. W. Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto. 3. ed. Porto Alegre: Artmed, 2010.

DIEESE. Análise da evolução do crédito no período recente 2014 - 2017. Nota Técnica, São Paulo, n. 193, abril 2018. Disponível em: <https://www.dieese.org.br/notatecnica/2018/notaTecCredito2014a2017.pdf>. Acesso em: 23 de Outubro de 2024.

EXTRA. Porto Maravilha deve ganhar 15,7 mil moradores até 2025. Disponível em: <https://extra.globo.com/noticias/rio/porto-maravilha-deve-ganhar-157-mil-moradores-ate-2025-25651604.html>. Acesso em: 04 dezembro de 2024.

FIPEZAP. Índice FipeZap de Preços de Imóveis. 2021. Disponível em: <https://www.fipezap.com.br>. Acesso em: 15 jan. 2024.

G1. Quase metade dos imóveis comerciais do Centro do Rio está vazia, diz Abadi; especialistas creem em novo perfil residencial. 11 fev. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de->

janeiro/noticia/2021/02/11/quase-metade-dos-imoveis-comerciais-do-centro-do-rio-esta-vazia-diz-abadi-especialistas-creem-em-novo-perfil-residencial.ghtml. Acesso em: 2 jan. 2025.
IBGE. PIB cai 4,1% em 2020 e fecha o ano em R\$ 7,4 trilhões. Agência de Notícias, 2 mar. 2021. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/30165-pib-cai-4-1-em-2020-e-fecha-o-ano-em-r-7-4-trilhoes>. Acesso em: 2 jan. 2025.

IBGE. Desemprego chega a 14,6% no terceiro trimestre, com alta em 10 estados. Agência de Notícias, 30 nov. 2020. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/29520-desemprego-chega-a-14-6-no-terceiro-trimestre-com-alta-em-10-estados>. Acesso em: 2 jan. 2025.

O GLOBO. Censo 2022: veja os bairros do Rio que mais perderam e ganharam moradores desde 2010. 3 abr. 2024. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2024/04/03/centro-2022-veja-os-bairros-do-rio-que-mais-perderam-e-ganharam-moradores-desde-2010.ghtml>. Acesso em: 2 jan. 2025.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. Pesquisa sobre População em Situação de Rua. Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smab/exibeconteudo?id=10486566>. Acesso em: 15 jan. 2024.

Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), de 15 de julho de 2021. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). <https://covid19.ibge.gov.br/pnadcovid/trabalho.php>.

RIO DE JANEIRO. Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009. Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 23 nov. 2009. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rj/r/rio-de-janeiro/lei-complementar/2009/11/101/lei-complementar-n-101-2009-modifica-o-plano-diretor-autoriza-o-poder-executivo-a-instituir-a-operacao-urbana-consorciada-da-regiao-do-porto-do-rio-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 04 de junho de 2024.

SINDUSCON-RJ. Relatório de Mercado Imobiliário. Rio de Janeiro, 2021. Disponível em: <https://www.sinduscon-rj.org.br/relatorios/relatorio-mercado-imobiliario-2021>. Acesso em: 15 jan. 2024.

TRINDADE, Fernanda Cota; ZIPPINOTTI, Daniel Ptizer. OBSOLESCÊNCIA DAS FORMAS DAS ÁREAS CENTRAIS: IMPACTOS FÍSICOS E SOCIAIS. Anais do Seminário Científico do UNIFACIG, n. 3, 2017.

VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luyisa Howard. Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados. 1 ed. São Paulo: Manole Ltda, 2006. p. 1-51.

VILLAÇA, Flávio. Centros principais. Espaço intra-urbano no Brasil. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. p. 237-292.

Os desafios em elaborar e executar um Plano Diretor Participativo. Zeiki - Revista Interdisciplinar da Unemat Barra do Bugres, [S. l.], v. 2, n. 1, p. 124–134, 2021. DOI:

10.30681/zeiki.v2i1.5371.

Disponível

em:

<https://periodicos.unemat.br/index.php/zeiki/article/view/5371>. Acesso em: 3 jan. 2025.