



Marcela Virginio Dametto

**A financeirização da produção do espaço:
Operação Urbana Consorciada da Região do
Porto do Rio de Janeiro**

Dissertação de Mestrado

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da PUC-Rio como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em Geografia.

Orientadora: Prof.^a Regina Célia de Mattos

Rio de Janeiro
Abril de 2016



Marcela Virginio Dametto

**Operação Urbana Consorciada da Região do
Porto do Rio de Janeiro: A financeirização da
produção do espaço**

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do grau de mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia do Departamento de Geografia e Meio Ambiente do Centro de Ciências Sociais da PUC-Rio. Aprovada pela Comissão Examinadora abaixo assinada.

Prof.^a Regina Célia de Mattos

Orientadora

Departamento de Geografia e Meio Ambiente – PUC-Rio

Prof.^a Isabel Aparecida Pinto Alvarez

Departamento de Geografia – Universidade de São Paulo

Prof. Alvaro Ferreira

Departamento de Geografia e Meio Ambiente – PUC-Rio

Prof.^a Monica Herz

Vice-Decana de Pós-Graduação do Centro de Ciências Sociais –
PUC-Rio

Rio de Janeiro, 07 de abril de 2016

Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial do trabalho sem autorização da universidade, da autora e da orientadora.

Marcela Virginio Dametto

Graduou-se bacharel em Geografia e Meio Ambiente pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2014. Durante a graduação, participou do grupo PET (Programa de Educação Tutorial) e foi bolsista PIBIC/CNPQ com pesquisa no campo da Geografia Urbana. Durante o curso de mestrado apresentou sua pesquisa sobre a financeirização da produção do espaço urbano em diversos eventos na linha da Geografia Crítica.

Ficha Catalográfica

Dametto, Marcela Virginio

A financeirização da produção do espaço: Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro / Marcela Virginio Dametto; orientadora: Regina Célia de Mattos. – 2016.

157 f. : il. (color.) ; 30 cm

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Geografia, 2016.
Inclui referências bibliográficas.

1. Geografia – Dissertações. 2. Produção espacial. 3. Financeirização. 4. OUCRPRJ. 5. CEPACS 6. Rio de Janeiro. I. Mattos, Regina Célia de. II. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Departamento de Geografia. III. Título.

CDD: 910

Para minha mãe, Carmem, por tudo aquilo
que fez e representa.

Agradecimentos

Agradeço à minha orientadora e amiga, Prof. Regina Célia de Mattos, pela longa parceria, por acreditar em minha pesquisa e na minha capacidade em concretizá-la.

A todos os professores do Departamento de Geografia e Meio Ambiente, especialmente, João Rua e Alvaro Ferreira, pelo carinho e pela confiança em meu trabalho.

Aos funcionários do Departamento de Geografia e Meio Ambiente pela ajuda carinhosa prestada ao longo do curso e a todos os funcionários da PUC-Rio, sempre muito gentis e solícitos.

À CAPES e à Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro por terem provido minha bolsa de estudos durante os dois anos do curso de pós-graduação e, assim, terem possibilitado a elaboração do presente trabalho.

À professora Isabel Alvarez, que iluminou o caminho desta pesquisa em sua reta final.

Às minhas queridas amigas e, amigos, que sempre me apoiaram nas mais variadas circunstâncias. Suas presenças em minha vida me deram a alegria necessária para me manter na árdua caminhada em busca do conhecimento.

Aos meus colegas de turma do curso de pós-graduação, pela amizade, companheirismo e troca de conhecimentos durante estes dois anos.

Ao meu companheiro, Gabriel, pelo apoio e amor incondicionais.

Finalmente, agradeço à minha mãe, pelo apoio e pela confiança que deposita no caminho escolhido por mim.

Resumo

Dametto, Marcela Virginio; Mattos, Regina Célia de. **A financeirização da produção do espaço: Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2016. 157p. Dissertação de Mestrado – Departamento de Geografia e Meio Ambiente, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (OUCRPRJ) é uma das manifestações espaciais do processo de reestruturação produtiva do modo de produção capitalista associada às liberalizações do setor financeiro ocorridas a partir de 1980. Esta operação é materializada através da reestruturação urbano-imobiliária das regiões central e portuária da cidade do Rio de Janeiro. A atual interconexão entre mercado financeiro e setor imobiliário promove a inversão de capital financeiro no processo de produção espacial através da emissão e comercialização de títulos mobiliários ligados ao solo urbano. Assim, a lógica financeira se materializa no espaço da OUCRPRJ através da comercialização de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACS), o que aponta a tendência da financeirização da produção do espaço. Neste sentido, este trabalho tem o objetivo de desvelar as contradições do processo de produção do espaço da OUCRPRJ, no qual, configuram-se estratégias de diferenciação e desigualização que promovem a formação de renda diferencial tanto dentro do perímetro como na escala da metrópole, ambas diretamente relacionadas à dinâmica financeira. Além disso, a produção do espaço da OUCRPRJ provoca a remoção da população que vive este espaço e é expulsa pela Prefeitura da Cidade sob justificativas desenvolvimentistas que seguem diretrizes neoliberais forjadas por instituições internacionais como o Banco Mundial que, em última análise, visa a reprodução continuada de capital por uma parcela da sociedade. Neste contexto, toma-se o processo de produção do espaço da OUCRPRJ como objeto analítico da presente dissertação de mestrado.

Palavras-chave

Produção espacial; financeirização; OUCRPRJ; CEPACS; Rio de Janeiro.

Abstract

Dametto, Marcela Virginio; Mattos, Regina Célia de (Advisor). **The financialization of spatial production: Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro, 2016. 157p. MSc. Dissertation – Departamento de Geografia e Meio Ambiente, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

The *Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro* (OUCRPRJ) is a spatial manifestation of the productive restructuring process associated to the financial sector liberalization that occurred since the 1980's. This urban operation materializes through a real-estate restructuring of central and harbor areas. The current interconnection between financial market and the real-estate sector promotes financial capital injection in spatial production process by the issue of securities related to urban land. Thus, the financial capital logic materializes in OUCRPRJ's through the commercialization of *Certificados de Potencial de Construção Adicional* (CEPACS), which points out the trend of spatial production financialization. In this sense, this research aims to unveiling the contradictions of spatial production process inside OUCRPRJ where differential and unequal strategies are configured, promoting differential rent formation inside the perimeter, as well as outside in the metropolis scale, both directly related to financial capital dynamics. Furthermore, the OUCRPRJ's spatial production causes the removal of population who actually lives in this space and is removed by the city hall under developmentalist justifications that follows neoliberal guidelines made by international institutions such as the World Bank, which intends to continue the reproduction of capital by a part of society. In this sense, the spatial production process of OUCRPRJ is the analytical object of this dissertation.

Keywords

Spatial production; financialization; OUCRPRJ; CEPACS; Rio de Janeiro.

Sumário

1. Introdução	11
2. Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro	25
3. O neoliberalismo e a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro	37
3.1. Desvendamento da dinâmica interna da OUCRPRJ	54
3.2. O caminho da financeirização: o cálculo dos CEPACS	80
4. Financeirização da produção do espaço	94
5. Considerações finais	125
6. Referências bibliográficas	132
7. Anexos	136

Lista de figuras

Figura 1 – Mapa da área central da cidade do Rio de Janeiro	26
Figura 2 – Imagem de satélite com a delimitação do perímetro da OUCRPRJ	27
Figura 3 – Praça Mauá antes da OUCRPRJ. Destaque para o Viaduto da Perimetral	49
Figura 4 – Praça Mauá em 2015 após as obras que compõem a OUCRPRJ	49
Figura 5 – Museu de Arte do Rio	50
Figura 6 – Museu do Amanhã	50
Figura 7 – Imagem de satélite com o traçado da Via Binário do Porto	55
Figura 8 – Imagem de satélite com o traçado da Via Expressa	56
Figura 9 – Teleférico do Morro da Providência	61
Figura 10 – Imagem de um dos vagões do VLT já posicionado na Praça Mauá	63
Figura 11 – Mapa de delimitação e uso do solo dentro do perímetro da OUCRPRJ	74
Figura 12 – Imagem projetada do Complexo Porto Atlântico	75
Figura 13 – Mapa de delimitação das faixas de equivalência	76
Figura 14 – Mapa de delimitação das faixas de equivalência para utilização de Cepac	77
Figura 15 – Imagem de satélite da região portuária onde é possível observar a Praça Mauá e a Avenida Rio Branco no canto direito e as Avenidas Binário do Porto e Cidade de Lima no canto esquerdo	80
Figura 16 – Imagem de satélite com a localização do Porto Atlântico dentro do perímetro da OUCRPRJ	80
Figura 17 – Mapa de delimitação dos subsetores	82
Figura 18 – Projeção das Trump Towers Rio futuramente localizadas na Avenida Francisco Bicalho	107

Lista de tabelas

Tabela 1 – Tabela de conversão	76
Tabela 2 – Quadro de padrões urbanísticos por setor	85
Tabela 3 – Síntese dos dados sobre faixa de equivalência (razão entre m ² e 1 CEPAC); subsetores (gabaritos e seus respectivos CAB e CAM) e ACA comercial dos empreendimentos Oeste e Leste do Complexo Porto Atlântico	87

1. Introdução

A cidade do Rio de Janeiro passa atualmente por um processo de reestruturação urbano-imobiliária. Isso quer dizer que a dinâmica da produção espacial da cidade vem mudando ao longo dos anos, principalmente, desde os anos 2000, a partir dos efeitos simbólicos e materiais da metropolização do espaço, capaz de conectar fenômenos locais e globais através da reprodução do capital e de seus símbolos. Além dos efeitos da metropolização, a cidade vem sofrendo adaptações à nova organização produtiva surgida com a reestruturação do modo de produção capitalista a partir dos anos 70 do século passado, acentuada pelas desregulamentações e liberalizações do setor financeiro realizadas a partir da década seguinte (CHESNAIS, 1996). A reestruturação produtiva do sistema capitalista associada às desregulamentações financeiras promoveu o aumento da velocidade de circulação de capital, sua flexibilização e volatilização. Desta forma, foi necessário adaptar as cidades à lógica rápida e flexível da acumulação e circulação de capital, mercadorias e pessoas. Essas adaptações se materializaram em diversas cidades do mundo através de operações urbanas, como é o caso da cidade do Rio de Janeiro.

Nesta perspectiva, está em andamento desde 2009 a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (OUCRPRJ), aprovada no âmbito municipal e regida pela Lei Complementar nº 101 de 23 de novembro de 2009. Esta operação implementada pela Prefeitura da Cidade (à época em consonância com as esferas estadual e federal) tem o objetivo de reestruturar este espaço de acordo com as exigências da circulação que o atual momento do modo de produção capitalista impõe. Ocorre que esta reestruturação urbana muda não somente a forma desta parcela do espaço da cidade do Rio de Janeiro, mas, sobretudo, transforma seu conteúdo social. Isso porque as formas espaciais estão diretamente conectadas aos seus conteúdos e, portanto, a reestruturação desta região impõe mudanças às pessoas que vivem seu cotidiano, principalmente, no que se refere à sua saída desta região através de remoções perpetradas pelo poder público municipal. Além disso, a concentração de investimentos públicos e privados nesta região por conta da operação urbana configura desenvolvimentos geográficos desiguais (HARVEY, 2014), na medida em que esta parcela do espaço tem seu solo urbano valorizado/sobrevalorizado

em detrimento de outros espaços da cidade. Na realidade, este movimento de valorização/sobrevalorização do solo que constitui o perímetro da OUCRPRJ decorre da concentração de investimentos em infraestrutura urbana, serviços públicos e inversão de capital privado em geral, implicando, necessariamente, numa relação de desigualdade quando comparada à inversão de capital público e privado em outros espaços da cidade. Além disso, verifica-se a tendência à financeirização da produção do espaço da OUCRPRJ na medida em que os terrenos do perímetro são comercializados por fundos de investimentos imobiliários e, em última análise, funcionam como ativos financeiros movimentados no mercado secundário.

Nesta perspectiva, a pesquisa desenvolvida para a elaboração desta dissertação de mestrado tem o objetivo geral de analisar o processo de produção do espaço da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Para atender tal objetivo foi necessário analisar processos específicos que compõem o processo geral da produção do espaço da operação urbana. Tais processos se configuram como objetivos específicos e sua análise permitiu compreender a dinâmica interna da OUCRPRJ e, além disso, seus efeitos concretos no espaço da região portuária e na vida das pessoas que ali moram. Tais objetivos específicos são identificar e analisar o mecanismo de financiamento da operação urbana expresso na comercialização de CEPACS; analisar a tendência da produção de diferenciações e desigualdades espaciais dentro e fora do perímetro; identificar e analisar a remoção de parte da população residente realizada com o intuito de concretizar determinadas obras¹, e, finalmente, analisar a tendência à construção de empreendimentos através da modalidade *build to suit*. A análise destes processos, os quais, compõem o processo geral de produção do espaço da operação urbana permite o desvendamento das contradições intrínsecas ao modo de produção capitalista, as quais, são materializadas no espaço desta operação urbana. Sendo assim, a associação destes objetivos específicos conforma o objetivo central, o qual, como acima exposto, se refere à análise do processo de implementação da OUCRPRJ. Portanto, a produção do espaço que compõe o perímetro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro sob a lógica neoliberal-financeira configura o objeto de estudo do presente trabalho.

¹A análise acerca das remoções, propriamente ditas, não é realizada no presente trabalho de pesquisa.

Observa-se que um dos principais processos gerados por esta operação é a concentração da inversão de capital público e privado nesta parcela do espaço, o que revela a tendência à sua sobrevalorização em detrimento da subvalorização de outros espaços da cidade. Este processo dialético de sobrevalorização e subvalorização cria uma “valorização” diferencial do solo urbano desta região. Sendo assim, são mantidas e reforçadas as desigualdades socioespaciais há muito forjadas na metrópole do Rio de Janeiro. Além disso, verificou-se um “projeto” de valorização desigual do espaço que compõe o perímetro da operação urbana, manifestado concretamente na definição e delimitação de faixas de equivalência, setores e subsetores.²

Observou-se que o poder público municipal destinou a maior parte do espaço dos setores que compõem o perímetro da operação urbana a empreendimentos corporativos, comerciais e hoteleiros de alto padrão, ao invés de destiná-los a empreendimentos residenciais para a população de renda baixa que, inclusive, já vivia neste espaço. A renovação e ampliação da infraestrutura dentro do perímetro da operação urbana faz com que o solo desta região seja valorizado/sobrevalorizado, fato que atrai investidores imobiliários concentrados quase que exclusivamente na construção deste tipo de empreendimento. Esta valorização/sobrevalorização do solo urbano desta região provocou o aumento dos preços dos imóveis residenciais e dos aluguéis. Este aumento no preço das moradias fez com que parte das pessoas que ali viviam, partissem em busca de um lugar mais barato para habitar. Além disso, houve centenas de remoções arbitrárias promovidas pela Prefeitura da Cidade. Segundo Andrade e Monteiro (2012, p.22), das 1250 habitações que compunham a comunidade localizada no Morro da Providência, 586 foram removidas. Apesar das remoções arbitrárias e da destinação desta população não comporem o objeto analítico da presente dissertação, a ocorrência de remoções por causa da reestruturação urbana desta parcela do espaço precisa ser mencionada e alguns aspectos deste processo serão abordados ao longo do trabalho.

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro – OUCRPRJ – é orientada pela lógica neoliberal/financeira que vai além das dimensões político-econômica e atinge as dimensões cultural e simbólica de uma parcela

² A discussão acerca da “valorização” diferencial dentro do perímetro da OUCRPRJ é realizada no terceiro capítulo da presente dissertação de mestrado.

da sociedade carioca, a qual entende que a reestruturação urbana leva ao “desenvolvimento” e ao “progresso”. Por sua vez, esta lógica foi difundida e exortada pelo Banco Mundial³ e, mais precisamente, pelo seu braço desenvolvimentista em direção ao “terceiro mundo”, o BIRD (Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento).

Nesse sentido, o Banco Mundial vem impondo diretrizes e metas a serem cumpridas na cidade do Rio de Janeiro, principalmente, em começos do século XXI, momento em que a mundialização do capital se consolidou e, portanto, a circulação de capital no espaço precisa ser facilitada. A circulação facilitada⁴ de capital foi promovida tanto pelas desregulamentações e liberalizações do sistema financeiro (CHESNAIS, 1996) quanto pela reestruturação urbano-imobiliária da cidade, que possibilitou maior fluidez na forma da circulação de capital, mercadorias e pessoas. A aliança entre diversos atores e agentes econômicos com o Estado, representado, neste caso, pelas esferas municipal e federal, é viabilizada pelas Parcerias Público-Privadas (PPPs), item obrigatório na lista de exigências do BIRD. Além disso, esta aliança é coroada pela solidez do sistema financeiro (concernente a grande disponibilidade de crédito) que provoca uma forte interconexão entre o setor financeiro e o da construção civil, configurando, assim, a associação entre capital financeiro e imobiliário. Esta associação, se faz, na prática, através da ação de fundos de investimentos imobiliários⁵, que no caso da OUCRPRJ, têm a função de reter o capital necessário à implementação das obras de infraestrutura dentro do perímetro da operação urbana, além de comercializar os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACS) com investidores imobiliários. Os fundos de investimentos imobiliários e, mais especificamente, o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM) acaba por funcionar como um “trampolim institucionalizado de capital” na medida em que promove a passagem do capital oriundo do setor financeiro para o setor imobiliário e, no momento seguinte, transfere capital do setor

³ Neste trabalho, refere-se igualmente ao Banco Mundial e ao BIRD, pois este último é o braço desenvolvimentista do primeiro e suas ações e diretrizes são originadas, portanto, naquele seio. Em última análise e, na prática, o Banco Mundial é o BIRD e vice-versa, no que concerne ao tema aqui analisado.

⁴ Apesar da circulação de capital e mercadorias enfrentar barreiras cambiais, estas são facilmente transponíveis através de acordos e isenções de taxações. Portanto, as barreiras cambiais não se configuram, necessariamente, como obstáculos à circulação livre de capital e mercadorias no mundo atual.

⁵ Segundo Isabel Pinto de Alvarez (2013) os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) “passaram a ser regulamentados no Brasil a partir de 1997”.

imobiliário para o financeiro através da emissão de títulos mobiliários. Nesse sentido, os CEPACS funcionam como títulos mobiliários ofertados a investidores que ao os adquirirem, têm o direito de construir dentro do perímetro da operação urbana, acima dos padrões urbanísticos previamente estabelecidos. Além disso, quem adquire um CEPAC não tem necessariamente a obrigação imediata de construir um empreendimento e, portanto, pode negociar este título no mercado secundário ou até mesmo esperar sua valorização através de especulação imobiliário-financeira⁶.

O Estatuto da Cidade, estabelecido através da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 prevê a implementação de operações urbanas pelos municípios através de seu Artigo 32, no qual é definido que a “Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas”. O conhecimento básico da legislação que regulamenta as operações urbanas é imprescindível, pois, é através destes instrumentos jurídico-políticos que as reestruturações urbanas são viabilizadas. Desta feita, seguem, respectivamente, os dois parágrafos referentes ao Art.32 da referida Lei⁷ e os dois parágrafos do Art.34 da mesma Lei:

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias considerando o impacto delas decorrente.

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

⁶ Segundo a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro: “O interessado poderá utilizar os CEPACs como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (“Prefeitura”) ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, direitos urbanísticos adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque de Área da respectiva Faixa de Equivalência da OUCPRJ, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente”. Retirado do Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, Prefeitura da Cidade, 22 de março de 2013.

⁷ Retirado do documento da Presidência da República, Casa Civil, Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em 21/10/2015.

III – a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem complementadas. (Incluído pela Lei nº 12.836 de 2013).

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Pode-se observar que o texto dos artigos presentes no Estatuto da Cidade, os quais regulamentam as operações urbanas, vai ao encontro da ideologia neoliberal difundida no mundo capitalista a partir dos anos 80 do século passado, cuja premissa da aliança entre Estado e capital privado é notável e imprescindível, e do movimento de financeirização, na medida em que a comercialização de CEPACS é regulamentada⁸ para viabilizar operações urbanas através do pagamento pela construção imobiliária além dos limites já estabelecidos por lei. Isto quer dizer que os padrões urbanísticos (gabaritos e metragem, por exemplo) regulamentados pelo Plano Diretor Decenal Municipal e pelos PEUs (Plano de Estruturação Urbana) podem ser modificados a fim de arrecadar recursos através da venda de potencial adicional de construção. O inciso II do segundo parágrafo do Art.32 do Estatuto da Cidade institui a “regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente” e, portanto, viabiliza o mecanismo de arrecadação que prevê a construção para além do que foi regido por lei anterior. Este inciso aponta, justamente, para o que se pratica com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, os quais, além de aportarem recursos para as

⁸ É interessante perceber que o referido artigo do Estatuto da Cidade regulamenta uma prática – a comercialização de Cepacs no mercado secundário – que se estabeleceu através da desregulamentação do setor financeiro e, somente por conta disso, pode ser hoje regulamentada.

obras de infraestrutura a partir de sua venda, podem também ser comercializados em mercado secundário (bolsa de valores) como títulos mobiliários. Segundo Andrade e Monteiro (2012, p.23):

Os CEPACs são considerados pelo mercado acionista ativos de renda variável, uma vez que seu valor flutua como um título financeiro, e não porque a valorização provém das rendas fundiárias. Assim, quanto mais valorizada a área, mais caros devem ser comercializados os títulos. Com esses papéis, os investidores poderão construir acima do gabarito pré-estabelecido para a área, o que deve resultar no surgimento de edifícios de até 50 andares.

A venda de CEPACS com o intuito de viabilizar reestruturações urbanas originou-se em São Paulo e, posteriormente, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro pôs em prática através da OUCRPRJ. Sendo assim, a compreensão do mecanismo de funcionamento dos CEPACS em São Paulo pode basear sua análise na cidade do Rio de Janeiro na medida em que este mecanismo não difere nos casos das operações urbanas realizadas nestas duas cidades. Sobre o mecanismo de funcionamento dos CEPACs na cidade de São Paulo, Isabel Alvarez (2015, p.75) explica que:

Em 1995, foi dado um passo adiante na lógica de atração dos investidores e na **constituição da propriedade como lastro da financeirização**⁹. Através da Lei 11.732/95, que instituiu a Operação Urbana Faria Lima, permitiu-se vincular diretamente a valorização futura do perímetro da operação aos títulos negociáveis no mercado financeiro através do Certificado de Potencial Adicional de Construção (Cepac), como se vê nos artigos 13 e 14 da referida lei. Os Cepacs, bem como as operações urbanas, foram incorporados à redação do Estatuto da Cidade, abrindo a possibilidade para que esse instrumento de mobilização da propriedade imobiliária tenha âmbito nacional.

A autora aponta para a “constituição da propriedade como lastro da financeirização”. Isso porque sua base teórica e de grande parte dos geógrafos que analisam a produção do espaço (assim como a base teórica do presente trabalho), pressupõe que este (espaço) foi tornado mercadoria sob o modo de produção capitalista, o qual, em última análise, foi reestruturado a partir dos anos 70 do século passado com o objetivo de frear a tendência à baixa da taxa de lucro, buscando, pelo contrário, aumentá-la ainda mais através da crescente liquidez (excedente de capital). Sobre esta fundamentação teórica, Ana Fani Alessandri Carlos (2015, p.26) mostra que:

O espaço, portanto, torna-se sob o capitalismo, uma mercadoria, como, em tese, todos os produtos do trabalho humano. No plano da reprodução de

⁹ Grifo nosso.

mercadorias, o processo envolve o reprodutível e o repetitivo, referindo-se, diretamente à atividade produtiva (bens materiais e imateriais) que produz coisas no espaço (criando as condições para a realização das atividades) ao mesmo tempo que produz o espaço, enquanto mercadoria e capital fixo. Nesse sentido, a metrópole é condição geral da produção, o que impõe uma determinada configuração espacial.

Os Estados nacionais desempenharam um papel decisivo para viabilizar a reconfiguração espacial das metrópoles. A reestruturação produtiva flexibilizou a produção *stricto sensu* e agilizou a circulação de capital através do fortalecimento do sistema de crédito, assim como agilizou a circulação de mercadorias através do desenvolvimento e aperfeiçoamento das tecnologias da informação e do sistema de transportes. Diante disso, os Estados nacionais precisaram retirar as barreiras à livre circulação de capital e, portanto, liberalizar o setor financeiro e realizar privatizações de empresas estatais, processos que levaram à precarização das relações trabalhistas e enfraquecimento dos sindicatos. As desregulações e liberalizações ocorridas no setor financeiro tiveram como uma de suas consequências a entrada maciça de capital fictício na economia global através de bancos de investimentos, seguradoras e instituições financeiras bancárias e não bancárias.

A inundação de capital fictício foi gerada pela solidez do sistema de crédito e pelo deslocamento de parte do capital social total da esfera produtiva para a financeira, o que possibilitou sua reprodução alheia ao processo produtivo *per se*. O sistema de crédito se efetiva na etapa da circulação de capital, portanto, isso significa que sua consolidação promove a manutenção constante desta circulação. Entretanto, a circulação demasiada de capital fictício no sistema financeiro global revela o descolamento entre o dinheiro real, oriundo do processo produtivo, ligado aos valores de uso e à forma-dinheiro, e o dinheiro creditício, oriundo de empréstimos (disponibilidade de crédito em geral) e da especulação financeira. Este descolamento gerado pela preponderância assumida pelo capital financeiro (aqui entendido como evolução do capital fictício) já previsto por Karl Marx¹⁰, promove as

¹⁰ Segundo HARVEY (2013, p. 353): “Quando o capital existe como dinheiro, ele possui todas as virtudes da capacidade de troca, flexibilidade de uso, mobilidade e coisas desse tipo. O capital que rende juros pode realizar melhor suas funções de coordenação se preservar sua flexibilidade em relação a usos específicos. Mas, no curso de sua circulação, os emprestadores devem sacrificar a flexibilidade do seu dinheiro por um período de tempo específico em troca de um pagamento de juros. Durante esse tempo, o dinheiro fica ligado a valores de uso específicos (mercadorias, aparatos produtivos etc.). [...] Na medida em que o capital que rende juros se torna comprometido com valores de uso específicos, ele perde seus poderes de coordenação porque perde a sua flexibilidade. Surgem barreiras dentro do próprio processo de circulação do capital que rende juros. Essas barreiras são removidas pela criação do Marx chama de “capital fictício”. A potencialidade para o “capital fictício” está dentro da própria forma do dinheiro e está particularmente associada com a emergência

condições ideais para processos especulativos da ordem financeira e também imobiliária.

Os caminhos diretivos de análise desta pesquisa concretizam-se através de bases teórico-metodológicas que partem da premissa de que o espaço foi tornado mercadoria sob o capitalismo e, assim, apreende-se os processos de circulação e acumulação de capital através das teorias formuladas por Karl Marx acerca do movimento do capital dentro do modo capitalista de produção. Sua teoria de acumulação, principalmente, no que tange ao desenvolvimento do capital fictício, configuram a base do raciocínio elaborado neste trabalho. Além disso, sua teoria da renda fundiária compôs as análises aqui apresentadas, entretanto, buscou-se entendê-la através do olhar de autores contemporâneos, que de alguma maneira, a adaptaram às especificidades da produção do espaço urbano, a saber: Ana Fani Alessandri Carlos, Christian Topalov, Danilo Volochko, David Harvey e Isabel Pinto Alvarez.

Partindo da base teórico-metodológica fundamentalmente marxiana, as reflexões de David Harvey foram de grande valia para o entendimento do comportamento do capital no espaço, principalmente no que se refere às ideias de “destruição criativa” e “desenvolvimentos geográficos desiguais” por ele trabalhadas. As reflexões realizadas por Henri Lefebvre concernentes à produção social do espaço e sua tríade conceitual relativa às esferas do espaço *concebido-percebido-vivido* são extremamente elucidativas e instigadoras e também orientam a fundamentação desta pesquisa. Como já comentado, entende-se que o espaço é uma mercadoria dentro do modo capitalista de produção e, nesta perspectiva, as ideias desenvolvidas por Ana Fani Alessandri Carlos sobre a produção do espaço urbano nos dias atuais a partir de uma base marxista-lefebvriana, gera o entendimento do espaço como condição, meio e produto da reprodução social. Ocorre que, atualmente, a reprodução do espaço metropolitano se faz através da reprodução e da realização do capital

do dinheiro creditício. Considere o caso de um produtor que recebe crédito em troca da garantia de uma mercadoria não vendida. O dinheiro equivalente à mercadoria é adquirido antes de uma venda real. Esse dinheiro pode então ser usado para adquirir novos meios de produção e força de trabalho. O emprestador, no entanto, detém uma folha de papel cujo valor é apoiado por uma mercadoria não vendida. Essa folha de papel pode ser caracterizada como *valor fictício*, que pode ser criado por qualquer tipo de crédito comercial. Se as folhas de papel (principalmente letras de câmbio) começam a circular como *dinheiro creditício*, então é valor fictício que está circulando. Assim, abre-se uma lacuna entre os dinheiros de crédito (que sempre têm um componente fictício, imaginário) e os dinheiros “reais” diretamente ligados a uma mercadoria-dinheiro. Se esse dinheiro creditício é emprestado como capital, ele se torna *capital fictício*”.

financeiro, cujas mercadorias mais valiosas são os empreendimentos imobiliários na medida em que tornam o espaço condição para reprodução de capital. Carlos (2015, p.25) afirma que:

O espaço ganha, hoje, um sentido diverso dos momentos anteriores da história de sua produção. No quadro do processo de mundialização, que delimita a relação global/local, redefine-se o papel da metrópole como mediação necessária desse processo, o que vai determinar um novo papel do espaço na acumulação do capital. Como exigência do seu desenvolvimento, esse comportamento realiza-se no movimento de passagem da hegemonia do capital produtivo industrial para o capital financeiro, através da reprodução do espaço urbano, sob novas modalidades, articuladas ao plano mundial. Isto é, a reprodução do espaço urbano da metrópole expõe o momento em que o capital financeiro se realiza através dessa reprodução, produzindo “um novo espaço” sob a forma de “produto imobiliário” que aponta uma mudança na aplicação do capital-dinheiro acumulado do setor produtivo industrial em direção ao setor imobiliário, o que exige uma fluidez avassaladora. Nesse sentido, estabelece-se um movimento de passagem da predominância/presença do capital industrial – produtor de mercadorias destinadas ao consumo individual (ou produtivo) – a preponderância do capital financeiro – que produz o espaço como mercadoria, como condição de sua realização. Nesse momento, a mercadoria-espaço mudou de sentido com a mudança de orientação (prioridade) das aplicações financeiras: da realização do ciclo industrial da mercadoria à produção do imobiliário.

Neste sentido, a autora também ilumina a análise teórico-metodológica desta pesquisa, no que concerne à atual inversão de capital financeiro no espaço urbano e seus efeitos na produção deste espaço. Nesta mesma linha, Alvaro Ferreira, Danilo Volochko, Isabel Pinto de Alvarez e Mariana Fix, permitem estabelecer uma relação entre os processos gerais e a produção efetiva do espaço, a qual, é analisada a partir dos efeitos da implementação da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (OUCRPRJ) numa parcela do espaço da cidade do Rio de Janeiro.

No que se refere à compreensão da reestruturação urbano-imobiliária que ocorre hoje na cidade do Rio de Janeiro, as reflexões feitas por Paulo Cesar Xavier Pereira foram de grande valia, pois, possibilitaram a interligação entre processos gerais relativos à reestruturação urbano-imobiliária e a escala desta ação no espaço urbano. Por sua vez, o conceito de metropolização, o qual conforma tanto a materialidade como o simbolismo da organização espacial da cidade do Rio de Janeiro, é fundamentado nas ideias desenvolvidas por Sandra Lencioni. Outros autores também foram estudados para a elaboração deste trabalho de pesquisa, os quais, contribuíram para o entendimento e análise da produção do espaço dentro do perímetro da OUCRPRJ e também no que se refere à produção desigual do espaço da cidade,

processo que privilegia a inversão massiva de capital nesta parcela do espaço em detrimento de outras.

A respeito da financeirização da economia, esta dissertação de mestrado se fundamenta nas reflexões feitas por François Chesnais que permitem perceber o movimento do capital financeiro no processo de comercialização de CEPACS, os quais, são analisados enquanto títulos mobiliários/ativos financeiros, que são, em última análise, os “promotores” da realização das obras de infraestrutura urbana do perímetro da operação urbana. Além disso, o entendimento da volatilidade do capital financeiro possibilitada pela leitura das obras de Chesnais, capacita a análise do movimento de passagem do capital do setor financeiro para o imobiliário e vice-versa.

Desta feita, a análise da comercialização dos CEPACS só pôde ser feita (segundo a linha teórico-metodológica adotada neste trabalho) através da compreensão da natureza da circulação de capital no mundo atual, que é realizada, predominantemente, de forma financeirizada. Acerca da mundialização financeira, Chesnais (2005, p.46) explica que:

Classicamente, os autores distinguem três elementos constitutivos na implementação da mundialização financeira: a *desregulamentação* ou liberalização monetária e financeira, a *descompartimentalização* dos mercados financeiros nacionais e a *desintermediação*, a saber, a abertura das operações de empréstimos, antes reservados aos bancos, a todo tipo de investidor institucional. São os três “D” cujo alcance foi analisado especialmente por Bourguinat. Há uma interação e um encadeamento profundo entre os três processos. A mundialização financeira remete tanto à “descompartimentalização” *interna* entre diferentes funções financeiras e diferentes tipos de mercado (de câmbio, de crédito, de ações e obrigações) quanto à interpenetração *externa* dos mercados monetários e financeiros nacionais e sua integração nos mercados mundializados. A descompartimentalização externa se apoia sucessivamente na liberalização dos mercados de câmbio, na abertura do mercado de títulos públicos aos operadores estrangeiros e na abertura da Bolsa às empresas estrangeiras. A descompartimentalização interna abriu caminho para uma (des) especialização progressiva dos bancos em nome da concorrência e da liberdade de empreendimento. É o terceiro “D”, a “desintermediação”, que permite às instituições financeiras não bancárias ter acesso aos mercados como prestadoras. Foram elas que tiveram um crescimento particularmente espetacular desde o início da desregulamentação financeira. Enfim, o movimento de liberalização e descompartimentalização foi igualmente marcado pela criação de numerosas formas novas de aplicação da liquidez financeira (o que se chama de novos produtos financeiros), à medida que a remoção das regulamentações e controles nacionais anteriores abriu caminho para as “inovações financeiras”.

Chesnais (2005) mostra de forma clara o movimento de financeirização do capital através dos três “D” descritos. Em última análise, a consequência do processo de financeirização mundializada ou mundialização financeira é a maior volatilidade do capital no que se refere ao aumento na velocidade de sua circulação. Isto significa que além do capital circular “sem barreiras” entre as diversas economias mundiais, ele também circula através dos setores financeiros e, é, justamente, este movimento de passagem do capital do setor financeiro para o imobiliário e vice-versa, o cerne da produção do espaço na contemporaneidade, verificado, especificamente, no processo de comercialização dos CEPACS na Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.

Para elaborar este trabalho de pesquisa foi necessário conformar a base teórico-metodológica acima descrita, assim como consultar sítios eletrônicos ligados à Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e às Concessionárias responsáveis pelas obras de infraestrutura. Foram também realizadas consultas às Leis que regem o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor, a OUCRPRJ, dentre outras. Fez-se o levantamento de documentos do Banco Mundial e de documentos relativos à implementação da operação urbana e à comercialização dos CEPACS. Além disso, foram realizadas visitas à área de estudo a fim de observar a materialização da operação.

Deve-se assumir que não existiu envolvimento pessoal entre a pesquisadora e as comunidades locais afetadas pela operação, por conta de impossibilidades referentes ao tempo hábil para realização desta dissertação de mestrado, a qual, só teve seu objeto completamente definido nos últimos momentos do curso de pós-graduação. Apesar disso, a leitura de documentos e artigos elaborados por moradores das comunidades afetadas, principalmente, os do Fórum Comunitário do Porto, possibilitou a clareza na compreensão dos reais efeitos da operação urbana no cotidiano das pessoas. Além disso, a análise crítica fundamentada por anos de estudos focalizados no tema da Geografia Urbana, ajudaram no desenvolvimento de uma análise consistente dos efeitos da implementação da OUCRPRJ.

Posto isto, deve-se atentar para o fato de que a realização de uma operação urbana na região portuária do Rio de Janeiro é tarefa complicada, pois, transforma-se um espaço que experimentou processos históricos intensos e diversos desde a colonização do país, quando o porto do Rio de Janeiro era um dos mais importantes da América do Sul e, posteriormente, quando da vinda da família real portuguesa

para a cidade, a qual, se estabeleceu, em grande parte, nesta região. Ademais, as regiões central e portuária eram o lugar onde aportavam os navios negreiros, chegando por ali os africanos tornados escravos e, neste sentido, existe ainda na região a forte presença da cultura africana, assim como as condições sociais que são produto histórico de séculos de desigualdades e injustiças.

A presente dissertação de mestrado está estruturada da seguinte maneira: nesta introdução são apresentados o objeto de pesquisa, os objetivos a serem alcançados e o apontamento dos processos gerais que levam à reestruturação da região portuária. No primeiro capítulo, apresenta-se a região portuária e os aspectos gerais da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, apoiando-se, principalmente, nas reflexões desenvolvidas por autores como Alvaro Ferreira, Ana Fani Alessandri Carlos, David Harvey e Sandra Lencioni. No segundo capítulo, faz-se a interrelação entre as práticas neoliberais promotoras deste tipo de produção espacial e sua materialização no perímetro da região portuária, espaço onde emergem os conflitos entre a concepção de reestruturação urbana que comporta a noção de desenvolvimento e modernidade e os moradores da região, principalmente os do Morro da Providência e Pedra Lisa, que foram arbitrariamente removidos de seus lares em nome da produção de uma cidade mais eficiente para a reprodução e circulação de capital. Neste capítulo é travado um intenso diálogo com David Harvey (2008) quando este trabalha o tema do neoliberalismo. O argumento teórico deste capítulo é também possibilitado pelo diálogo com Ana Fani Alessandri Carlos, Fernanda Sánchez, François Chesnais, Isabel Alvarez e Karl Marx. Ademais, analisa-se algumas obras infraestruturais construídas no perímetro da operação urbana, cuja concretização é viabilizada devido à comercialização dos CEPACS, os quais, têm sua dinâmica espacial e comercial analisadas. Finalmente, no terceiro capítulo, estabelece-se um paralelo entre a produção espacial financeirizada e o processo de metropolização. Para tanto, a teoria da renda fundiária de Marx é trazida à tona com o intuito de compreender a formação da renda fundiária no espaço urbano contemporâneo. Neste sentido, pôde-se estabelecer analogias que possibilitaram o avanço da análise acerca da construção de empreendimentos realizados através da modalidade *build to suit*. Assim, a financeirização da produção espacial na contemporaneidade é tomada junto com o processo de metropolização como elementos centrais da análise realizada neste capítulo. Para tanto, o argumento gira em torno

de reflexões desenvolvidas Ana Fani Alessandri Carlos, David Harvey, François Chesnais, Henri Lefebvre, Karl Marx, Mariana Fix e Sandra Lencioni.

Nesta perspectiva, as análises processuais e multiescalares elaboradas neste trabalho, permitiram compreender o que representa simbólica e materialmente a OUCRPRJ.

2. Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro

A população que residia nas regiões central e portuária nos séculos XVIII e XIX tinha sua mobilidade espacial restringida tanto por conta da inexistência de transportes públicos coletivos como pela sua incapacidade de pagar por eles. Além disso, a concentração da oferta de trabalho ligado às atividades portuárias e a outros tipos de trabalho paralelos a esta atividade, tal como a pesca, fez com que a população trabalhadora se mantivesse nestas regiões conformando aí seus lares e, assim, seu espaço vivido. Neste sentido, as regiões central e portuária configuraram-se como centralidade da cidade do Rio de Janeiro neste período, inclusive, porque, a cidade se circunscrevia à área que hoje é considerada como o “centro” (ver figura 1). À época, estas regiões também concentravam as residências da nobreza, da burguesia, assim como dos escravos e trabalhadores livres. Mauricio de Almeida Abreu (2006, p.37) mostra que:

Treze anos após a chegada da família real, e a um ano da independência do país, o Rio de Janeiro ainda é, em 1821, uma cidade bastante modesta. Restringia-se basicamente às freguesias da Candelária, São José, Sacramento, Santa Rita e Santana, que correspondem grosso modo, às atuais regiões administrativas do Centro e Portuária. As demais freguesias eram, então predominantemente rurais. Já nesta data podia-se notar, entretanto, uma tênue diferenciação social entre as cinco freguesias urbanas. Abrigando agora o Paço Real, na atual Praça XV, e as repartições mais importantes do Reino, as freguesias da Candelária e São José transformaram-se gradativamente em local de residência preferencial das classes dirigentes, que ocupavam os sobrados das ruas estreitas da Freguesia da Candelária, ou dirigiam-se às ruas recém-abertas do Pantanal de Pedro Dias (ruas dos Inválidos, do Lavradio e do Resende, no atual bairro da Lapa). [...]. As demais classes, por outro lado, com reduzido ou nenhum poder de mobilidade, e não podendo ocupar os terrenos situados a oeste da cidade devido à existência das áreas de mangue do saco de São Diogo (Cidade Nova), adensavam cada vez mais as outras freguesias urbanas, especialmente as de Santa Rita e Santana, dando origem aos atuais bairros da Saúde, Santo Cristo e Gamboa.



Figura 1: Mapa da área central da cidade do Rio de Janeiro. (ABREU, 2006, p.36).

Abreu (2006) revela a importância das regiões central e portuária no que tange à construção de moradias das classes dirigentes e das classes trabalhadoras, estas últimas concentradas nos atuais bairros da Saúde, Santo Cristo e Gamboa, os quais, hoje, experimentam plenamente, os efeitos da OUCRPRJ junto com os bairros do Centro, São Cristóvão, Cidade Nova e Caju.

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, estabelecida através da Lei Complementar nº 101 de 23 de novembro de 2009, abrange uma área de aproximadamente 5 milhões de m² nas regiões central e portuária da cidade (ver figura 2). Ocorre que a população que reside dentro do perímetro desta operação é composta em grande parte por descendentes de escravos, os quais, em sua grande maioria, não tiveram oportunidades de conseguir um emprego ou trabalho que lhes proviesse uma renda alta e, nesse sentido, apresentam baixo poder aquisitivo, condição que garante ao Estado uma atitude coercitiva e violadora dos direitos de quem não possui a propriedade da terra ou dinheiro suficiente para se manter na região depois do aumento dos aluguéis devido à valorização do solo urbano. A consequência deste processo é a remoção arbitrária de centenas de famílias que foram levadas a viver em espaços distantes do centro da cidade e de seu cotidiano material e simbólico.



Figura 2: Imagem de satélite com a delimitação do perímetro da OUCRPRJ. Fonte: <<http://www.portomaravilha.com.br/portomaravilha>>.

Sobre o poder de transformação do Estado e seus efeitos na produção do espaço, Carlos (2015, pp. 30-31) aponta que:

O Estado, com seus instrumentos legais, produz, assim, grandes transformações nos usos e funções dos lugares da cidade, reproduzindo uma hierarquia desses lugares no conjunto do espaço metropolitano. Mas, ao direcionar os investimentos em infraestrutura, ele aprofunda as desigualdades na metrópole, interferindo de modo marcante nas formas de apropriação do espaço à medida que produzem, com sua intervenção, um processo de valorização diferencial do solo urbano. Realiza-se aprofundando a contradição entre extensão do valor de troca no espaço e a possibilidade do valor de uso na medida em que o valor de troca se autonomiza, pela potencialização da propriedade como direito e realidade. Com essas transformações, as funções se especializam no espaço, aprofundando a divisão espacial do trabalho na metrópole, implodindo a antiga centralidade que havia no bairro – no contexto da produção espacial de novas centralidades, que constituem a metrópole polinucleada. Com isso, uma nova frente de investimentos imobiliários vem a reboque do projeto em função das facilidades proporcionadas pela construção de infraestrutura que valoriza o solo, fixando um novo uso. Cria-se, assim, um núcleo na metrópole, com forte poder de atração, com pesados investimentos públicos e privados gerando um deslocamento de atividades que passam a competir com antigos polos econômicos da metrópole, constituindo um novo polo de atração de investimentos como extensão da centralidade num eixo empresarial da metrópole, associado a um polo de lazer delimitado/definido pela localização de bares, restaurantes, teatros, shoppings, hotéis, ligados a um consumo organizado, programado, produzido e povoado de signos.

A autora elucida, justamente, o processo pelo qual as regiões portuária e central da cidade do Rio de Janeiro passam atualmente. As obras de infraestrutura urbana realizadas pelo Estado (em suas esferas federal, por conta da ação da Caixa Econômica Federal, e municipal), de fato, atraíram a inversão de capital privado,

especificamente, imobiliário, e houve grande valorização do solo. Em junho de 2011 o Município do Rio de Janeiro leiloou 6,4 milhões de CEPACS a R\$ 545,00 cada¹¹, os quais foram arrematados em um único lote pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) administrado pela Caixa Econômica Federal, por R\$ 3,5 bilhões, garantindo a realização das obras de infraestrutura dentro de seu perímetro pelo prazo de 15 anos. A partir de então, a comercialização dos CEPACS ficou a cargo do Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM), administrado pela Caixa Econômica Federal, o qual foi criado, justamente, para negociar os CEPACS diretamente com investidores imobiliários e no mercado secundário. Segundo a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2015):

Desde junho de 2011, o FIIPM negocia diretamente com o setor imobiliário imóveis e Cepacs do Porto Maravilha. Em 2012, em segundo leilão, desta vez, promovido por este fundo, parte dos Cepacs foi vendida por R\$ 1.150 a unidade, deixando claro seu potencial de valorização.

A constatação de que os CEPACS se valorizaram corrobora a fala de Carlos (2015) referente à valorização do solo em espaços de operações urbanas, assim como em relação à valorização diferencial destes espaços quando relacionados a outros da cidade. Ocorre que a valorização destes espaços beneficia especialmente o capital financeiro e o imobiliário através do mecanismo de especulação e por conta da apropriação privada da terra que confere renda aos seus proprietários. Em contrapartida, esta mesma valorização prejudica os moradores da região na medida em que não mais poderão arcar com o aumento no preço dos aluguéis e precisarão buscar outro lugar para viver. Isso ocorrerá se esses moradores não forem removidos arbitrariamente pela Prefeitura. Através do Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, a Prefeitura da Cidade (2013) se manifesta da seguinte maneira acerca da população que mora nesta região:

No que diz respeito à questão habitacional, está previsto o remanejamento gradual das habitações localizadas em área de risco existentes no Morro da Providência para novas residências previstas para áreas do entorno, considerando o Projeto Novas Alternativas, da Prefeitura, e o Projeto Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal”.¹²

¹¹ Retirado do site do “Porto Maravilha”. Disponível em:< <http://138.97.105.70/noticiasdetalhe/3663>>. Acesso em 21/10/2015.

¹² Retirado do Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro emitido pelo Município do Rio de Janeiro em 14 de junho de 2012 e revisado em 22 de março de 2013.

As remoções arbitrárias ocorridas dentro do espaço que constitui o perímetro da OUCRPRJ são graves e devem ser analisadas com o intuito de se revelar as condições contraditórias e injustas com que são realizadas, entretanto, estas remoções não são o objeto deste trabalho de pesquisa e, portanto, não figuram entre seus objetivos analíticos. Desta feita, deve-se ressaltar que o objetivo central deste trabalho de pesquisa é analisar a OUCRPRJ e seus efeitos no espaço desta região. Por sua vez, esta análise leva à observação da configuração de desenvolvimentos geográficos desiguais na metrópole do Rio de Janeiro, justamente, por conta da concentração do aporte de capital nesta parcela do espaço do Rio de Janeiro. Ademais, verifica-se a produção de diferenças e desigualdades internas ao perímetro da operação urbana.

Nesta perspectiva, busca-se desvelar os processos que estão tanto na raiz desta operação, os quais se constituem na escala do espaço concebido, principalmente, através de prerrogativas neoliberais comandadas pelo Banco Mundial como aqueles que a viabilizam em escala local, especificamente aqueles que concernem à comercialização dos CEPACS. Dessa maneira, a análise destas duas escalas que se interconectam e, assim, concretizam a OUCRPRJ, é feita a partir do foco em diferentes agentes e atores sociais, haja vista que a reestruturação urbana desta região se faz por conta de exigências referentes às necessidades de adaptação espacial decorrentes da reestruturação produtiva. Além disso, a financeirização mundializada configura ações em escala global, ao passo que sua materialização se realiza em escala local, no plano de ação do poder público municipal associado aos atores e agentes do capital imobiliário e financeiro (apesar do capital financeiro ser fluido e, assim, se movimentar em quaisquer escalas) que são os responsáveis efetivos pela transformação do espaço das regiões central e portuária da cidade do Rio de Janeiro.

Neste sentido, a análise do processo geral que se manifesta através da OUCRPRJ é feita na escala intraurbana, onde se verifica a produção desigual do espaço, o que configura desenvolvimentos geográficos desiguais dentro da metrópole devido à priorização da concentração de investimentos públicos e privados no espaço da operação. Com relação à escala de ação do Banco Mundial – BIRD – observa-se que este se relaciona com a cidade do Rio de Janeiro buscando torná-la mais atraente à injeção de capital nacional e estrangeiro.

A escala de ação dos atores e agentes envolvidos na produção desta parcela do espaço urbano carioca, a saber: atores imobiliário-financeiros envolvidos na construção dos empreendimentos no perímetro da OUCRPRJ; o Estado em suas esferas municipal e federal (a ação da esfera federal se deve à atuação da Caixa Econômica Federal enquanto administradora do FIIPM), e o Banco Mundial, é distinta, mas, gera de forma conjunta os efeitos oriundos da transformação desta parcela do espaço. Neste sentido, por exemplo, o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, pertencente ao FGTS e administrado pela Caixa Econômica Federal, foi o agente que arrematou todo o estoque de CEPACS de uma única vez e, portanto, é o responsável pelos recursos destinados às obras de infraestrutura urbana da operação, além de “vender CEPACS no mercado secundário, vender terrenos, vender os dois ativos em operações casadas e ainda utilizá-los para se associar a empreendimentos na região”¹³.

Deve ser ressaltado, que a ação dos atores e agentes do setor imobiliário ligados ao capital financeiro e, vice-versa, através do FIIPM, é analisada a partir de uma base teórico-analítica que considera que as práticas neoliberais impostas pelo Banco Mundial através de suas diretrizes, exercem um peso norteador na forma da materialização da produção do espaço da cidade do Rio de Janeiro.

Desta maneira, a análise deve ser feita multiescalarmente na medida em que deve focar tanto nas práticas espaciais e decisões político-administrativas locais como nas reais intenções das exigências e orientações estabelecidas pelo BIRD, o qual é o “comandante” do processo na escala global. A respeito dos agentes produtores do espaço, Roberto Lobato Corrêa (2013, p. 43) mostra que:

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado Hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

Corrêa (2013, pp. 47-48) confirma a ideia de que os agentes sociais são responsáveis, efetivamente, pela produção do espaço da cidade. Além disso, sinaliza a existência de escalas conceituais e não apenas escalas espaciais e, assim, considera

¹³ Retirado do relatório de atualização Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, junho de 2013.

a escala da rede urbana e a escala do espaço intraurbano. Neste sentido, mais à frente em seu texto, o autor afirma que:

Inúmeros agentes sociais operam nas duas escalas conceituais aqui consideradas. Em outras palavras, uma rua, um bairro, uma cidade, uma rede urbana e seu conteúdo agrário, um país ou o espaço global constituem campos de atuação de poderosas corporações, como, entre outros, aponta Corrêa (1997). A atuação dessas corporações é decisiva para a produção do espaço, contribuindo para:

- 1- Produzir “*company towns*”, bairros no interior de uma cidade, ou ainda apropriar-se, de fato ou simbolicamente, de certos espaços públicos: algumas cidades dependem de uma única empresa, que controla a maior parte dos empregos ali existentes, a exemplo de Turim (Fiat), Eindhoven (Philips) e Seattle (Boeing);
- 2- Dar continuidade ao processo de descentralização de atividades terciárias, seja pela realocação de unidades varejistas, seja pela criação de novas unidades fora do centro: desse modo participam do processo de perda econômica e simbólica do centro, contribuindo, assim, para a redivisão econômica do espaço;
- 3- Alterar a funcionalidade dos centros da rede urbana, seja pela criação espacialmente seletiva de especializações produtivas, seja pela redução de sua capacidade produtiva, ou, ainda, pela convergência de atividades, criando economias de aglomeração e crescimento urbano;
- 4- Criar uma nova divisão territorial do trabalho, por intermédio da difusão de inovações, envolvendo novos produtos (trigo, leite, soja, café, laranja etc.) e novos meios para a produção (máquinas, depósitos, silos, usinas de beneficiamento e transformação etc.);
- 5- Através do Estado, impregnado de interesse seus, criar infraestrutura viária e energética que lhe é benéfica, ainda que possa servir a muitos outros agentes sociais e indivíduos.

Apesar do autor apontar a ação dos agentes sociais, ele não os diferencia da ação dos atores sociais, os quais são os responsáveis pela direção e orientação da produção do espaço. Alvaro Ferreira (2014, p. 9) esclarece a diferença entre agentes e atores sociais quando mostra que:

Aos atores relaciona-se o agir como fonte de um processo; a eles são atribuídas capacidades e intenções. Ao falarmos em atores, estamos nos referindo a jogos de poder, relações de força que põem em disputa conhecimento e estratégias, que constroem encadeamentos sociais e políticos. Os agentes, embora também se realizem no âmbito do agir, são passivos no que tange à definição de intencionalidades.

Desta feita, o foco analítico desta pesquisa recai também sobre o Estado enquanto ator social produtor do espaço, via esfera municipal, que é a responsável direta pela execução das orientações neoliberais advindas do Banco Mundial (BIRD) que, portanto, é da mesma maneira analisado como um ator produtor deste espaço. Além disso, entende-se que as incorporadoras e construtoras que agem no perímetro da operação urbana têm a capacidade de estabelecer estratégias de investimentos e, mesmo, de manipular o Estado com o intuito de viabilizar suas ações

através de propostas de projetos de Lei ou isenções fiscais. Sendo assim, parte-se da premissa que tanto o Banco Mundial, o Estado e também as incorporadoras/construtoras são responsáveis por definir ações concretas dentro do espaço da OUCR-PRJ, e, portanto, são considerados atores.

Nesta perspectiva, parte-se da premissa que dentro do modo de produção capitalista, o espaço é capaz de absorver o excedente de capital e de mão-de-obra através de sua produção e, portanto, promove a “fuga” de eventuais crises. Isto é, a produção do espaço sob a égide do sistema capitalista promove a reprodução de capital e, assim, o espaço se revela como uma fonte quase inesgotável (na medida em que existam terras disponíveis, possibilidade de refuncionalização e até mesmo a total remodelação espacial, o que significam condições praticamente “normais”) de renda para o proprietário da terra e de acumulação ampliada do capital através de lucro e juro para o capitalista.

Como sinalizado anteriormente, a produção espacial se dá através da ação de diversos agentes e atores (e o Estado é um ator de extrema importância neste processo) que desempenham diferentes funções na configuração do espaço e, por consequência, na paisagem da cidade do Rio de Janeiro. Nesse sentido, David Harvey (2014, pp.160-161) explica que:

A paisagem geográfica do capitalismo (que não é a do capital) é evidentemente configurada por uma multidão de interesses de indivíduos e grupos que tratam de definir espaços e lugares para si mesmos no entorno dos processos macroeconômicos de desenvolvimento geográfico desigual, governados conjuntamente pelas regras de acumulação de capital e pelo poder estatal. O capital tem que se mostrar de algum modo sensível às carências e necessidades das populações que explora, claro, e inclusive se não o fizer, os conflitos sociais e de classe o obrigariam seguramente a chegar a certos compromissos com seus críticos e a frear algumas de suas ambições mais desmedidas.¹⁴

Este trecho revela a configuração de desenvolvimentos geográficos desiguais produzidos através da ação de variados agentes e atores sociais que têm interesses divergentes. A produção do espaço com solo urbano sobrevalorizado em uma dada região, que no caso do presente trabalho se refere ao perímetro da OUCRPRJ, e a produção do espaço em regiões de solo subvalorizado revela a materialidade deste processo na metrópole do Rio de Janeiro. Desta feita, a questão da desigualdade espacial, em última análise, se refere ao fato de que em determinada parcela

¹⁴ Tradução livre nossa.

do espaço do Rio de Janeiro existe a concentração de investimentos públicos e privados relativos à operação urbana, que gera, por consequência, a sobrevalorização deste solo.

Neste sentido, de um lado, existe a produção de uma “cidade moderna” que atende às demandas do capital financeiro nacional e internacional por mais eficiência e agilidade na circulação de capital e, por outro, existe a construção de empreendimentos residenciais destinados aos trabalhadores de renda baixa, em espaços com infraestrutura urbana precária ou inexistente e lacunas na oferta de serviços públicos básicos, tais como creches, escolas, postos de saúde, saneamento básico, praças etc. Contudo, contraditoriamente, estes espaços “des” e/ou subvalorizados são igualmente apropriados com o intuito de reproduzir capital, seja ele imobiliário ou financeiro. Isto é, não somente a “cidade moderna” reproduz capital, mas também a cidade considerada, aparentemente, não atrativa à sua reprodução. Por sinal, esta “outra” cidade, reproduz capital, vide, por exemplo, a intensa atividade de construtoras ligadas ao Programa Minha Casa Minha Vida na periferia da cidade do Rio de Janeiro e em outras espalhadas pelo país. Entretanto, apesar desta parcela da cidade também ser responsável por parte da reprodução do capital, não há o mesmo grau de investimento público em infraestrutura urbana e serviços básicos oferecidos à população como na “cidade moderna” e, dessa forma, se configura na cidade (toda, una) manifestações desiguais do processo geral de acumulação, o que confirma a ideia de desenvolvimento geográfico desigual na escala intraurbana.

A ausência ou a presença de investimentos em infraestrutura urbana é de responsabilidade do Estado e este ator produz uma cidade desigual através de sua aliança com o capital privado e pela sua sujeição às demandas de organismos multilaterais como o Banco Mundial – BIRD – que define um padrão de cidade a partir de modelos urbanos neoliberais que não deveriam ser transpostos inescrupulosamente. Sobre a ação do Estado na produção do espaço urbano, Arlete Moysés Rodrigues (1989, p.20) explica que:

Dentre os vários agentes que produzem o espaço urbano destaca-se o Estado, que tem presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivo mais importantes no atual contexto histórico, destacam-se: abastecimento de água, luz, telefone, e a instalação de redes correspondentes; sistema viário e transporte coletivo; espaços coletivos de lazer e esporte, equipamentos e serviços de saúde, educação e habitação para as chamadas classes populares. Quando o Estado assume a provisão de um destes valores de uso, está canalizando, através de impostos

e taxas – diretos e indiretos – parte do trabalho global da sociedade. O Estado reúne estes recursos escassos – porque cada capital aspira obter as vantagens da urbanização, mas quer que seus custos sejam pagos por outros – e, atua de forma não homogênea no espaço urbano. Esta atuação dependerá de uma multiplicidade de determinantes, que se estendem desde a lógica de cada um destes valores de uso-rentabilidade, *necessidade*, existência de recursos, etc., até os interesses políticos e econômicos. A heterogeneidade de atuação no espaço urbano acentua uma “valorização” diferencial de uma área para a outra. As diferenças de preço relativas à localização, em áreas beneficiadas ou não com os equipamentos de consumo coletivos, referem-se à produção social da cidade, ao investimento realizado na área onde se localiza a terra e não necessariamente na própria terra. A apropriação dessas condições gerais de existência na cidade é feita individualmente pelos proprietários de terras. Obtém-se para as áreas bem localizadas um lucro extra na venda de casa/terreno, além de usufruir de uma cidade bem equipada. Cidade produzida socialmente e renda apropriada individualmente.

A autora revela como se dá a produção desigual do espaço urbano através da ação do Estado. Este, enquanto ator-produtor, investe de forma heterogênea no espaço no que tange ao investimento de recursos públicos em equipamentos urbanos e infraestrutura urbana básica. Neste sentido, quando há investimentos públicos em determinadas parcelas do espaço, esta tem seu solo urbano valorizado/sobrevalorizado por conta de tais investimentos, o que gera uma valorização diferencial (apropriada pelo proprietário da terra através da renda) devido à localização destas parcelas em espaços (ou no entorno deles) onde há equipamentos e serviços urbanos eficientes e modernizados.

Este quadro revela que o investimento público e o privado devem coexistir temporal e espacialmente para que haja a efetiva valorização/sobrevalorização de uma parcela do solo urbano de uma cidade. Isto quer dizer que se existem equipamentos, infraestrutura e serviços urbanos eficientes em determinada parcela do espaço, esta parcela será, portanto, valorizada/sobrevalorizada, o que atrairá investimentos privados e, conseqüentemente, atrairá mais investimentos públicos futuros, em um processo contínuo de reprodução do capital por conta de investimentos cíclicos.

Deve-se ter em mente que o processo de valorização/subvalorização pela presença ou ausência de ações estatais dizem respeito a um só processo, contraditório e conflituoso, que gera variadas conseqüências sociais. Algumas dessas conseqüências são a homogeneização, fragmentação e hierarquização do tecido metro-

politano, justamente, por conta da ausência ou da presença de investimentos públicos e privados que subvalorizam ou sobrevalorizam, respectivamente, determinadas parcelas da metrópole. Sobre isso, Sandra Lencioni (2015, p. 38) explica que:

Numa orquestra, a batuta de um maestro tem a serventia de auxiliá-lo a dirigir a orquestra. Os instrumentos esperam a hora de tocar seus acordes e o tocar e o não tocar significam a melodia. O som e também a ausência do som é que formam a melodia. Da mesma forma, a lógica do capital e da metropolização do espaço se realizam na presença e na ausência dos processos. Por isso, um campo atrasado em técnicas, inserção no mercado e com poucos investimentos de capital, são como pausa numa música, fazem parte da lógica atual, tanto quanto um campo vinculado ao agrobusiness. Essa compreensão da presença e da ausência compondo a unidade é que permite entender que, de certa forma, a ausência é presença. O mais avançado se combina ao menos desenvolvido; por assim dizer, ambos participam de forma plena, à maneira de cada um, da totalidade dos processos. É nesse sentido que afirmamos que a lógica do capital sob a hegemonia do capital financeiro e da metropolização do espaço é hegemônica. Paira sobre o que aparece gritante, mas paira, também, sobre o que não é, pois a ausência não significa estar à margem, significa estar presente de forma ausente. Mas, convém chamar a atenção para um aspecto: a lógica do capital não é homogênea, possui ritmos e intensidades diferentes, incidindo de forma densa ou rarefeita nos territórios e, até mesmo, se colocando ausente, produzindo descontinuidades. Por isso, o espaço que tende à crescente homogeneização apresenta-se fragmentado. Essa homogeneização do espaço e sua fragmentação se veem acompanhadas de hierarquia entre os lugares quer herdadas, novas ou redimensionadas.

Lencioni (2015) expõe de forma clara como os processos se materializam no espaço, seja através de sua presença ou ausência. Além disso, mostra que o processo mais geral que tende à homogeneização gera efeitos distintos nos diferentes espaços, e é por conta disso que estes se fragmentam de forma hierárquica, posto que a sociedade capitalista é, essencialmente, hierarquizada. Neste sentido, a ideia de processos homogeneizantes, fragmentadores e hierarquizantes exposta pela autora, por sua vez, baseada na tríade analítica elaborada por Henri Lefebvre a partir de sua interpretação da teoria do valor de Karl Marx (LENCIONI, 2015, p. 40), pode ser transposta na direção dos processos que ocorrem na escala intraurbana da metrópole do Rio de Janeiro, relativos às diferenças entre os investimentos públicos e privados de um espaço para o outro.

Nesta perspectiva, delineia-se um processo de desenvolvimento geográfico desigual e todas suas consequências nefastas à grande parcela da sociedade carioca.

O capítulo a seguir será dedicado à análise da interconexão entre as práticas neoliberais viabilizadas pelo Estado neoliberal e o processo de reestruturação urbana que passa hoje a cidade do Rio de Janeiro através de sua manifestação na Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (OUCRPRJ).

Sendo assim, esta manifestação revela as diversas faces do processo de acumulação do capital na contemporaneidade, o qual, através da hegemonia do capital financeiro e da metropolização, como sinalizado por Lencioni (2015), se materializa no espaço em ritmos distintos, produzindo homogeneizações, fragmentações e hierarquizações.

3. O neoliberalismo e a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro

Em 1944, no paraíso turístico de Bretton Woods foi confirmado que estavam em gestação os irmãos gêmeos que a humanidade andava precisando. Um ia se chamar Fundo Monetário Internacional e o outro, Banco Mundial. Como Rômulo e Remo, os gêmeos foram amamentados por uma loba, e na cidade de Washington, pertinho da Casa Branca, acharam onde morar. Desde então, os dois governam os governos do mundo. Em países onde não foram eleitos por ninguém, os gêmeos impõem o dever de obediência como fatalidade do destino: vigiam, ameaçam, castigam, examinam:

-Você está se comportando bem? Fez a lição de casa?

Eduardo Galeano

Em 1944, na cidade de Bretton Woods, New Hampshire, os líderes dos países mais ricos e industrializados do mundo definiram o Sistema Bretton Woods de gerenciamento econômico internacional, o qual estabelecia regras para o desenvolvimento das relações comerciais e financeiras entre os Estados independentes do mundo. A principal decisão tomada nesta ocasião diz respeito à indexação das taxas de câmbio dos países que faziam parte deste acordo ao dólar. Por sua vez, o valor do dólar estava atrelado ao ouro numa base fixa de 35USD por onça, o que, na prática, significava a dependência mundial à oferta de ouro e às oscilações de seu preço. Estas definições alçaram os Estados Unidos da América e sua moeda à supremacia política e econômica mundial na medida em que as taxas cambiais mundiais flutuavam em torno de seu preço. Diante disto, na conferência de Bretton Woods, estabeleceu-se um sistema regulador da política econômica internacional e, para tanto, criaram-se instituições que deveriam impor determinadas regras político-econômico-monetárias ao resto do mundo, a saber: o Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento – BIRD – que, posteriormente, dividiu-se em Banco Mundial e Fundo Monetário Internacional (FMI).

Diante disso, observa-se que o efeito mais importante e devastador originado nesta conferência foi a institucionalização das práticas neoliberais através da criação de instituições como o BIRD, Banco Mundial e FMI que tinham (e têm), por excelência, a obrigação de zelar pela livre circulação de capital e mercadorias através do mundo capitalista com a mínima intervenção estatal.

Entretanto, já nos anos de 1970, devido a práticas ainda ligadas ao liberalismo “embutido”¹⁵ (HARVEY, 2008), o FMI realizava a função de “salvador” de economias em crise, o que desagradou aos neoliberais ortodoxos. Além disso, crises de sobreacumulação e superprodução aliadas à insatisfação popular e operária, se tornaram frequentes e, portanto, era necessário reformar o sistema político-econômico para garantir a retomada do processo de acumulação de capital. David Harvey (2008, p. 22) mostra que:

Perto do final dos anos 1960, o liberalismo embutido começou a ruir, internacionalmente e no nível das economias domésticas. Os sinais de uma grave crise de acumulação eram em toda parte aparentes. O desemprego e a inflação se ampliavam em toda a parte, desencadeando uma fase global de “estagnação” que duraria por boa parte dos anos de 1970. Surgiram crises fiscais de vários Estados (a Grã-Bretanha, por exemplo, teve de ser salva com recursos do FMI em 1975-76), enquanto as receitas de impostos caíam acentuadamente e os gastos sociais disparavam. As políticas keynesianas já não funcionavam. Mesmo antes da guerra árabe-israelense e do embargo do petróleo da OPEP de 1973, o sistema de taxas de câmbio fixas DCE Bretton Woods baseado em reservas de ouro tinha se mostrado ineficaz. A porosidade das fronteiras dos Estados com relação aos fluxos de capital pressionava o sistema de taxas de câmbio fixas. Os dólares dos Estados Unidos tinham inundado o mundo e escapado ao controle daquele país, sendo depositados em bancos europeus. As taxas de câmbio fixas foram abandonadas por causa disso em 1971. O ouro não poderia mais funcionar como a base metálica da moeda internacional; as taxas de juros passaram a ser flutuantes e as tentativas de controlar a flutuação logo foram abandonadas. O liberalismo embutido que gerara altas taxas de crescimento pelo menos nos países capitalistas avançados depois de 1945 estava claramente esgotado e deixara de funcionar. A superação da crise requeria alguma alternativa.

A alternativa à crise era através do neoliberalismo político, econômico e ideológico. Sendo assim, em começos do ano de 1969, Margareth Thatcher, então porta-voz do gabinete para Educação da Grã-Bretanha, disse que “a sociedade não existe para sistemas e instituições, mas para pessoas. 1969 será um ano de ansiedade, um ano que vai precisar de homens e mulheres firmes e que não tenham pouca capacidade”.¹⁶ Thatcher disse isso em um contexto de fuga da crise, no qual, as

¹⁵ S. Krasner (Ed.), *International Regimes*, Ithaca, NY, Cornell University Press, 1983; M. Blyth, *Great Transformations: Economic Ideas and Institutional Change in the Twentieth Century*, Cambridge University Press, 2002. Os autores acima são citados por David Harvey (2008, p.21) quando este explica o conceito de liberalismo embutido: “Essa forma de organização político-econômica é hoje denominada normalmente ‘liberalismo embutido’, para sinalizar como os processos de mercado e as atividades empreendedoras e corporativas vieram a ser circundados por uma rede de restrições sociais e políticas e um ambiente regulatório que às vezes restringiu, mas em outros casos liderou a estratégia econômica e industrial”.

¹⁶ Trecho do discurso de Margareth Thatcher proferido no dia 03/01/1969 como uma mensagem de ano novo para o Diário de Finchley. Disponível em: < <http://www.margaretthatcher.org/>>. Acesso em 20 set. 2015. Tradução nossa.

práticas neoliberais eram vistas como a panaceia do descontrole fiscal e da crise de acumulação e o ideário individualista era central na difusão destas práticas.

Entretanto, o neoliberalismo enquanto ideologia e práxis só foi amplamente aplicado a partir dos anos de 1980 com os governos Thatcher, na Grã-Bretanha e Reagan, nos Estados Unidos da América. Isso porque governos como o de Richard Nixon¹⁷ (1969 a 1974) nos Estados Unidos da América, ainda acreditavam que regulamentações estatais eram necessárias para garantir a boa saúde da economia e, assim, manter a acumulação de capital. Além disso, o fantasma dos governos socialistas e socialdemocratas ao redor do mundo, de cunho intervencionista com vistas a garantir os benefícios sociais de suas populações, pressionavam (simbolicamente) os países que optaram pelo caminho neoliberal, cujo alvo certo era a retomada intensificada da acumulação de capital pelas classes dirigentes em detrimento do bem-estar de suas populações.

Neste momento histórico, ainda havia uma discordância no que se refere à implementação de políticas fiscais, sociais e financeiras nos diferentes Estados nacionais, o que gerou, posteriormente, diferentes efeitos referentes à aplicação das práticas neoliberais. Esses efeitos se manifestaram no espaço de formas distintas produzindo desenvolvimentos geográficos desiguais. A este respeito, Harvey (2008, p. 23) mostra que:

O desenvolvimento geográfico desigual do neoliberalismo, sua aplicação frequentemente parcial e assimétrica de Estado para Estado e de formação social para formação social atestam o caráter não-elaborado das soluções neoliberais e as complexas maneiras pelas quais forças políticas, tradições históricas e arranjos institucionais existentes moldaram em conjunto por que e como o processo de neoliberalização de fato ocorreu.

De toda a maneira, as práticas neoliberais tinham todas um mesmo viés, fundamentado na liberdade individual, na ideia de que o livre mercado garantiria a plena retomada da acumulação de capital (pelos capitalistas e rentistas, não pelos trabalhadores) e na certeza do desenvolvimento da sociedade humana. Essas práticas consistem, a grosso modo, na desregulamentação e liberalização da atividade

¹⁷ Segundo Harvey (2008, pp.22-23): “Mesmo nos Estados Unidos, o Congresso, controlado pelos democratas, lançou uma ampla onda de reformas regulatórias do começo da década de 1970 (promulgada por Richard Nixon, um presidente republicano, que, no processo, chegou ao ponto de dizer que “agora somos todos keynesianos”), que regulavam tudo, da proteção ambiental à segurança e à saúde ocupacionais, passando pelos direitos civis e pela proteção ao consumidor.

financeira, na privatização de empresas públicas, na precarização das relações trabalhistas e enfraquecimento do poder sindical, e finalmente, na função contraditória do Estado.

Esta função estatal contraditória se refere ao fato de que, se por um lado, o Estado neoliberal precisa se afastar da dinâmica do mercado através da diminuição das barreiras alfandegárias e das taxa de juros, do pouco controle sobre as flutuações cambiais com o intuito de possibilitar a maior fluidez do capital requerida pelo avanço da dinâmica econômica neoliberal, por outro, o Estado neoliberal precisa estar presente tanto para “salvar” o sistema financeiro quando necessário como para coagir e controlar grupos sociais que vão contra suas medidas austeras, que lhes cortam benefícios sociais conquistados através de anos de lutas.

Sendo assim, observa-se que o Estado neoliberal precisa se afastar dos mecanismos de mercado a fim de facilitar a reprodução continuada do capital, mas, ao mesmo tempo, deve ter capacidade de injetar capital no sistema financeiro, estabelecer políticas monetárias que protejam as instituições financeiras e manter sua população sob controle através de aparato ideológico e mesmo militar. Foi justamente por causa deste papel contraditório desempenhado pelo Estado neoliberal, o qual, até os anos de 1980, ainda apresentava resquícios keynesianos, que muitos neoliberais ortodoxos foram contra à atuação do FMI até então, o qual, resgatava países em crise, mas mantinha a dívida para si mesmo ao invés de imputá-la ao seu devedor. Neste sentido, Harvey (2008, p. 38) aponta que:

O governo Reagan, que pensara seriamente em retirar o apoio ao FMI no primeiro ano de mandato, descobriu uma maneira de unir os poderes do Tesouro norte-americano e do FMI para resolver a dificuldade rolando a dívida, mas exigiu em troca reformas neoliberais. Esse tratamento se tornou o padrão depois daquilo que Stiglitz chamou de “expurgo” de todas as influências keynesianas do FMI em 1982. O FMI e o Banco Mundial se tornaram a partir de então centros de propagação e implantação do “fundamentalismo do livre mercado” e da ortodoxia neoliberal. Em troca do reescalonamento da dívida, os países endividados tiveram de implementar reformas institucionais como cortes nos gastos sociais, leis do mercado de trabalho mais flexíveis e privatização. Foi inventado assim o “ajuste estrutural”.

O ajuste estrutural se materializou de diversas formas, mas, em última análise, elas se referem às desregulamentações e liberalizações do setor financeiro, à reestruturação produtiva realizada através da expansão geográfica das plantas fabris

direcionadas aos países “subdesenvolvidos” e “em subdesenvolvimento”¹⁸ que ofereciam mão-de-obra barata e abundante e, finalmente, através da reestruturação urbana das cidades, principalmente, cidades localizadas nestes países, as quais, ainda não tinham passado por uma reestruturação de suas redes técnicas a fim de se adequar às modificações produtivo-espaciais que este novo momento histórico impunha. Posto isto, pode-se observar que o ajuste estrutural modificou, ao menos, três dimensões da formação social contemporânea, a saber: a circulação de capital fictício através da consolidação do sistema de crédito e das desregulamentações provenientes deste processo; a reestruturação produtiva, que além de expandir a localização de plantas fabris (capital fixo) e explorar a mão-de-obra de trabalhadores precarizados por leis trabalhistas flexibilizadas em diversos países do mundo, logrou transpor a crise de superprodução através da utilização da eletrônica no processo produtivo, o que aumentou sobremaneira a velocidade da produção, ao mesmo tempo que diminuiu seus custos e diversificou as mercadorias, e finalmente, o ajuste estrutural modificou a produção do espaço na medida em que esta precisou ser orientada pelas novas lógicas da acumulação de capital.

Neste sentido, tem-se um cenário de transformações nas dimensões financeira, produtiva e espacial. Esta observação confirma a ideia de que o espaço é condição, meio e produto da reprodução da sociedade (capitalista), pois foi (e ainda é) condição para a retomada da acumulação ampliada de capital, meio para esta se materializar e produto desta reprodução na medida em que precisou ser reconfigurado para se adaptar às novas exigências da acumulação. Ocorre que esta reconfiguração espacial é concretizada por atores e agentes sociais e sentida por sujeitos sociais que vivem o espaço e seu cotidiano. Sendo assim, existe um conflito entre a reprodução do capital no espaço e, portanto, entre a reestruturação deste espaço e a reprodução da vida, que está aquém e além da reprodução do capital. Sobre isto, Carlos (2011, p.72) explica que:

Nessa direção, a contradição fundante da produção espacial (produção social/apropriação privada) desdobra-se na contradição entre a produção de

¹⁸ A discussão relativa ao uso destas expressões referentes à condição socioeconômica dos países, não é realizada neste trabalho de pesquisa e a escolha pelo uso destas expressões (desenvolvidos, em desenvolvimento e subdesenvolvidos) não é feita a partir de critérios ideológicos ou teórico-metodológicos. Esta escolha é feita a fim de diferenciar os países de capitalismo avançado de outros menos avançados. Não se faz aqui a defesa da teoria etapista. Pelo contrário. Entretanto, há que se adotar uma expressão para diferenciar o grau de riqueza e, também, de exploração, dos países que fazem parte do modo de produção capitalista.

um espaço orientada pelas necessidades econômicas e políticas (em suas alianças possíveis), e a reprodução do espaço enquanto condição, meio e produto da reprodução da vida social. No primeiro caso, a reprodução do espaço se orienta pela imposição de uma racionalidade técnica, assentada nas necessidades impostas pelo desenvolvimento da acumulação que produz o espaço enquanto condição da produção, desvelando as contradições que o capitalismo suscita em seu desenvolvimento. No segundo caso, a reprodução da vida prática se apresenta, tendencialmente, invadida por um sistema regulador, em todos os níveis, concretizada no espaço enquanto norma – ditos e interditos – que formaliza e fixa as relações sociais, reduzindo-as a formas abstratas e autonomizando as esferas da vida, e como consequência, dissipando a consciência espacial.

Na perspectiva do que a autora aponta, deve-se ressaltar que o atual momento histórico apresenta particularidades concernentes às práticas neoliberais difundidas, concretamente, através da ação de um Estado neoliberal coercitivo, vigilante e enxuto e, simbolicamente, através da difusão da ideologia neoliberal que prega um imaginário individualista, consumista, vocacional, meritocrático, empreendedor e, que além disso, preza pela liberdade de escolha (relativa à esfera do consumo). Essas práticas implementadas efetivamente a partir dos anos 80 do século passado associadas a uma série de desregulamentações (além da financeira) promoveram a intensificação e agilização da circulação de mercadorias e capital no mundo, com a finalidade última de se obter uma acumulação de capital ainda maior.

Com relação às desregulamentações e liberalizações do setor financeiro, estas propiciaram o processo de mundialização financeira (CHESNAIS, 1996) que teve como um de seus resultados, o aumento das exportações e da circulação de capital e mercadorias. Deve-se ressaltar que além do aumento deste tipo de circulação (de capital e mercadorias) houve o aumento da circulação e da geração de informações e, portanto, da propagação da ideologia neoliberal. Desta maneira, preparou-se as bases para sua implantação em diversos países do mundo através de métodos de convencimento sócio ideológico, concretizados através da atuação da mídia de massa. Esta ideologia se refere não só à cultura da liberdade individual, mas também, a uma maneira de governar, um jeito específico de tomar decisões e gerir as políticas e gastos públicos.

Neste sentido, a ideologia política neoliberal está ligada à privatização de setores estratégicos, à descentralização das esferas estatais, ao corte de benefícios sociais, a reformas fiscais, ao enfraquecimento dos movimentos sindicais, à precarização do trabalho, à abertura dos países aos Investimentos Externos Diretos (IED) e outras diretrizes que foram exportadas da Grã-Bretanha e dos Estados Unidos para

o resto do mundo. Para além das diretrizes e práticas neoliberais exportadas para todo o mundo capitalista, os produtos mais poderosos e eficazes produzidos pelo neoliberalismo foram suas instituições. O Banco Mundial, BIRD, FMI e a OMC são, hoje, organismos multilaterais extremamente fortes e que, de fato, orientam as práticas desenvolvimentistas, econômicas, políticas e fiscais da maior parte dos países do mundo, sejam eles desenvolvidos, em desenvolvimento, ou subdesenvolvidos.

Nesta perspectiva, o BIRD orienta a reestruturação urbana de diversas cidades localizadas nos países em desenvolvimento e subdesenvolvidos, inclusive, a da cidade do Rio de Janeiro.

Diante disto, o Estado brasileiro desempenha um importante papel na recepção (isto é, na maneira com que interpreta esta orientação e é capaz de modificá-la a partir da identificação das especificidades locais) e execução das orientações definidas pelo BIRD. O Estado brasileiro em suas esferas federal e, principalmente, municipal (que é a escala onde as ações referentes à Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro se espacializam) acatou as orientações do BIRD no que concerne à tomada de decisões que objetivam o “desenvolvimento urbano” da metrópole do Rio de Janeiro, sua modernização e revitalização. A modernização e revitalização urbanas, via diretrizes oriundas do BIRD¹⁹, se concretizam através de múltiplos aspectos, tais como ampliação e melhoramento da malha viária urbana e do transporte público em geral, construção de moradia para a população com baixo poder aquisitivo, ampliação da oferta de serviços públicos básicos como saúde, educação, saneamento básico e esgotamento sanitário, além da produção de uma cidade com potencial para aportar grandes investimentos de capital estrangeiro e nacional. Segundo o Banco Mundial, as cidades que recebem empréstimos para desenvolver seu espaço urbano e criar a infraestrutura necessária para facilitar a circulação de capital, mercadorias e pessoas, devem apresentar “solvência financeira”. Segundo este banco²⁰ (2000, p.19):

Por solvência financeira se entende aqui a solidez financeira no tratamento das fontes de ingressos e dos gastos e, no caso de algumas cidades, uma capacidade creditícia tal que as permita o acesso aos mercados de capitais.

¹⁹ Estes aspectos da modernização e revitalização urbanas são referentes ao ideário difundido pelo BIRD e, não se referem, de nenhuma maneira, às ideias consideradas, pela autora, como justas e alternativas ao modelo neoliberal.

²⁰ BANCO INTERNACIONAL PARA RECONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO/BANCO MUNDIAL, *Cities in transition: World Bank Urban and Local Government Strategy*, Washington, 2000.

As operações de desenvolvimento urbano do Banco e o correspondente diálogo sobre políticas fomentam a adoção de sistemas claros e coerentes de ingressos e gastos locais, com transferências intergovernamentais transparentes e previsíveis, e prudência no endividamento do município, assim como contabilidade financeira, gestão de ativos e práticas de contratação geralmente aceitas. Para uma boa gestão das finanças urbanas é importante adotar um critério comercial para muitos dos serviços e das funções administrativas das cidades, sem perder de vista os interesses sociais. Este critério comercial também é indispensável para a participação do setor privado ou para a privatização dos serviços urbanos. Nos países e cidades cujos sistemas creditícios municipais seguem sendo rudimentares, o Banco continuará apoiando os intermediários financeiros especializados, como os fundos de desenvolvimento municipal. As operações creditícias devem encorajar cada vez mais a transição a sistemas creditícios municipais em acordo com as leis de mercado, nos quais os departamentos financeiros do Banco e da CFI – Corporação Financeira Internacional²¹ – podem se apoiar mediante seu trabalho sobre a infraestrutura básica de mercado.²²

Este documento do Banco Mundial explicita sua orientação no que diz respeito às privatizações e às Parcerias Público-Privadas (PPPs). Essas orientações estão documentadas justamente porque essas práticas fazem, por excelência, parte do “pacote” neoliberal, o qual é tomado como salvador dos problemas fiscais das cidades, mantenedor de sua boa “saúde” financeira e promotor do desenvolvimento urbano. O neoliberalismo é praticado com base em pressupostos específicos e, é, antes de mais nada, uma teoria desenvolvida por pensadores contrários à intervenção estatal na economia²³.

²¹ CFI – IFC na sigla em inglês: “A IFC, membro do Grupo Banco Mundial, é a maior instituição de desenvolvimento global voltada para o setor privado nos países em desenvolvimento. Fundada em 1956, a IFC é de propriedade de 184 países-membros, um grupo que determina coletivamente nossas políticas. Nosso trabalho em mais de 100 países em desenvolvimento ajuda empresas e instituições financeiras em mercados emergentes a criar empregos, gerar receitas tributárias, melhorar a governança corporativa e o desempenho ambiental, além de contribuir para suas comunidades locais. Segundo a visão da IFC, as pessoas devem ter a oportunidade de sair da pobreza e melhorar suas vidas”. Disponível em: <http://www.ifc.org/wps/wcm/connect/Multilingual_Ext_Content/IFC_External_Corporate_Site/Home_PT>. Acesso em 27 de out. 2015.

²² Tradução livre nossa.

²³ Harvey (2008, pp.28-30) mostra alguns aspectos da gênese da teoria neoliberal: “O neoliberalismo como potencial antídoto para ameaças à ordem social capitalista e como solução para as mazelas do capitalismo havia muito se achava oculto sob as asas da política pública. Um grupo pequeno e exclusivo de passionais defensores seus – principalmente economistas, historiadores e filósofos acadêmicos – se congregaram em torno do renomado filósofo político austríaco Friedrich von Hayek para criar a Mont Pelerin Society (que leva o nome do *spa* suíço em que reuniram pela primeira vez) em 1947 (entre os notáveis estavam Ludwig von Mises, o economista Milton Friedman e mesmo, por algum tempo, o célebre filósofo Karl Popper). [...]. Os membros do grupo se descreveram como “liberais” (no sentido europeu tradicional) devido a seu compromisso fundamental com ideais de liberdade pessoal. O rótulo “neoliberal” marcava sua adesão aos princípios de livre mercado da economia neoclássica que emergira na segunda metade do século XIX (graças aos trabalhos de Alfred Marshall, William Stanley Jevons e Leon Walras) para substituir as teorias clássicas de Adam Smith, David Ricardo e, naturalmente, Karl Marx. Mas também seguiam a ideia de Adam Smith de que a mão invisível do mercado constituía o melhor recurso de mobilização de mesmo os mais vis instintos humanos, como a gula, a ambição e o desejo de riqueza e poder em benefício de todos. [...]. Alegavam que as decisões do Estado estavam fadadas à tendenciosidade política, que dependia da força

Nesta perspectiva, as práticas neoliberais devem ser compreendidas e interpretadas como normas e diretrizes doutrinárias que são, efetivamente, difundidas como cartilha no mundo capitalista. Dessa maneira, as ações neoliberais pragmáticas são estabelecidas nas cidades e, portanto, na cidade do Rio de Janeiro, por conta de uma forte fundamentação teórica que ao longo do tempo sofreu modificações de cunho pragmático. “Por conseguinte, merece cuidadoso exame a tensão entre a teoria do neoliberalismo e a pragmática concreta da liberalização” (HARVEY, 2008, p.30), porque nem mesmo seus teóricos poderiam imaginar que as liberdades individuais que tanto primavam seriam corroídas por interesses corporativos, que a livre concorrência seria “abocanhada” por gigantes monopolistas e, finalmente, que o Estado continuaria intervindo na economia, mas, agora, em favor de instituições financeiras. Além disso, o papel das instituições criadas a fim de garantir um certo grau de regulação e normatização econômico-monetária (BIRD, Banco Mundial e FMI) foi modificado, tornando-as organismos multilaterais que têm o poder (e dever) de orientar o planejamento urbano e social de cidades localizadas em países considerados subdesenvolvidos e em desenvolvimento.

Desta feita, em março do ano 2000, o Banco Mundial publicou um documento, anteriormente citado, intitulado “Cities in Transition: World Bank Urban and Local Government Strategy” no qual sinaliza a importância das Parcerias Público-Privadas (PPPs) para o crescimento econômico urbano (direcionado para uma parcela da população urbana) e para a diminuição da pobreza (para a parcela economicamente oposta). Este documento estabelece diretrizes específicas que conformariam o ideal de “cidade competitiva”. Segundo o Banco Mundial (2000, pp.8-9):

Cada vez mais há provas de que a prestação de serviços múltiplos incrementa o alcance dos benefícios, mas as carências sociais ou institucionais

dos grupos de interesse envolvidos (como os sindicatos, os ambientalistas ou os grupos de pressão corporativos). As decisões do Estado em questões de investimento e acumulação do capital estavam fadadas a ser erradas porque as informações à disposição do Estado não podiam rivalizar com as contidas nos sinais do mercado. Esse arcabouço teórico, como vários comentadores assinalaram, não é inteiramente coerente. O rigor científico de sua economia neoclássica não é facilmente compatível com seu compromisso político com ideais de liberdade individual, nem sua suposta desconfiança com respeito a todo poder estatal o é com a necessidade de um Estado forte e, se necessário, coercitivo, que defenda os direitos à propriedade privada, às liberdades individuais e às liberdades de empreendimento. E, como veremos, há na posição neoliberal contradições suficientes para tornar as práticas neoliberais em desenvolvimento (com respeito a questões como o poder de monopólio e falhas de mercado) irreconhecíveis diante da aparente pureza da doutrina neoliberal. [...]. A teoria neoliberal obteve respeitabilidade acadêmica quando Hayek em 1974 e Friedman em 1976 ganharam o prêmio Nobel de economia. [...]. Mas a dramática consolidação do neoliberalismo como nova ortodoxia econômica de regulação da política pública no nível do Estado no mundo capitalista avançado ocorreu nos Estados Unidos e na Grã-Bretanha em 1979.

podem minar as estratégias orientadas a estes serviços. É por isso que, desde fins dos oitenta, os projetos urbanos se concentraram de forma crescente na reforma de políticas e em mudanças institucionais, e se aprofundou o diálogo do Banco sobre questões de regulação, sistemas de incentivos e as modalidades de relações— entre os governos locais, o setor privado, as organizações informais e as unidades familiares – que determinam como funcionam as cidades. À medida que a democratização, a descentralização e a cooperação entre os setores público e privado fortalecem a comunicação e colaboração entre estes participantes, se requer um enfoque mais holístico de desenvolvimento urbano que aponta a eles a nova estratégia do Banco. A rede de atividades do Banco relacionadas com os temas urbanos está crescendo. Este incremento se produz não só nas operações de desenvolvimento urbano, senão também em outras categorias da pasta, entre elas, abastecimento de água e saneamento básico, e o transporte urbano (que juntos representam outros 6% do total de financiamento outorgado pelo Banco), meio ambiente, gestão do setor público e setores sociais, onde as necessidades dos governos urbanos e municipais foram se tornando mais evidentes e os organismos paralelos se descentralizaram. Os **programas urbanos também estão se intensificando para abarcar outros elementos do desenvolvimento urbano sustentável, como a promoção da economia local, o acesso ao capital privado, a reforma dos mercados imobiliários**²⁴, a integração dos interesses culturais e a prevenção e o alívio dos efeitos dos desastres²⁵. Todos estes fatores exigem uma **reação mais enérgica** do Banco, que **segue sendo o organismo que provê maior assistência para o desenvolvimento urbano com uma perspectiva tanto global como operativa** em questões urbanas.²⁶

O documento do Banco Mundial aponta importantes aspectos que contribuem para a análise do objeto da presente pesquisa. As frases grifadas no texto indicam a importância do acesso ao capital privado e da reforma dos mercados imobiliários a fim de atingir o desenvolvimento urbano sustentável. Além disso, explicita a posição do Banco como importante provedor (credor) de capital na promoção de ações que possibilitam este desenvolvimento.

A forte presença do Banco Mundial na orientação da produção do espaço da cidade do Rio de Janeiro é confirmada quando em 2011 foi aprovado um empréstimo de US\$ 485 milhões ao Estado do Rio de Janeiro para ser alocado em “políticas de desenvolvimento metropolitano, urbano e de moradia do Rio de Janeiro”²⁷, e parte deste dinheiro, mais especificamente, US\$ 1.045 milhão foi destinada ao município do Rio de Janeiro com o objetivo de “criar espaço fiscal para investimentos

²⁴ Grifo nosso.

²⁵ Pode-se inferir do contexto que se referem a desastres naturais.

²⁶ Tradução livre nossa.

²⁷ No original: “For a Rio de Janeiro Metropolitan Urban and housing Development Policy Loan”. Retirado de: The World Bank. Implementation, completion and results report (IBRD -8010). Report N°: ICR2522, 2013.

com o intuito de aperfeiçoar a qualidade e eficiência da prestação dos serviços públicos, especialmente nas áreas pobres”.²⁸ Esta orientação foi baseada em uma lista de diretrizes que deveriam ser seguidas à risca, justamente porque, suas concretizações dependiam do empréstimo concedido pelo Banco Mundial. As demandas do Banco Mundial se concentram em três objetivos desenvolvimentistas, intitulados PDO (Program Development Objectives), que, por sua vez, têm indicadores-chave que demonstram sua progressão, possibilitando sua avaliação.

O primeiro PDO se refere ao “plano de fortalecimento e gerenciamento do crescimento urbano na região metropolitana” (BANCO MUNDIAL, 2013, pp.13-14); o segundo à “promoção da provisão de moradias acessíveis com acesso à infraestrutura e serviço”; e o último PDO é referente ao “apoio à implementação de um programa objetivo e compreensivo de desenvolvimento social para os pobres urbanos”²⁹. Estes planos têm objetivos a serem concretizados em toda a extensão da região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro e, para tanto, precisa haver medidas estatais e manutenção de investimentos em longo prazo. Entretanto, para se concretizar a OUCRPRJ são necessárias medidas e investimentos mais urgentes e localizados, o que gera a necessidade de focalização e priorização de ações restritas ao seu perímetro.

Sendo assim, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro priorizou alguns pontos relativos ao “desenvolvimento urbano” apregoado pelo Banco Mundial, através da realização, sobretudo, de obras viárias que reorganizam o tráfego e, portanto, aceleram a circulação de capital, mercadorias e pessoas na região portuária. As obras realizadas pela Prefeitura da Cidade, viabilizadas pela venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACS) são fundamentadas pelas diretrizes de um documento elaborado pelo Banco Mundial intitulado “Cidades em Movimento”³⁰. Este documento traz orientações com relação a obras de infraestrutura viária e aperfeiçoamento do transporte público que podem (devem) ser realizadas em cidades capitalistas do mundo. Deve-se observar que a obrigação em realizar reestruturações viárias advém do fato de que estas serão viabilizadas através dos

²⁸ Retirado de: The World Bank. Implementation, completion and results report (IBRD -8010). Report Nº: ICR2522, 2013, p.4.

²⁹ Os nomes dos PDO's estão traduzidos livremente.

³⁰ BIRD/BANCO MUNDIAL, Cidades em movimento: estratégia de transporte urbano do Banco Mundial. São Paulo: Sumatra Editorial, 2003. Disponível em: <http://siteresources.worldbank.org/INTURBANTRANSPORT/Resources/portuguese_cities_on_the_move.pdf>. Acesso em 20 set. 2015.

empréstimos concedidos pelo Banco Mundial e, além disso, porque o atual contexto histórico exige reestruturações espaciais que visam manter a reprodução continuada do capital e frear qualquer possibilidade de baixa na taxa de lucro. Esta condição histórica reflete a lógica da reprodução do capital e da sociedade contemporâneas que, por sua vez, se expressam no espaço através do processo de metropolização. Sobre estes processos, Carlos (2015, p.26) mostra que:

Num primeiro momento, trata-se da justaposição de unidades produtivas formando uma cadeia interligada (em função da articulação e necessidades do processo produtivo, através da correlação entre os capitais individuais e a circulação geral do dinheiro na economia), integrando os diversos processos produtivos, os centros de intercâmbio, os serviços, o mercado e a mão-de-obra. Essa ação potencializa a aglomeração enquanto exigência técnica para viabilizar os processos de produção, distribuição, circulação, troca e consumo e, com isso, permite que o ciclo do capital se desenvolva possibilitando a continuidade da produção, logo sua reprodução – aqui se trata da exigência da compressão espaço-tempo como condição da superação da TBTL – tendência à baixa da taxa de lucro no movimento da acumulação.

A autora trata da aglomeração na escala da rede urbana quando se refere à cidade como um todo, porém, pode-se transpor esta análise à escala intraurbana no que tange à concentração de infraestrutura técnica para viabilizar a reprodução de capital imobiliário e financeiro nas regiões portuária e central da cidade do Rio de Janeiro. As obras infraestruturais e, sobretudo, viárias, que compõem a OUCRPRJ têm o objetivo de garantir a realização do ciclo do capital e sua reprodução, como apontado por Carlos (2015), em detrimento da reprodução da vida das pessoas que ali moram.

Como já comentado, a operação urbana que acontece nas regiões portuária e central da cidade do Rio de Janeiro está transformando as formas urbanas e seus conteúdos sociais. Isso porque, para esta reestruturação se efetivar, diversos casebres, sobrados, além de casas localizadas no Morro da Providência e da Pedra Lisa foram demolidas. O Viaduto da Perimetral também precisou ser destruído para dar lugar a uma nova paisagem (ver figuras 3 e 4).



Figura 3: Praça Mauá antes da OUCRPRJ. Destaque para o Viaduto da Perimetral. Fonte: <<http://www.skyscrapercity.com/>>. Praça Mauá em 2015 após as obras que compõem a OUCRPRJ.



Figura 4: Praça Mauá em 2015 após as obras que compõem a OUCRPRJ. Fonte: <<http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/fotos/2015/09/veja-fotos-da-remodelacao-da-praca-maua.html>>

Dentro do perímetro da operação urbana foi construído o MAR (Museu de Arte do Rio, ver figura 5) localizado na Praça Mauá, e o Museu do Amanhã (ver figura 6) localizado na extensão ultramarina do Píer Mauá. No que se refere a estes dois museus que compõem os equipamentos urbanos previstos na operação urbana, a Prefeitura da Cidade afirma que:

O Porto Maravilha também realizará ações para a valorização do patrimônio histórico da região, bem como a promoção do desenvolvimento social e econômico para a população. A implantação de projetos de grande impacto cultural, como o Museu de Arte do Rio de Janeiro (Mar), na Praça Mauá, e o Museu do Amanhã, no Píer Mauá, ambos em parceria com a Fundação Roberto Marinho, dão nova cara à entrada do porto.



Figura 5: Museu de Arte do Rio. Foto: Marcela Dametto



Figura 6: Museu do Amanhã. Foto: Marcela Dametto

Observa-se a integração entre capital público e privado através da parceria com a Fundação Roberto Marinho anunciada pela Prefeitura. No entanto, para além da construção de museus, a operação urbana do Porto Maravilha (nome mais comercial e popular da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro) modificou sobremaneira a malha viária da região no que se refere, por exemplo, à abertura do Túnel Binário, às obras para implantação do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), à demolição do viaduto da Perimetral e à construção de um teleférico no Morro da Providência.

Pode-se perceber o grau de interferência que o Estado associado ao capital privado gerou nesta região e, portanto, no cotidiano de seus moradores. A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro disponibiliza no site desta operação urbana uma lista

das obras infraestruturais realizadas (ou ainda em andamento) em seu perímetro e, a proposta da seguinte seção é, justamente, analisar criticamente as obras infraestruturais, acima citadas, que compõem a operação urbana: Via Binário, Via Expressa, Teleférico do Morro da Providência e VLT (Veículo Leve sobre Trilhos). Esta análise é suscitada por duas razões: uma concernente ao entendimento de que estas obras foram realizadas por conta de orientações e pressões externas, neste caso, oriundas do BIRD e outra referente ao fato de que para estas obras se concretizarem muitas pessoas foram desalojadas, expulsas do espaço que sempre habitaram em prol de uma reestruturação urbana que não será por elas concretamente vivida. Como dito na introdução deste trabalho, as remoções arbitrárias não são o principal foco de análise desta dissertação, mas precisam ser consideradas.

Além da análise crítica de algumas obras infraestruturais, faz-se um exercício analítico relativo ao entendimento do mecanismo de funcionamento dos CEPACS na construção de um grande empreendimento corporativo dentro do perímetro da operação urbana. Há de se ressaltar que este tipo de empreendimento está sendo construído na região porque está havendo a prévia (e concomitante) valorização de seu solo através da realização das obras infraestruturais. Este movimento de valorização é retroalimentador na medida em que a presença de infraestruturas viárias valoriza o solo e atrai investidores imobiliários que constroem seus empreendimentos na região, o que gera a sua conseqüente sobrevalorização.

Este movimento de reestruturação, no que se refere às operações urbanas, acontece, majoritariamente, nas regiões centrais das cidades e, portanto, no Rio de Janeiro não seria diferente. No Estudo de Impacto de Vizinhança³¹ da OUCRPRJ, são apontados razões e caminhos para a realização da uma reestruturação urbana e, neste documento, a região portuária da cidade é tomada como “centro expandido”. Segundo este documento (2013, p.90):

Entender a lógica que permeia a implantação do Porto Maravilha é importante para contextualizar todo um complexo processo de revitalização de uma área do Centro Expandido, que precisa **ser reincorporada ao uso convencional da Cidade**, contemplando: **modelagem financeira inovadora, sem aplicação de recurso público**; valorização do patrimônio histórico e cultural; novo conceito de mobilidade urbana – introdução de novos modais e prioridade ao pedestre; demolição do Elevado da Perimetral; desenvolvimento sustentável, planejado e integrado. A modelagem institucional e financeira é inédita e consta de: Operação urbana consorciada

³¹ Retirado de: Relatório de atualização Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, junho de 2013.

como instrumento de financiamento; Empresa de Economia Mista para gestão da operação urbana; Incentivos fiscais nos primeiros anos da operação urbana; **Fundo de Investimento Imobiliário para fazer relação com mercado; Requalificação Urbana via Concessão Administrativa – Parceria Público-Privada**³².

É interessante analisar o discurso do poder público quando trata de uma reestruturação urbana que, literalmente, “mexe” na vida das pessoas à medida que as expulsa de suas casas, ou senão, transforma completamente o espaço em seu entorno, de maneira tão acrítica e asséptica. Ao ler este documento, pode-se pensar que não existem pessoas morando ou trabalhando nesta região. Além disso, a ideia de que esta região, tratada no texto como “centro expandido”, “precisa ser reincorporada ao uso convencional da Cidade” revela não só a negação do uso estabelecido antes da OUCRPRJ, mas, sobretudo, a ideia de que esta região deve ser reincorporada por determinadas parcelas da sociedade, no caso, capitalistas, proprietários de terra e rentistas. Em outras palavras, isto quer dizer que esta parcela da cidade precisa se adaptar às novas exigências da acumulação de capital.

Enquanto o discurso da Prefeitura da Cidade e de seus parceiros é acrítico e asséptico, os pesquisadores e talvez mais especificamente, os geógrafos, percebem o espaço a partir de outro olhar. Carlos (2015, pp.29-30) mostra que:

A dinâmica da economia metropolitana, antes baseada no setor produtivo industrial, vem se apoiando, agora, no amplo crescimento do setor terciário moderno – serviços, comércio, setor financeiro – como condição de desenvolvimento, numa economia globalizada. Tal transformação traz como exigência a produção de outro lugar “para acolhê-la”, imposto pelos novos padrões de competitividade da economia, apoiada num profundo desenvolvimento técnico e em novos parâmetros para o desenvolvimento das novas atividades. Esses novos padrões, por sua vez, exigem fluidez e flexibilidade enquanto as áreas tradicionais se encontram densamente ocupadas e o sistema viário congestionado. Na metrópole capitalista, densamente edificada, a expansão dessa área não se fará sem problemas. A superação dessa situação requer a construção de um “novo espaço” (como movimento de reprodução da totalidade da metrópole), como área de expansão do centro, porque a centralidade é fundamental para estas atividades. As possibilidades de produzir um espaço redefinem-se, constantemente, em função da abundância de terras passíveis de serem incorporadas no mercado imobiliário, diante das necessidades de realização do ciclo do capital.

Estas duas distintas percepções do concreto não surgem aleatoriamente ou casualmente. São percepções construídas a partir de ideologias diferentes (mesmo apesar da ideologia neoliberal querer “entrar aos solavancos” na vida e na mente de todos que vivem o mundo capitalista) e, portanto, estas percepções, uma neoliberal

³² Grifos nossos.

e outra crítica, enxergam a concretude como um mar de calmaria ou como um mar de tormenta, respectivamente. Os pesquisadores adeptos de uma visão crítica procuram as contradições dos processos e os conflitos sociais gerados por tais contradições. Isso porque a contradição sempre existirá, independente de querer enxergá-la. Sendo assim, a presente dissertação tem o objetivo de desvelar as contradições da OUCRPRJ.

Posto isto, a análise se foca na materialização espacialmente contraditória da OUCRPRJ. Busca-se, portanto, revelar a essência do fenômeno³³ a fim de derrubar o “muro da pseudoconcreticidade” que cerca sua realização e sua difusão, tais como as ideias de cidade competitiva, eficiente e sustentável. Ocorre que esta cidade “bem administrada” e “ideal” de acordo com as premissas do Banco Mundial, não é a mesma cidade em que as pessoas vivem, convivem e se reproduzem socialmente, porque essas dimensões “opostas” da concretude não se entrecruzam cotidianamente. Neste sentido, é necessário compreender a essência do fenômeno para se poder analisar a concretude por ele produzida. A maior parte da sociedade contemporânea e, portanto, grande parte da população brasileira, não pretende (e não consegue, pois lhes faltam ferramentas teóricas) ir além da aparência dos fenômenos, pois este caminho levaria à revelação de contradições, conflitos e tensões sociais, que são, justamente, dimensões do concreto que a sociedade capitalista contemporânea evita enxergar. As contradições precisam ser mascaradas por uma cortina de representações para que os processos de dominação, exploração e espoliação possam seguir adiante em prol da reprodução continuada de capital.

Sendo assim, para analisar a ação contraditória dos agentes e atores sociais envolvidos na produção do espaço da OUCRPRJ, é necessário ir além da aparência e ultrapassar o véu da pseudoconcreticidade, a fim de apreender a essência do fenômeno. Karel Kosik (1969, p.11) afirma que:

O complexo dos fenômenos que povoam o ambiente cotidiano e a atmosfera comum da vida humana, que, com a sua regularidade, imediatismo e evidência, penetram na consciência dos indivíduos agentes, assumindo um aspecto independente e natural, constitui o mundo da *pseudoconcreticidade*. A ele pertencem:

- O mundo dos fenômenos externos, que se desenvolvem à superfície dos processos realmente essenciais;

³³ Tenta-se analisar o fenômeno através de sua totalidade no que se refere à sua análise multiescalar e multidimensional, que vai dos processos mais gerais que o engendram, isto é, a ação do BIRD e as políticas neoliberais, até a concretização da OUCRPRJ pelo poder público municipal através da comercialização de Cepacs.

- O mundo do tráfico e da manipulação, isto é, da *praxis* fetichizada dos homens (a qual não coincide com a *praxis* crítica revolucionária da humanidade);
- O mundo das representações comuns, que são projeções dos fenômenos externos na consciência dos homens, produto da *praxis* fetichizada, formas ideológicas de seu movimento;
- O mundo dos objetos fixados, que dão a impressão de ser condições naturais e não são imediatamente reconhecíveis como resultados da atividade social dos homens.

Sob a perspectiva do autor, é necessário analisar o fenômeno com o intuito de retirar-lhe o véu da pseudocreticidade que o mantém esterilizado de contradições e conflitos, os quais, são-lhe inerentes, posto que os processos são sociais e dialéticos e, portanto, ininterruptos, nunca cessando de movimentar-se. Assim, segundo Doreen Massey (1990, s/p):

O espaço é o produto de relações entre relações que são práticas materiais necessariamente embutidas que precisam ser efetivadas e, portanto, ele está sempre num processo de devir, está sempre sendo feito, nunca está finalizado, nunca se encontra fechado.

À medida que se parte deste pressuposto, tem-se que as práticas espaciais são materializadas por diversos e distintos atores e agentes sociais, que, inclusive, trocam de papel ou deixam de participar de determinada ação ao longo do tempo. Assim, deve-se perseguir os atores e agentes sociais responsáveis pela concretização da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Segue-se, na próxima seção, a análise dos principais atores³⁴ responsáveis pela materialização desta operação e a análise crítica de sua implementação.

3.1. Desvendamento da dinâmica interna da OUCRPRJ

A concretização das obras da região portuária do Rio de Janeiro é coordenada pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), órgão criado especialmente para esta operação, de economia

³⁴ Apesar de já destacado, vale lembrar que este trabalho tem como pressuposto a ideia de que atores e agentes não são equivalentes. Desta maneira, a análise que se pretende fazer neste momento do trabalho se refere à ação de atores imobiliários que associados ao Estado (esferas federal e municipal) e ao Banco Mundial são responsáveis pela definição de estratégias de ocupação e pela consequente sobrevalorização e subvalorização de determinadas parcelas espaciais do perímetro da operação urbana.

mista e controlado pela Prefeitura da cidade. A CDURP tem como principais funções “implementar e gerir a concessão de obras e serviços públicos na região, além de administrar os recursos patrimoniais e financeiros referentes ao projeto”.³⁵

A concessão mencionada diz respeito à Concessionária Porto Novo, um grupo formado pelas empresas Odebrecht (37,5%), OAS (37,5%) e Carioca Engenharia (25%), que é responsável pelas obras infraestruturais da operação urbana. Especificamente, estas obras se referem a implantação de um novo sistema viário na região que será composto pela Via Binário do Porto (ver figura 7) e pela Via Expressa (ver figura 8) que substituirá a Avenida Rodrigues Alves e terá dois túneis com pistas em direção à Avenida Brasil e ao Aeroporto Santos Dumont.³⁶

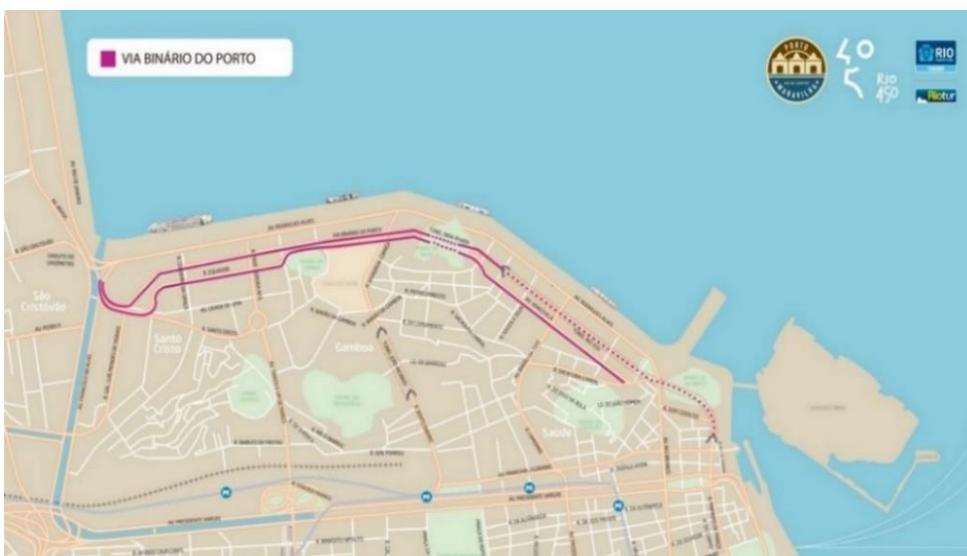


Figura 7: Imagem de satélite com o traçado da Via Binário do Porto.

Fonte: http://138.97.105.70/via_binario

³⁵ Disponível em: <<http://138.97.105.70/portomaravilha>>. Acesso em 4 nov. 2015.

³⁶ Disponível em: <<http://www.portonovosa.com/pt-br/sobre-a-concessionaria>>. Acesso em 4 nov. 2015.

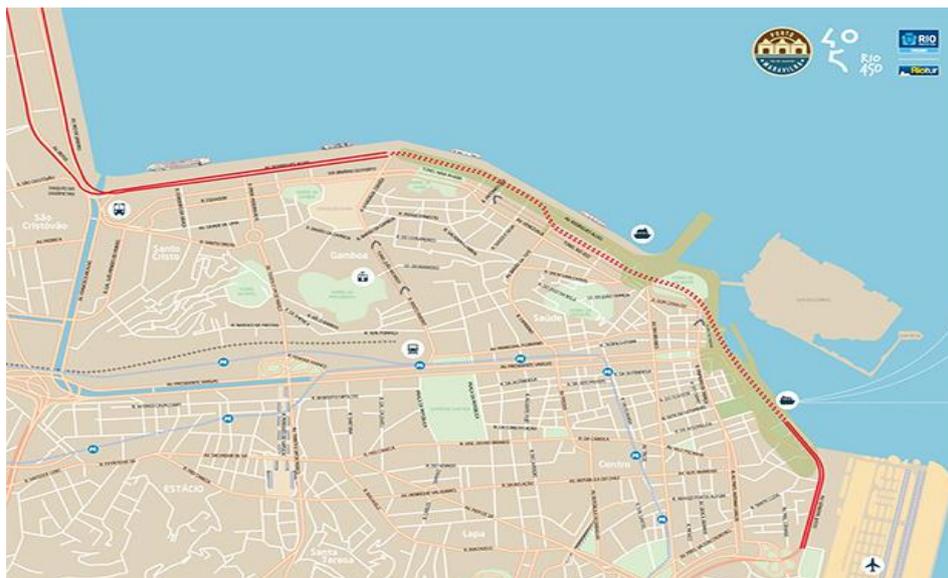


Figura 8: Imagem de satélite com o traçado da Via Expressa.

Fonte: <<http://138.97.105.70/viaexpressa>>

Além da construção destas vias, a Concessionária Porto Novo é responsável pela construção de 17 km de ciclovias e pela colocação dos leitos para o Veículo Leve sobre Trilhos (VLT). Entretanto, as funções da Concessionária Porto Novo não param por aí, no sentido em que:

Todas as ruas da região serão reconstruídas pela concessionária, com nova rede de infraestrutura de água. Gás e esgoto e como novo mobiliário urbano. A iluminação será substituída por luminárias de LED e a fiação aérea será trocada por uma rede subterrânea, construindo um novo padrão urbano e possibilitando que a **região tenha a melhor rede de serviços de telecomunicações do Rio de Janeiro**.³⁷

É interessante observar que o discurso da própria Concessionária que presta serviço à Prefeitura é espacialmente desigual. Entretanto, quando existe um véu que impede a apreensão da essência dos fenômenos, a leitura desta frase tão cheia de injustiça e contradição, se torna inócua, senão, admirável. Em última análise, o discurso elaborado e emanado pelos representantes do neoliberalismo é tão forte e fetichista, que as ideias de progresso, desenvolvimento e modernização se tornaram, por excelência, positivas e assim não precisam ser questionadas.

Contudo, estas “modernas reestruturações” acontecem em espaços apropriados na escala do vivido por pessoas que utilizam seu valor de uso enquanto moradia ou mesmo lazer (aquele gratuito, quando se refere ao espaço do encontro, da festa, etc.) e que percebem este espaço de forma distinta da Prefeitura e do BIRD,

³⁷ Disponível em: <<http://www.portonovosa.com/pt-br/sobre-a-concessionaria>>. Acesso em 4 nov. 2015. Grifo nosso.

os quais o percebem apenas como valores de troca a serem comercializados. Nesta perspectiva, a partir do momento em que este espaço é percebido e concebido como valor de troca (somente) há de existir um discurso que não apenas justifique a concentração de investimentos nesta área, mas que torne esta transformação atraente do ponto de vista social. Sendo assim, a produção de um novo espaço por atores e agentes sociais é sempre intencional e visa à reprodução continuada de capital, não à reprodução da vivido. Alvarez (2013, pp.114-115) elucida esta questão quando diz que:

Ocorre que não se trata apenas de produzir o novo, de estender fisicamente a produção de novos valores, mas de reproduzi-los num novo patamar. Neste processo, o momento da desvalorização se coloca como chave para potencializar os novos investimentos. A outra (mesma) face desse processo é a expropriação. Não se trata de uma realização simples, por um lado porque os valores já produzidos representam contraditoriamente o meio pelo qual se dá a valorização e, portanto, sua destruição é sempre crítica, por outro e, fundamentalmente, porque se trata de valores que implicam a realização da vida. Neste sentido, um discurso e uma prática sobre o espaço se impõe e o seu sentido político e estratégico se desvela. O urbanismo, que se toma como ciência e técnica do espaço, constitui a mediação necessária para transformar o já produzido em novo momento de reprodução do capital, uma vez que ele comporta um discurso e uma política sobre o espaço, a partir do Estado. Abrindo a possibilidade de maior integração entre o capital financeiro e o imobiliário e a produção de “uma nova cidade”, e/ou “um novo centro” ou de uma “cidade de eventos”. O urbanismo se converte, assim, em estratégia para garantir o processo de reprodução, num movimento que vai da expropriação à revalorização imobiliária, sendo, portanto, um dos fundamentos da segregação.

Observa-se no perímetro da OUCRPRJ, justamente, o processo descrito pela autora no que se refere à desvalorização do que já foi construído, como no caso dos imóveis residenciais e, à refuncionalização dos armazéns do porto. Ela aponta para a oposição entre os interesses do capital e da população dentro do processo de produção de novos espaços, pois o espaço vivido, cotidiano, com valor de uso para as pessoas que o vivem, não tem este significado para os capitalistas e rentistas que vão investir na região e, tampouco, para o Estado enquanto viabilizador da reprodução do capital. Sendo assim, o discurso do urbanismo é imprescindível para justificar as ações que modificam os espaços das cidades.

Neste sentido, o BIRD difunde discursos sobre “desenvolvimento” urbano que encaixam perfeitamente nos anseios da reprodução do capital e na necessidade de justificativa do poder público para remodelar parcelas do espaço das cidades. No documento, “Cidades em Movimento”, fala-se de uma estratégia que vai além do Plano Diretor, na medida em que é concebida na escala do BIRD, o qual tem outros

objetivos e percepções que a esfera municipal (apesar do alinhamento destes dois atores). Segundo este documento (2003, p.14):

A CDS (City Development Strategies) é uma **nova ferramenta**, introduzida no documento “Estratégia do Banco Mundial para o Desenvolvimento e a Governabilidade Urbana” (World Bank Strategy for Urban Development and Governance), que concentra a experiência dos técnicos do Banco Mundial e seus parceiros na cidade, tomada como unidade de análise. **Ela auxilia as cidades a fazerem um balanço de suas oportunidades e patrimônio**, a concentrarem-se em suas expectativas com relação ao futuro e a ligarem seus objetivos às opções para **melhorar sua posição competitiva**. A CDS não substitui planos diretores integrados, planos gerais de uso do solo ou mesmo planos de investimento. Ao contrário, é um exercício de visão **estratégica que ajuda a identificar metas e diretrizes para a cidade, além de formar a base do planejamento do uso do solo, do transporte e de outras necessidades setoriais**. Por fim, presta-se ao **estabelecimento de prioridades de políticas, alocações de recursos e investimentos**. Cidades como Bilbao, **Rio de Janeiro**, Sidney, Bangalore e Yokohama conseguiram encaminhar com sucesso seu **crecimento** com esses planos estratégicos. Cada uma delas empregou um processo aberto de planejamento participativo para o desenvolvimento urbano, assegurando, assim, um melhor alinhamento e um mix mais eficiente de comprometimento de recursos públicos e privados. **O Banco Mundial e seus parceiros, apoiados pela Aliança das Cidades, estão acompanhando mais de 50 cidades que preparam seus CDSs.**³⁸

É interessante perceber que, de fato, o BIRD (Banco Mundial), através da ação de seus técnicos produz “ferramentas” teóricas, ou seja, cartilhas, para a produção de espaços nas cidades. Por sua vez, estas “ferramentas” são utilizadas como estratégias de ação (pois justificadas pelo documento) que visam o crescimento econômico (e não desenvolvimento social) e a “melhora de sua posição competitiva”. A difusão pelo Banco Mundial de estratégias de “desenvolvimento urbano” que visam à inserção das cidades numa competição global, corrobora, inexoravelmente, tanto o ideário quanto a pragmática neoliberal na orientação da produção do espaço das cidades capitalistas e, portanto, da cidade do Rio de Janeiro.

Sendo assim, vê-se que o poder público municipal justifica suas ações arbitrárias, principalmente, no que tange às remoções perpetradas no Morro da Providência, através do discurso orientado pelas cartilhas neoliberais-mercadológicas do BIRD que “permitem” ou “redimem” a realização inescrupulosa das obras de reestruturação urbana. Uma destas justificativas espaciais para a reprodução do capital é a construção do Teleférico do Morro da Providência.

³⁸ Retirado de: BANCO INTERNACIONAL PARA RECONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO/BANCO MUNDIAL, **Cidades em movimento: estratégia de transporte urbano do Banco Mundial**. São Paulo: Sumatra Editorial, 2003. P. 38. Grifo nosso.

O Teleférico do Morro da Providência foi construído e é operado pela Concessionária Porto Novo, composta por três grandes construtoras, como afirmado anteriormente. Esta obra é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação por meio do “Programa Morar Carioca de Urbanização de Favelas” e foi inaugurada em 02 de julho de 2014. Associada à construção do Plano Inclinado, estas são as principais intervenções da OUCRPRJ no Morro da Providência e estão incluídas no chamado “Sistema de Ampliação da Mobilidade”.

O teleférico liga a Praça Américo Brum, no alto do Morro da Providência, à Gamboa e à Central do Brasil, percorrendo 721m sem cobrança de tarifas. Apesar desta gratuidade, os moradores do Morro da Providência não veem de forma acrítica sua implantação, pois, para efetivá-la houve a remoção de muitas famílias que moravam na área onde foi implantado o teleférico, além de que este equipamento não é imprescindível para a reprodução da vida das pessoas que ali moram. Neste sentido, os moradores do Morro da Providência e da Pedra Lisa se uniram a outros moradores da região portuária, a movimentos sociais, acadêmicos e assessores de mandatos parlamentares para constituir o Fórum Comunitário do Porto, um movimento de fundamental importância na luta contra às remoções arbitrárias realizadas pela Prefeitura da Cidade, que a partir da reestruturação urbana da região, visa, na realidade, garantir a plena reprodução do capital nesta parcela do espaço. A remoção de famílias do Morro da Providência aconteceu sob a alegação de que determinadas moradias estariam sob risco geotécnico ou localizadas em áreas destinadas à urbanização (ou seria re-urbanização?). Neste contexto, em 2011, foi feito um relatório técnico³⁹ referente ao desvendamento destas justificativas para as remoções (risco ou urbanização). A elaboração deste relatório (2011, p.1) é justificada da seguinte maneira:

Essa avaliação se tornou necessária em função da situação de insegurança dos moradores, gerada a partir da ameaça de remoção de um grande número de famílias, ação que seria justificada sob o argumento do “risco” ou das intervenções previstas no projeto de urbanização. Essa ameaça começou a ser veiculada por agentes da Prefeitura/Secretaria Municipal de Habitação desde janeiro deste ano, quando teve início a execução das obras

³⁹ Relatório sobre as visitas técnicas realizadas nas comunidades do Morro da Providência e da Pedra Lisa nos dias 23/08 e 07/09/2011 e Parecer técnico sobre os motivos alegados pela Prefeitura do Rio de Janeiro para a remoção de 832 famílias nessas duas comunidades. Por: Maurício Campos dos Santos (engenheiro civil) e Marcos de Faria Asevedo (arquiteto). Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <https://forumcomunitariodoporto.files.wordpress.com/2011/12/relatc3b3rio-morro-da-providc3aancia_final-1.pdf>. Acesso em 9 nov. 2015.

no Morro da Providência, tendo sido acompanhadas da marcação de centenas de casas que seriam atingidas pela remoção. Ressalta-se que durante todo esse período os moradores não tiveram acesso a qualquer laudo técnico com o mapeamento de risco ou aos projetos que conteriam as especificações das obras previstas, com exceção de uma apresentação superficial realizada pelo Prefeito, durante um evento “festivo” promovido na comunidade em janeiro desse ano, às vésperas, portanto, do início da execução das obras.

A elaboração deste relatório, assim como a publicação de artigos no sítio eletrônico do Fórum Comunitário do Porto dá maior visibilidade e credibilidade (a partir da consciência de que vivemos em uma sociedade técnico-científica que valoriza este tipo de linguagem e argumentação) à luta dos moradores da região portuária contra às remoções arbitrárias perpetradas pela Prefeitura através da Secretaria Municipal de Habitação. Segundo este mesmo relatório (2011, p.41):

Essa é uma obra polêmica, que apresenta uma série de incertezas no que diz respeito a aspectos como o atendimento efetivo das necessidades da comunidade e o seu **alto custo de implantação, operação e manutenção, além de impactos diretos, como a previsão de remoção de imóveis comerciais localizados no entorno da Praça Américo Brum, sem que sejam conhecidas as justificativas para tanto ou que tenha havido a possibilidade de discussão de alternativas.** Como as demais, essa obra está inserida no quadro de completo **desconhecimento** sobre o projeto de urbanização **por parte da comunidade.** Um aspecto que não passa despercebido é a existência de motivações para a escolha do Teleférico que extrapolam critérios estritamente técnicos e econômicos, **pois está bastante clara a intenção da Prefeitura de criar um “ícone” que dê visibilidade às intervenções feitas na comunidade e funcione como propaganda para suas “realizações”,** a exemplo do elevador panorâmico do Pavão-Pavãozinho e do Teleférico do Alemão. O Plano Inclinado, o outro componente do sistema proposto, fará a ligação entre a Praça Américo Brum e a Praça da Igreja N. S. da Penha, localizada na parte alta do Morro da Providência, percorrendo uma distância de 70m. A capacidade da cabine também é estimada para 10 passageiros. **Essa obra representa um grande impacto no que se refere à remoção de famílias, atingindo um total de 33 domicílios.** Destaca-se que as notícias desencontradas, divulgadas de forma totalmente irresponsável pelos funcionários da Prefeitura/SMH, quanto às casas que seriam atingidas, considerando o lado da escadaria da Ladeira do Barroso em que seria implantado o Plano Inclinado, criou uma situação de grande insegurança entre os moradores de toda essa região⁴⁰.

O conteúdo deste relatório expõe o processo contraditório de produção do espaço no perímetro da OUCRPRJ, concretamente, simbolicamente e discursivamente. Deve-se ter em consideração que os interesses dos moradores locais não são os mesmos que os da Prefeitura da Cidade e tampouco os do BIRD. Além disso, pode-se recordar que os interesses dos capitalistas se alinham aos destes dois atores

⁴⁰ Grifos nossos.

sociais (Estado e BIRD). Percebe-se que a materialização do teleférico para quem vive aquele lugar significa perda de sua casa, do seu lar, expulsão arbitrária do espaço da reprodução de sua vida. Em contrapartida, esta mesma materialização espacial significa entretenimento para um turista que não vive aquele lugar e está “só de passagem”. Além disso, para a Prefeitura e para o BIRD, este teleférico (ver figura 9) significa a “ampliação da mobilidade urbana”, vista e aplicada de forma calculista.



Figura 9: Teleférico do Morro da Providência.

Fonte: <<http://www.mobilize.org.br/noticias/7069/teleferico-no-morro-da-providencia-opera-em-marcha-lenta.html>>

Segundo a Prefeitura do Rio de Janeiro:

Obra da Secretaria Municipal de Habitação por meio do Programa Morar Carioca de urbanização de favelas, o teleférico foi construído para atender aos moradores da mais antiga comunidade do Rio em um dos morros mais íngremes da cidade. Estações e gôndolas foram adaptadas para portadores de necessidades especiais. [...]. As gôndolas do teleférico estampam desenhos de alunos do 5º ano da Escola Municipal Francisco Benjamin Galloti, em sua maioria moradores do Morro da Providência que participaram de oficina de desenhos em junho. As 67 ilustrações deram origem à exposição "A Região Portuária que eu gosto", que pode ser visitada nas três estações. Jovens moradores da comunidade estudantes da Escola Padre Francisco da Motta participaram da confecção do painel em azulejaria "A Árvore da Providência", sobre Direitos Humanos. Crianças também participaram do plantio de 1.630 mudas de plantas com o apoio dos projetos Providência Sustentável e Agricultura é Cultura, iniciativas patrocinadas pela Prefeitura do Rio por meio do Prêmio Porto Maravilha Cultural, parceria entre Cdurp e Secretaria Municipal de Cultura.

A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro tenta encobrir suas práticas arbitrárias através da realização de atividades culturais e plantio de árvores, quando o que os moradores verdadeiramente desejam é seu direito à moradia. Ainda de acordo com o relatório (2011, pp. 52-53) elaborado em favor do Fórum Comunitário do Porto, observa-se que:

Ficou comprovado pela análise efetuada na documentação a que se teve acesso referente ao projeto de urbanização e ao mapa de risco das duas comunidades que não há qualquer embasamento técnico que comprove a existência de situações de risco com a abrangência alardeada pela Prefeitura/SMH, que impusesse a remoção de centenas de famílias conforme pretendido, ou, naqueles casos em que de fato se possa atestar a existência de uma situação real de risco, que a única alternativa existente seja o reassentamento das famílias, sem que antes se avalie a viabilidade de execução de obras que venham a reduzir a níveis aceitáveis o risco identificado. Não há também, do ponto vista técnico, qualquer justificativa para que as alternativas adotadas no projeto urbanístico sejam apresentadas como as únicas possíveis, em detrimento de tantas outras soluções técnicas conhecidas e, principalmente, de outras alternativas que surgiriam a partir da discussão do projeto com a comunidade que, com certeza, atenderiam muito melhor às suas necessidades. O caso do Morro da Providência/Pedra Lisa constitui mais um exemplo de como situações de “risco” ou argumentos “técnicos” são apresentados pela Prefeitura/SMH como argumentos definitivos e incontestáveis com a intenção de colocar as comunidades diante de “fatos consumados” para, assim, justificar sua política de remoções.

O discurso da Prefeitura acerca do teleférico é explicitamente fetichizado (no sentido marxista do termo) no sentido de que mostra a “coisa” já pronta, estampada por desenhos de alunos do 5º ano, como se não tivesse havido conflitos e lutas por trás de sua construção. Em contrapartida, o discurso dos moradores e de quem apoia sua luta através da elaboração de relatórios técnicos, por exemplo, mostra a realidade, suas contradições, injustiças e conflitos. Novamente, vê-se o muro da pseudoconcreticidade (KOSIK, 1969) desmoronar.

A última obra de mobilidade urbana a ser analisada neste trabalho de pesquisa é o VLT (Veículo Leve sobre Trilhos – ver figura 10), justamente porque, demanda maior atenção no que se refere à sua ligação com o capital financeiro, cuja análise é um dos focos deste trabalho.



Figura 10: Imagem de um dos vagões do VLT já posicionado na Praça Mauá.
Foto: Marcela Dametto

A Concessionária do VLT Carioca S.A é responsável “pela implantação, administração, compra dos trens e sistemas do veículo leve sobre trilhos, operação e manutenção”⁴¹. Em junho de 2013, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro contratou esta concessionária, composta pelas empresas CCR (24,8750%), Odebrecht Transport (24,8750%), Invepar (24,8750%), RioPar Participações (24,8750%), BRt – Benito Roggio Transporte (0,25% - empresa argentina) e RATP do Brasil (0,25% - empresa francesa), consolidando mais uma Parceria Público-Privada em ação na região portuária. Segundo o site da concessionária, “instrumento de uma **política global de mobilidade**⁴², a tecnologia do Veículo Leve sobre Trilhos está em operação em mais de 400 cidades e em implantação ou desenvolvimento em cerca de 260 cidades distribuídas nos cinco continentes”.

O texto encontrado no site da Concessionária do VLT Carioca S.A explicita que a implantação do VLT faz parte de uma “política global de mobilidade” apontando para o que já foi aqui explicitado, que é a adaptação de grande parte das cidades capitalistas às novas exigências da circulação do capital, mercadorias e pessoas. Sendo assim, se existe um padrão global de produção do espaço urbano, elaborado e difundido, principalmente, pelo Banco Mundial (BIRD), a cidade do Rio de Janeiro como uma mercadoria que deve se inserir na competição global, precisa também o seguir. Segundo Fernanda Sánchez (2004, p.42):

⁴¹ Retirado de: <<http://www.vltrio.com.br/>>. Acesso em 9 nov. 2015.

⁴² Grifo nosso.

Através da formação de um complexo espectro de coalizões sociopolíticas, o governo urbano encarna um dos principais agentes do não menos complexo conjunto de forças que passam a lidar com a cidade, organizando suas feições e sua estrutura espacial e social a essa realidade, ou seja, aos novos tempos do capitalismo globalizado, de corte seletivo e excludente. A competição pelos investimentos instaura uma verdadeira “guerra” entre os lugares, expressão emblemática da subsunção do mundo e da vida contemporâneos à lógica do capital nesses tempos de desmedida empresarial. Nesse ambiente, emerge um conjunto – homogêneo – de orientações que passam a compor uma pauta a ser buscada e colocada em prática pelos diversos administradores urbanos, independentemente de sua filiação político-partidária. Nessa pauta, destacam-se as seguintes iniciativas mutuamente determinadas: a formação de parcerias entre os setores público e privado; a implementação de novos instrumentos e instituições voltados para o governo urbano; a desregulamentação e/ou flexibilização do aparato legal da cidade e a redução da escala de intervenção/gestão urbana, por meio de projetos de grande impacto no espaço construído das cidades.

Sob esta perspectiva, a produção dos espaços das cidades se dá de forma “homogeneizada” através de orientações padronizadas que são executadas pelos governos municipais a fim de atrair investimentos e estabelecer um “clima” favorável de negócios. Além disso, a execução dos grandes projetos sinalizados pela autora acontece através de “inovações financeiras” como no caso da comercialização dos CEPACS na OUCRPRJ. Mas a novidade do processo estabelecido através das operações urbanas de São Paulo e da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro é a ação de Fundos de Investimentos Imobiliários que funcionam como intermediadores do processo de passagem de capital do setor financeiro para o imobiliário e vice-versa. Além desta passagem, os FIIs concentram capital, o que possibilita seu investimento no mercado secundário e, portanto, sua reprodução através do setor financeiro. Esta condição garante a existência de capital para continuidade das obras de infraestrutura (devido à sua possibilidade de reprodução quase que ininterrupta através do setor financeiro). A concessionária responsável pela implantação do VLT associada à CDURP, se apoia nos recursos provenientes do Fundo de Investimento Imobiliário VLT e no pagamento de contraprestação pecuniária feito pelo concedente (Prefeitura do Rio de Janeiro – CDURP) para continuar as obras e manter sua taxa de lucro. O documento (2015, p.9) referente ao balanço patrimonial⁴³ da concessionária esclarece que:

⁴³ DELLOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES. **Concessionária do VLT Carioca S.A: Informações financeiras intermediárias referentes ao trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2015 e Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias.** São Paulo, 2015.

O ativo financeiro refere-se ao direito incondicional de receber caixa do poder concedente pela implantação da infraestrutura. Está registrado o valor presente pela taxa efetiva de recomposição de 8,47% ao ano, sendo constituído à medida do aumento percentual de evolução física de implantação da infraestrutura. O Poder Concedente, por meio da CDURP – Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto, conta com a garantia pública prestada pelo Fundo de Investimento Imobiliário (FII-VLT). O recebimento será da seguinte forma: (i) aporte público: ao término da implantação de cada marco operacional, conforme descrito no contexto operacional, e (ii) contraprestação pecuniária – parcela fixa: após o início das operações e mensalmente até o término da concessão.

De acordo com o documento, observa-se que a Concessionária do VLT Carioca S.A tem o direito incondicional de obter pagamento através de aportes públicos ou contraprestações pecuniárias sob a taxação adicional de 8,47% ao ano. O contrato de concessão tem duração prevista de 25 anos, o que revela, portanto, o lucro futuro desta concessionária.

Nesta perspectiva, verifica-se que esta Parceria Público-Privada (PPP) beneficia financeiramente a concessionária ao invés de diminuir os gastos públicos, à medida que estes continuam a existir sob altas taxas de juros e por um longo período. Os chamados Grandes Projetos Urbanos (GPU's) como a OUCRPRJ, utilizam o mecanismo de PPP's com a ideia de desonerar o poder público no que tange aos investimentos nas obras de infraestrutura. Entretanto, não é isso o que se verifica na prática. Fernanda Sánchez (2004, pp. 43-44) esclarece que:

Dessa maneira, com base na tendência mundial do “urbanismo estratégico”, esse modelo de gestão por projetos dá prioridade às intervenções localizadas, pontuais, que possam entranhar efeitos positivos para a cidade, em contra-ponto aos modelos inscritos num planejamento tido como mais “tradicional” e “regulador” (FERNANDEZ VILAN, 1999; CHADOIN; GODIER; TAPIE, 2000). Trata-se da imagem que a cidade veicula junto às obras de um urbanismo caracteristicamente de resultados. O projeto ganha importância face ao plano e a expertise para realizá-lo transforma-se numa mercadoria ela mesma. A viabilização de tal modelo está associada à efetivação das “parcerias público privadas”, muitas vezes justificadas pelos seus promotores, como necessárias, frente à dinâmica – lenta – do setor público. Segundo os referidos promotores, as formatações – ditas inovadoras – das tais parcerias também buscam: 1) implementar meios de obter financiamento para as obras, em face da crise fiscal e da escassez de recursos públicos; 2) escapar dos regulamentos e/ou impedimentos (burocrático-administrativos e temporais, por exemplo) da máquina pública; e 3) facilitar a confecção de novas formatações jurídico-burocrático-administrativas e financeiras para a execução dos projetos. Novos arranjos econômicos e políticos, combinados e potencializados pelos atores que entram em cena na política urbana, redefinem as novas relações entre o capital imobiliário e financeiro e o Estado. **Análises recentes de operações urbanas já realizadas mostram que o maior ônus acaba recaindo na prefeitura, tanto no que se refere a um importante investimento inicial quanto no longo prazo, como exemplifica FIX (2001) para o caso de**

São Paulo. Assim, o princípio básico da distribuição de responsabilidades e custos entre setor público e setor privado fica comprometido, e o investimento revela-se como o contrário do que afirma ser: a priorização de obras concentradoras de renda não “prioritárias”, localizadas em áreas de interesse de expansão do capital imobiliário, em detrimento de outros investimentos em regiões da cidade menos privilegiadas. Também das parcerias público-privadas, enquanto condição principal de realização do projeto, decorre uma notável flexibilização do programa básico que vai sendo alterado ao longo do processo. **Percebe-se que à medida que vão sendo amalgamados os agentes interessados no projeto vão sendo definidas as obras temáticas, bem como a dimensão das mesmas, também móvel com relação à concepção original.**⁴⁴

A autora revela pontos importantes que vão ao encontro do que foi exposto até este ponto do trabalho, no que concerne à concentração de investimentos públicos e privados no espaço da OUCRPRJ em detrimento do investimento em outros espaços da cidade carentes em infraestrutura básica e serviços públicos. Além disso, corrobora a ideia de que as PPP's não são a solução para os problemas fiscais nem tampouco para as lacunas na implantação de infraestrutura na cidade. O que ocorre, concretamente, é que o solo urbano localizado dentro do perímetro da OUCRPRJ é “abocanhado” e loteado por atores do setor imobiliário-financeiro que, em última análise, produzem ali os empreendimentos que mais lhes aprezem. A infraestrutura urbana que está sendo criada (re-criada) na região portuária serve como base de atração para investimentos imobiliários, numa condição em que esta própria infraestrutura é fruto da reprodução de capital privado (e público), oriundo de atores econômicos que muitas vezes são os mesmos atores responsáveis pela construção dos empreendimentos imobiliários, como é o caso da Odebrecht, que participa da Concessionária Porto Novo e também constrói o hotel Holliday In e o Complexo Porto Atlântico dentro do perímetro da OUCRPRJ.

Em face disto, verifica-se que a OUCRPRJ foi pensada e é concretizada com o objetivo de reproduzir capital, enquanto a reprodução do espaço vivido dos moradores da região não faz parte de suas estratégias de ação. Sobre esta contradição entre a reprodução da vida e a reprodução do capital na produção do espaço, Alvarez (2015, pp. 70-71) aponta que:

Contemporaneamente, a produção da cidade como negócio se aprofunda, associando-se às transformações do capitalismo, notadamente à reestruturação produtiva e à financeirização. Tal momento coloca em outro patamar a importância da produção do espaço. Como assevera Carlos, esse momento indica a passagem do espaço como condição geral de acumulação, para sua produção como momento fundamental do processo de reprodução

⁴⁴ Grifo nosso.

do capital. A partir de Lefebvre e Harvey, é possível dimensionar a **importância da produção do espaço, que se converte em um setor econômico de suma importância à reprodução capitalista**, como amortecedor da crise de acumulação e, ao mesmo tempo, como produtor de um novo urbano, **cujo sentido hegemônico é o da viabilização da reprodução do valor e/ou simplesmente da renda – se levarmos em consideração a relação intrínseca entre a produção do espaço e a financeirização –**, desstituindo, cada vez mais, as cidades de seu conteúdo histórico, suas referências e espaços públicos de sociabilidade para elevar ao sentido mais profundo o próprio espaço como mercadoria. **Mas, diferentemente das outras mercadorias, a produção do espaço diz respeito à produção das condições de reprodução da vida, o que recoloca a dimensão do uso e da apropriação, aprofundando as lutas pelo espaço.** Nesse contexto, ganha ainda maior importância o papel do Estado, seja para regulamentar as alianças dentre os setores fundiário, imobiliário e financeiro, seja na definição de projetos urbanísticos de renovação/reestruturação urbana, ou ainda no uso do poder da violência para definir o lugar que cabe a cada um na cidade, como ocorre nos processos violentos de reintegração de posse em terrenos ou edifícios ocupados.⁴⁵

No presente trabalho de pesquisa, assume-se a mesma perspectiva da autora e, para além disso, verifica-se que a produção do espaço se converteu, efetivamente, em um importante setor econômico promotor da reprodução do capital, quando observa-se na página seguinte os dados do balanço patrimonial da Concessionária do VLT Carioca S.A.

⁴⁵ Grifos nossos.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

Balança patrimonial

em 30 de junho de 2015
(Em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2015	31/12/2014		Nota	30/06/2015	31/12/2014
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	237.798	107.431	Debêntures	14	357.049	333.798
Ativo financeiro - Aporte público	7	151.373	140.658	Receitas diferidas	12	555.299	391.617
Despesas antecipadas		146	2.860	Contas a pagar com operações de derivativos	17	7.336	11.347
Contas a receber com operações de derivativos	17	-	567	Fornecedores		10.138	1.705
Outros créditos		270	53	Contas a pagar - partes relacionadas	9	33	291
Total do ativo circulante		389.587	251.569	Obrigações sociais e trabalhistas		4.625	4.788
				Obrigações com o poder concedente		-	360
				Seguros a pagar		-	1.077
				Outras contas a pagar		2	-
Não circulante				Total do passivo circulante		934.482	744.983
Realizável a longo prazo							
Aplicações financeiras	17	10.206	-	Não circulante			
Ativo financeiro - Contraprestação pecuniária	7	392.705	242.736	Financiamentos	13	198.845	-
Impostos diferidos	8b	28.961	28.572	Contas a pagar com operações de derivativos	17	1.293	6.184
Impostos a recuperar		7.719	2.272	Pis, Cofins e ISS diferido		4.199	1.158
Total do ativo não circulante		439.591	273.580	Total do passivo não circulante		204.337	7.342
				Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)			
Imobilizado				Capital social	18	62.420	27.062
Intangível	11	301.653	195.590	Prejuízos acumulados		(46.368)	(39.033)
Total do ativo não circulante		753.651	471.021	Ajuste de avaliação patrimonial		(11.633)	(17.764)
Total do ativo		1.143.238	722.590	Total do passivo e patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		1.143.238	722.590

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Observa-se que a maior parte da receita da concessionária advém de recursos públicos, seja através do aporte público de R\$ 151 milhões e 373 mil ou do pagamento de contraprestação pecuniária no valor de R\$ 392 milhões e 705 mil. Deve-se ressaltar que a receita referente à contraprestação pecuniária faz parte do ativo não circulante⁴⁶ da concessionária, portanto, só poderá se realizar no final do próximo ano de exercício (após o final do próximo balanço, haja vista que se refere a ativos realizáveis a longo prazo). Mesmo nesta condição, observa-se que a quantia realizável a longo prazo é grande e, portanto, a taxa de lucro da concessionária se mantém em alta. Apesar do passivo circulante apresentado neste balanço ser superior ao ativo circulante em R\$ 544 milhões e 895 mil, deve-se atentar à verdadeira razão desta discrepância. Neste sentido, o documento⁴⁷ explica que:

Em 30 de junho de 2015, a Companhia possui capital circulante líquido negativo de R\$ 544.895, (R\$ 493.414 em 31 de dezembro de 2014), composto por debêntures a pagar, conforme mencionado na nota explicativa nº 14. A Companhia negociou financiamento de longo prazo para liquidar o empréstimo ponte e financiar a fase final de obras. Foi aprovada em AGD – Assembléia Geral de Debenturistas – a prorrogação do prazo da emissão e, conseqüentemente, alteração da data de vencimento das debêntures de 30 de julho de 2015 para 26 de janeiro de 2016.

O balanço patrimonial da Concessionária do VLT Carioca S.A é explícito no que tange à demonstração e confirmação do comportamento das empresas que compõem a concessão do VLT na OUCRPRJ. Isto quer dizer que este balanço e, mais especificamente, o trecho acima, corrobora a ideia de que as empresas responsáveis pelas obras de infraestrutura urbana investem no mercado financeiro, movimentando capital oriundo da venda de CEPACS⁴⁸, portanto, imobiliário, para o fi-

⁴⁶ Segundo o sítio eletrônico <http://www.socontabilidade.com.br/conteudo/BP_ativo4.php>, os ativos não circulantes estão condicionados ao seguinte cenário: “são registrados os direitos que serão realizados (transformados em dinheiro) após o final do exercício seguinte (longo prazo), assim como os bens de uso (veículos, máquinas, etc.) e de renda da empresa (aluguéis, imóveis para vendas, etc.). Ou seja, no Não Circulante são incluídos todos os bens de natureza duradoura destinados ao funcionamento normal da sociedade e do seu empreendimento, assim como os direitos exercidos com essa finalidade. OBS: As contas que aparecem em um Balanço Patrimonial apurado dia 31/12/12, no grupo Ativo Não Circulante, poderão ser transformadas em dinheiro somente após o dia 31/12/13, pois encontram-se no longo prazo. Acesso em 10 nov. 2015.

⁴⁷ O Balanço Patrimonial da Concessionária do VLT Carioca está disponível por completo no anexo deste documento.

⁴⁸ O capital que entra no caixa da concessionária através de aportes públicos e de contraprestação pecuniária advém do FIIVLT e da Prefeitura da Cidade. Deve-se ter em mente que o capital adquirido pelo poder público com a venda dos CEPACS fica retido em fundos de investimento com o intuito de ser utilizado como pagamento das obras infraestruturais. Apesar da Prefeitura afirmar que este capital fica apenas retido no FIIPM, pode-se deduzir que ele é também direcionado ao FIIVLT para cobrir os gastos com a implantação do VLT, justamente, porque não existe venda de CEPACS

nanceiro (momento do passivo circulante) e, posteriormente, resgatando esta aplicação com juros e lucro adicionais (momento do ativo circulante). Dessa maneira, o balanço patrimonial da concessionária revela que R\$ 544 milhões e 895 mil estão aplicados em debêntures que serão pagos em janeiro de 2016. Deve-se ressaltar que apesar do investimento em debêntures⁴⁹ onerar o caixa da concessionária, este capital (investimento) retorna ao seu caixa como renda fixa adicionada de juros. Além do investimento em debêntures, observa-se que foram aplicados no setor financeiro R\$ 10 milhões e 206 mil do total da composição do ativo não circulante e R\$ 1 milhão e 293 mil do passivo não circulante foi investido em operações de derivativos. No que se refere ao passivo circulante, investiu-se R\$ 7 milhões e 336 mil em derivativos⁵⁰. Deve-se perceber que os passivos referentes a transações no mercado financeiro, se tornarão ativos quando puderem ser realizados enquanto formadi-nheiro pelo fato de que as transações financeiras geram lucros futuros e, por isso, são, por essência, especulativas. Gasta-se hoje (considerando-se passivo) e recolhe-se amanhã (considerando-se ativo).

Diante da observação de que a Concessionária do VLT Carioca S.A comprovadamente investe no setor financeiro, deve-se retornar o foco ao processo geral a fim de aprofundarmos a análise proposta. A análise de determinado fenômeno demanda um movimento que parte de uma fundamentação teórico-metodológica que instrumentaliza e prepara a interpretação do real. Assim, foca-se no concreto, no fenômeno, o qual é analisado a partir de determinados métodos, construídos historicamente e embebidos em específicas concepções de mundo com o intuito de compreender a manifestação do processo geral em determinada parte da concretude (objeto de estudo).

para a construção do VLT, pois sua implantação não demanda construção adicional e, portanto, não haveria recursos em caixa para seu pagamento. Portanto, infere-se que existe o redirecionamento dos recursos retidos no FIIPM em direção ao FIIVLT para concretizar sua implementação.

⁴⁹ Sandroni (2005, p.224) explica que debênture é um “título mobiliário que garante ao comprador uma renda fixa, ao contrário das ações, cuja renda é variável. O portador de uma debênture é um credor da empresa que a emitiu, ao contrário do acionista, que é um dos proprietários dela. As debêntures têm como garantia todo o patrimônio da empresa. *Debêntures conversíveis* são aquelas que podem ser convertidas em ações, segundo condições estabelecidas previamente”.

⁵⁰ Segundo Sandroni (2005, p. 237), derivativos são: “operações financeiras cujo valor de negociação deriva (daí o nome derivativo) de outros ativos, denominados ativos-objeto, com a finalidade de assumir, limitar ou transferir riscos. Abrangem um amplo leque de operações: a termo, futuros, opções, e *swaps*, tanto de *commodities* quanto de ativos financeiros, como taxas de juros, cotações futuras de índices etc. A utilização ampliada dos derivativos no mundo todo tem gerado uma preocupação crescente por parte dos bancos centrais, autoridades monetárias e de supervisão bancária e técnicas, dada a dificuldade de avaliação de sua dimensão e suas consequências em termos de riscos, já que as atividades financeiras se tornam cada vez mais globalizadas.

Nesta perspectiva, a análise do concreto deve-se fazer a partir da noção de totalidade social, a qual, considera a interligação dos processos e relações sociais que compõem o fenômeno analisado (objeto) com o objetivo de apreendê-lo em sua essência. Além disso, esta análise se faz através da consciência histórica do fenômeno, isto é, do entendimento de que a realidade é produzida socialmente, portanto, historicamente. Para tanto, a apreensão do fenômeno se faz através do uso de conceitos e categorias que possibilitam esta análise. Sendo assim, os conceitos e categorias usadas devem possibilitar o alcance da totalidade dos processos sociais que produzem determinado fenômeno. Sobre o movimento de análise do real, Maria Ciavatta (2014, pp.194-195) explica que:

Quando falamos em aproximação da realidade através da reconstrução histórica, duas questões preliminares estão postas: primeiro, recusamos, nós também, todo dogmatismo e as concepções evolucionistas da história; segundo, recusamos toda visão cética e fragmentada do mundo e o relativismo como ponto de partida. Aos sistemas explicativos fechados ou funcionais, a uma visão fragmentada da realidade propomos a busca das articulações que explicam os nexos e significados do real e levam à construção de totalidades sociais, relativas a determinados objetos de estudo. Neste sentido, a totalidade social construída não é uma racionalização ou modelo explicativo, mas um conjunto dinâmico de relações que passam, necessariamente, pela ação de sujeitos sociais. Não sendo apenas uma concepção mental, o conceito de totalidade social tem um referente histórico, material, social ou afetivo, de acordo com as relações que constituem determinada totalidade. Consequentemente, as totalidades são tão heterogêneas e tão diversificadas quanto os aspectos da realidade. [...]. No sentido marxiano, a totalidade é um conjunto de fatos articulados ou o contexto de um objeto com suas múltiplas relações ou, ainda, um todo estruturado que se desenvolve e se cria como produção social do homem. A dialética da totalidade (Kosik, 1976) é uma teoria da realidade em que seres humanos e objetos existem em situação de relação, e nunca isolados, como alguns processos analíticos fazem crer. Neste sentido, a dialética da totalidade é um princípio epistemológico e um método de produção do conhecimento. Estudar um objeto é concebê-lo na totalidade de relações que o determinam, sejam elas de nível econômico, social, cultural etc.

Desta feita, é através da perspectiva de totalidade social que se analisa a materialização da OUCRPRJ no espaço da região portuária e os efeitos desiguais por ela promovidos no contexto da metrópole do Rio de Janeiro e dentro de seu próprio perímetro. Assim, analisa-se este objeto multiescalarmente porque os atores e agentes sociais responsáveis pela produção deste espaço se encontram em condições sociais desiguais, refletidas na posição de dominação exercida pelo BIRD em contraste com a resistência dos moradores do Morro da Providência, por exemplo.

A partir da noção de totalidade social que instrumentaliza a análise, pode-se observar que o investimento da Concessionária do VLT Carioca S.A em transações

financeiras, revela a forte interligação entre os setores imobiliário e financeiro, que, portanto, não podem ser analisados de forma descolada. A extrema flexibilidade na movimentação de capital na contemporaneidade, é justamente, um dos condicionantes da passagem facilitada e lucrativa de capital de um setor da economia para outro. A integração entre o setor imobiliário e o financeiro é apontada por Danilo Volochko (2015, p.102) quando diz que:

Em meado da década de 1990 e dez anos depois, em meados dos anos 2000, ocorrem importantes aproximações entre o setor imobiliário e o capital financeiro, que caminham no sentido de incluir cada vez mais os negócios imobiliários no âmbito dos negócios financeiros, como o surgimento, de acordo com Botelho, de novos instrumentos financeiros que permitiram a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários: os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

A aproximação comentada pelo autor é perfeitamente verificável tanto através dos números apresentados no balanço patrimonial da Concessionária do VLT Carioca S.A como na comercialização dos CEPACS. Os CEPACS funcionam, na prática, como títulos mobiliários e são movimentados no mercado secundário. Sua definição segundo anúncio de oferta pública (2012, p.3), disponibilizado pelo site da BMF & Bovespa⁵¹ é a seguinte:

Cada CEPAC conferirá ao seu titular os direitos urbanísticos adicionais de acordo com a Tabela de Conversão. Não obstante os adquirentes de CEPAC possuam o direito de utilizar os benefícios conferidos a cada título (direitos urbanísticos adicionais), não é possível assegurar a realização de qualquer intervenção no âmbito da OUCPRJ que resulte efetivamente em valorização para a AEIU, bem como não se pode assegurar que eventuais alterações dos contratos celebrados no âmbito da PPP não exerçam ou impactem a valorização da AEIU. **Uma vez alienados em leilão realizado pelo Ofertante, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da OUCPRJ**⁵². Devem ser observadas as restrições e os limites diferenciados de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como direitos urbanísticos adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da OUCPRJ (obedecida a Tabela de Conversão), tão logo seja atingido o limite de uma determinada Faixa de Equivalência, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nas demais Faixas de Equivalência. Os CEPAC não representam direito de crédito contra o Ofertante, o Coordenador ou o Emissor. Uma vez alienados em

⁵¹ Retirado de: Anúncio de início de oferta pública de distribuição secundária de Certificados de Potencial Adicional de Construção – Cepac – de emissão do Município do Rio de Janeiro e de titularidade de Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha. Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/download/Porto-do-RJ-Anuncio-de-inicio.pdf>>. Acesso em 12 nov. 2015.

⁵² Grifo nosso.

Leilão, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até sua vinculação a um projeto de edificação para um lote específico no âmbito da OUCPRJ.

O quadro de comercialização dos CEPACS, portanto, é o seguinte: todos os CEPACS emitidos em junho de 2011, custando R\$ 545,00 cada, foram arrematados pela Caixa Econômica Federal (CEF) que se organizou enquanto “Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha”. Em outubro de 2012, a CEF já como “ofertante” leiloou os CEPACS ao preço de R\$ 1.150,00 cada, o que revela a valorização deste título mobiliário. Majoritariamente, os compradores de CEPACS são investidores imobiliários interessados na construção de seus empreendimentos nesta parcela do solo da cidade, a qual, é receptora de elevado montante de investimentos em obras infraestruturais, oriundos, justamente, da venda de CEPACS. Segundo o mesmo anúncio público citado, “a oferta encontra-se aberta a qualquer tipo de investidor, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário, não havendo restrições específicas”.

O perímetro da OUCRPRJ está dividido em setores, subsetores e faixas de equivalência que se referem a especificações concernentes aos diferentes gabaritos e metragem possíveis em cada setor/subsetor⁵³ e à valorização futura do solo e dos empreendimentos nele construídos. Estas variáveis originadas da diferenciação espacial no interior do perímetro da operação urbana, são também aquelas utilizadas no cálculo da quantidade de CEPACS necessários para realizar determinada construção em cada faixa de equivalência e subsetor⁵⁴. O texto da Lei Complementar 101/2009 que “modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a

⁵³ A diferença entre setor e subsetor não fica clara no texto da LC 101/2009 e nem nos editais relacionados ao “Porto Maravilha”. O que se verificou na pesquisa é que a diferença entre setor e subsetor se revela apenas como dimensional e não conceitual. Além disso, verificou-se que o cálculo de CEPACS se baseia nas variáveis relacionadas aos subsetores (CAB e CAM). Desta maneira, a análise feita neste trabalho utiliza os dados relativos ao subsetor como base de cálculo.

⁵⁴ Segundo a Prefeitura, “cada subsetor tem um índice de aproveitamento máximo do terreno, que limita seu potencial construtivo de forma a evitar o adensamento desordenado. As faixas de equivalência se referem ao potencial de valorização econômica de cada sub-região, definindo a quantidade de Cepacs necessária para se desenvolver empreendimentos imobiliários. Como o potencial de valorização econômica varia de uma região para outra, a faixa de equivalência busca tratar de maneira diferenciada cada uma delas, de forma a não onerar sobremaneira os projetos tornando-os inviáveis. Assim, é pela faixa de equivalência que identificamos a proporção de Cepacs por m² adicional consumido, de acordo com o tipo de empreendimento a ser desenvolvido, se residencial ou não”. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/plesk-site-preview/portomaravilha.com.br/138.97.105.70/noticiasdetalhe/4194>>. Acesso em 16 nov. 2015.

Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências”⁵⁵, define e localiza estas especificações dentro do perímetro da OUCRPRJ.

Sendo assim, a Prefeitura elaborou o mapa de uso do solo do perímetro da operação urbana (ver figura 11), onde são definidas as áreas onde os diferentes tipos de empreendimentos devem ser construídos.



Figura 11: Mapa de delimitação e uso do solo dentro do perímetro da OUCRPRJ.

Fonte: <http://www.portomaravilha.com.br/mapa_empreendimentos>.

Na realidade, observa-se que são grandes empresas do setor imobiliário que constroem empreendimentos dentro deste perímetro. Elas representam o capital imobiliário monopolizado, no sentido de que concentram entre si o monopólio da propriedade das terras nesta área por conta de seu grande poder de compra. Uma das construtoras que participa da “partilha” das terras dentro do perímetro da OUCRPRJ é a Odebrecht Realizações Imobiliárias, que também compõe a Concessionária Porto Novo e é, portanto, responsável pelas obras de infraestrutura na área. A Odebrecht é responsável por empreender o Complexo Porto Atlântico (ver figura 12) e o Hotel Holliday Inn⁵⁶ dentro do perímetro da OUCRPRJ.

⁵⁵ Retirado do texto da Lei Complementar 101, de 23 de novembro de 2009. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/con-tlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/b39b005f9fdb3d8032577220075c7d5?OpenDocument>>. Acesso em 12 nov. 2015.

⁵⁶ Apesar da Odebrecht ser responsável pela construção, dentro do perímetro da OUCRPRJ, dos dois empreendimentos citados, a análise realizada no presente trabalho foca-se, exclusivamente, no empreendimento denominado Complexo Porto Atlântico.



Figura 12: Imagem projetada do Complexo Porto Atlântico.

Fonte: <<http://www.bdonline.co.uk/broadway-malyan-unveils-rio-port-scheme/5054633.article>>.

Com o intuito de compreender o mecanismo de funcionamento dos CEPACS relacionados a um empreendimento imobiliário, no caso o Complexo Porto Atlântico, propõe-se analisar na próxima seção (3.2) a relação entre os CEPACS, as faixas de equivalência e os subsetores referentes a este empreendimento. Existe uma relação direta entre a razão determinada na tabela de conversão (ver tabela 1), a especificidade de cada subsetor expressa pelos Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM – os quais serão analisados mais à frente) e a quantidade de CEPACS que deverá ser adquirida para construir determinado empreendimento em cada subsetor e faixa de equivalência. A relação entre estas variáveis se inscreve no cálculo de CEPACS, o qual, será realizado a fim de verificar a quantidade de CEPACS adquirida pela Odebrecht para concretizar a construção do Complexo Porto Atlântico. As razões entre metragem e o número de CEPACS necessário para construir nas diferentes faixas de equivalência são expressas na tabela de conversão⁵⁷ abaixo (ver tabela 1) e a localização das faixas de equivalência é apresentada nos mapas (ver figuras 13 e 14) que se seguem.

⁵⁷ Segundo o prospecto (p.79) citado, a tabela de conversão “define os estoques de área (em metros quadrados) por faixas de equivalência que apresentam os parâmetros para a conversão de Cepac em direitos de construção efetivos”.

Tabela 1: Tabela de Conversão

Setor	Faixa de Equivalência	Área Não Residencial Const. / CEPAC (m2)	Área Residencial Const. / CEPAC (m2)
A	A1	0,40	0,80
B	B1	0,50	0,80
	B2	0,70	1,00
	B3	0,80	1,20
C	C1	0,40	0,80
	C2	0,60	1,00
	C3	0,80	1,40
D	D1	0,50	0,80
	D2	0,60	1,00
	D3	0,70	1,20
	D4	1,00	1,40
E	E1	0,40	1,20
F	F1	1,00	1,40
I	I1	1,00	1,20
J	J1	0,90	1,00
M	M1	0,40	1,00

Fonte: http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/canal_investidor/EstudodeViabilidade-OU-CPRJ.pdf



Figura 13: Mapa de delimitação das faixas de equivalência. Fonte: < http://www.portomaravilha.com.br/tabela_faixas>.

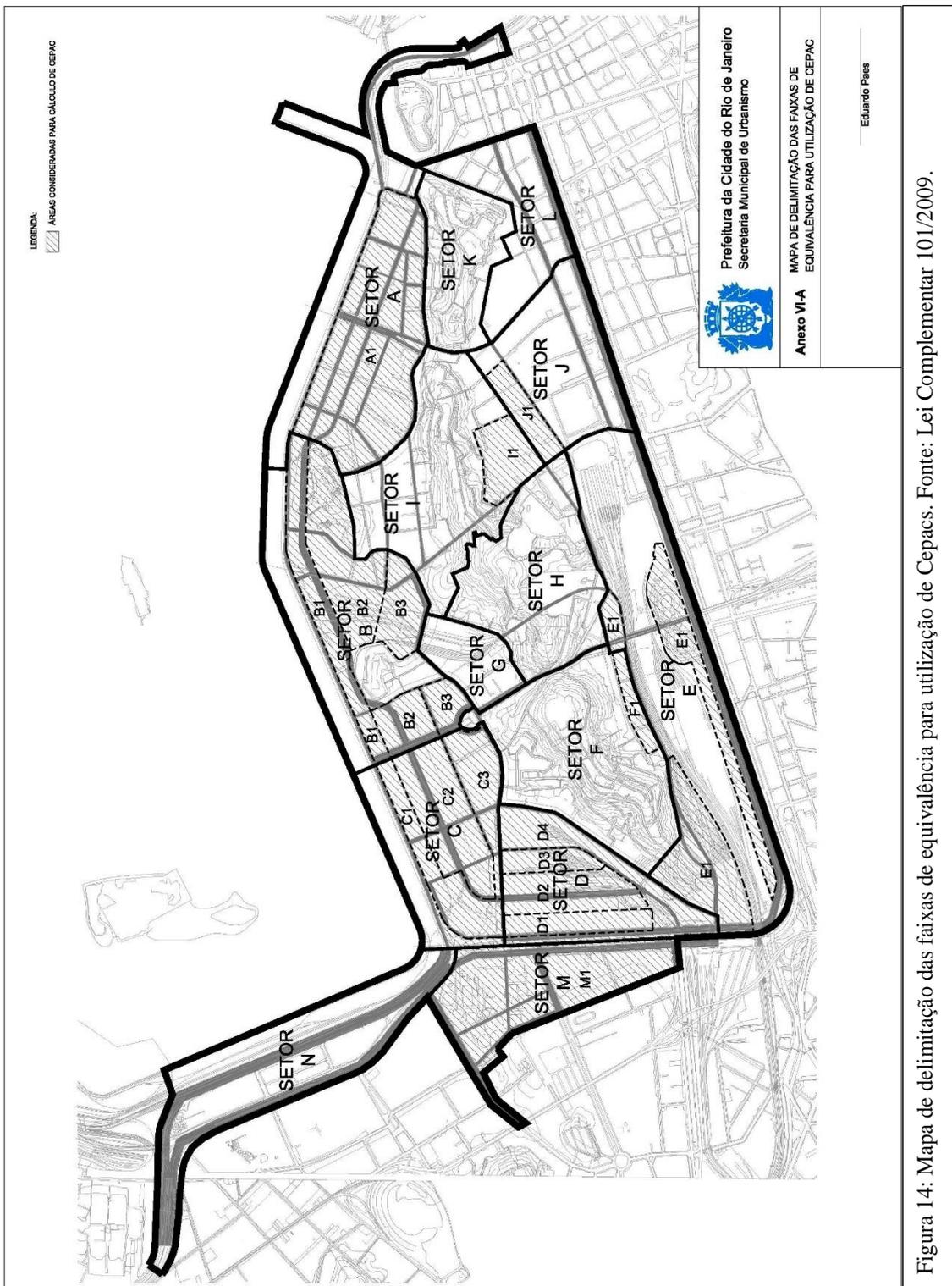


Figura 14: Mapa de delimitação das faixas de equivalência para utilização de Cepacs. Fonte: Lei Complementar 101/2009.

A tabela de conversão (ver tabela 1) mostra a razão entre a área a ser construída (em m²) e a quantidade de CEPACS a ser adquirida, de acordo com a especificidade de cada setor. Isto é, tome-se o setor A e a faixa de equivalência A1 localizadas na área não-residencial como exemplos. Nestas condições espaciais, a razão entre a metragem e a quantidade de CEPACS é de 0,40 e, portanto, se o objetivo é construir 1.000m², deve-se adquirir 2.500 CEPACS. Em outro ponto do perímetro, mais especificamente no setor D, faixa de equivalência D4 não residencial, por exemplo, a razão entre a construção de 1m² e a compra de CEPAC é de 1,00. Isto quer dizer que é preciso adquirir 1.000 CEPACS para se construir em 1.000m² neste local. Desta maneira, tem-se que no primeiro ponto referido é necessário adquirir mais CEPACS para se construir adicionalmente. Além disso, observa-se razões elevadas nas áreas residenciais do perímetro (como no setor C, faixa de equivalência C3, cuja razão é 1,40), o que pode revelar um estímulo à construção de empreendimentos residenciais. Entretanto, a elevada razão entre metragem/CEPAC nas faixas de equivalência dos setores residenciais se revela como um paradoxo frente ao objetivo declarado da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro em tornar a região portuária um dos centros financeiros mais importantes da América Latina. Diante disto, o estímulo financeiro para a compra de CEPACS seria mais esperado nos setores não residenciais. Ocorre que o processo de sobrevalorização e subvalorização dos espaços dentro do perímetro da operação urbana não segue somente uma lógica tipológica (residencial e não residencial) mas, sobretudo, segue a lógica da localização geográfica e da consequente formação de renda diferencial.

Este quadro revela uma diferenciação e uma desigualdade⁵⁸ com relação à valorização do solo e, conseqüentemente, dos empreendimentos que serão erguidos dentro do perímetro da OUCRPRJ. Um destes empreendimentos é, justamente, o já

⁵⁸ O emprego dos termos “diferenciação” e “desigualdade” é feito intencionalmente, na medida em que se entende que existe desigualdade na valorização do solo nos diferentes espaços que compõem o perímetro da operação urbana, porque, forja-se a sobrevalorização de um ponto em contraposição à subvalorização de outro, promovendo, assim, um quadro de desigualdade. Ao mesmo tempo, existe a diferenciação dos espaços relacionada à localização das diferentes frações de capital (ou intuítos/nichos capitalistas) que ali serão invertidas. Isto quer dizer que apesar de uma construtora/incorporadora inverter X capital (através da compra de CEPACS e da construção do empreendimento) em uma dada faixa de equivalência, esta mesma incorporadora, pode inverter X-Δ se construir numa outra faixa de equivalência que apresente razão mais baixa. Este quadro não promove, necessariamente, uma desigualdade, mas, antes de tudo, uma diferenciação da inversão de capital no espaço. Entretanto, é mister ressaltar que esta diferenciação pode se revelar, em um momento posterior, como uma desigualdade, à medida que os atores e agentes sociais adquiram dinamismo e imprimam na faixa de equivalência o seu cotidiano, tornando esta faixa, o seu espaço vivido, que é, essencialmente, contraditório e, portanto, desigual.

mencionado Complexo Porto Atlântico que está sendo construído pela Odebrecht em parceria com a Performance Empreendimentos Imobiliários, o qual, terá sete torres compostas por edificações corporativas, comerciais, hoteleiras, e lojas em geral. Segundo o site⁵⁹ da construtora:

A grande operação do Porto Maravilha traz à zona portuária do Rio de Janeiro um novo cenário. Com o objetivo de **revitalizar a região e reintegrá-la à cidade, toda sua infraestrutura será reconstituída e modernizada, na maior parceria público-privada do Brasil**. A proposta é trazer novos empreendimentos para o local, com uma **dinâmica mais moderna e a implantação de um novo padrão de serviços urbanos**, promovendo o desenvolvimento socioeconômico e benefícios para os moradores e usuários daquela área.⁶⁰

É interessante observar que o discurso de “reconstituição”, “modernidade”, e do “novo padrão de serviço urbano” é explícito e serve como chamariz para investimentos. Este discurso orquestrado por organismos internacionais desde a instituição do neoliberalismo político-econômico nos anos de 1980 e, principalmente, com o Consenso de Washington em 1989, serve como parâmetro para a produção do espaço em diversas cidades capitalistas. Sendo assim, observa-se que a identificação pelos pesquisadores de novas tendências, lógicas e padrões concernentes à produção do espaço é corroborada pelo discurso dos próprios atores que concretizam esta produção. Assim, os questionamentos acerca desta “nova” produção espacial se estendem do campo acadêmico ao social quando apropriados nas lutas de resistência travadas por moradores da região, principalmente, os do Morro da Providência.

Os terrenos do Complexo Porto Atlântico têm 16.681m² (Porto Atlântico Leste) e 11.851m² (Porto Atlântico Oeste) e estão localizados na Via Binário do Porto e na Rua Cidade de Lima, respectivamente (ver figuras 15 e 16). Estas ruas

⁵⁹ Retirado de: <<http://www.orealizacoes.com.br/comerciais/porto-atlantico>>. Acesso em 16 nov. 2015.

⁶⁰ Grifos nossos.

estão um tanto quanto afastadas da Praça Mauá e da Avenida Rio Branco, região que se configura, atualmente, como importante centro de negócios.



Figura 15: Imagem de satélite da região portuária onde é possível observar a Praça Mauá e a Avenida Rio Branco no canto direito e as Avenidas Binário do Porto e Cidade de Lima no canto esquerdo. Fonte: Google Earth



Figura 16: Imagem de satélite com a localização do empreendimento Porto Atlântico dentro do perímetro da OUCRPRJ. Fonte: <<http://www.portoatlanticorio.com.br/porto-atlantico/localizacao>>.

3.2.

O caminho da financeirização: o cálculo dos Cepacs

O exercício analítico de cálculo dos CEPACS adquiridos para a construção de tais empreendimentos permite um maior domínio sobre o mecanismo prático de funcionamento dos CEPACS, o que é, de fato, desejado neste trabalho de pesquisa.

Sendo assim, para realizar este cálculo é preciso atentar para as variáveis relacionadas ao CAB (Coeficiente de Aproveitamento Básico) e ao CAM (Coeficiente de Aproveitamento Máximo), as quais, são determinadas em cada subsetor (ver figura 17 e tabela 2), além de observar a tabela de conversão (ver tabela 1). O CAB se refere ao mínimo potencial construtivo em determinado subsetor e, em resumo, equivale ao tamanho do terreno (uma vez a área do terreno), enquanto o CAM, se refere ao máximo potencial construtivo permitido naquele subsetor e é definido a fim de haver um mecanismo de frenagem do adensamento urbano. Por exemplo, um terreno de 1.000m² tem um CAB de 1.000m², e se o empreendimento não ocupar mais do que essa metragem, não há necessidade de aquisição de CEPACS. Entretanto, se o empreendimento for projetado para uma área total de 4.500m², a aquisição de CEPACS é obrigatória (ver tabela de conversão-tabela 1) com o CAM variante de acordo com os critérios de adensamento do subsetor onde está localizado.

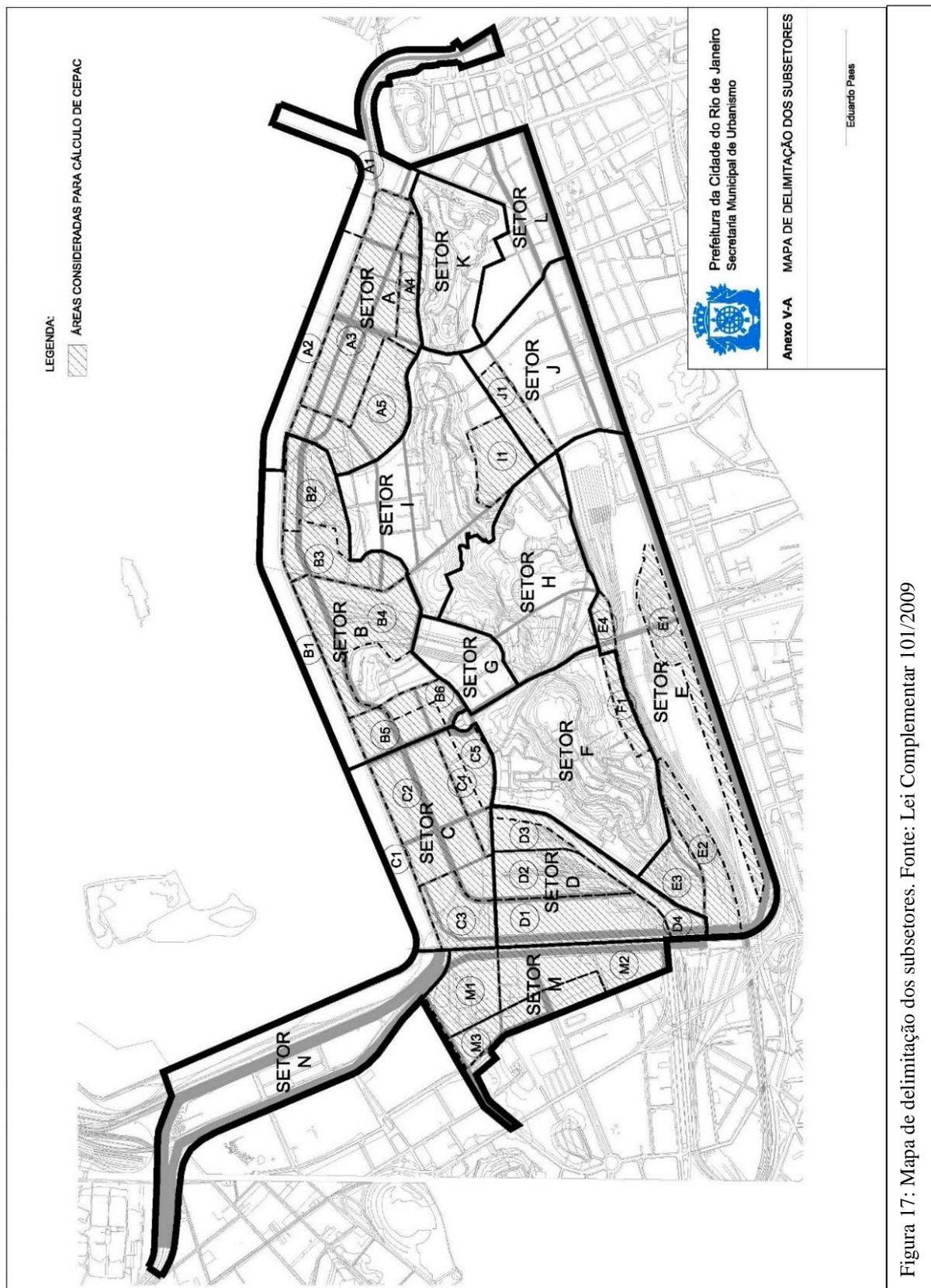


Figura 17: Mapa de delimitação dos subsetores. Fonte: Lei Complementar 101/2009

Desta maneira, se o investidor imobiliário quer construir além do CAB, ele precisa adquirir CEPACS, os quais lhe conferem o direito de construção adicional, respeitados o CAM (Coeficiente de Aproveitamento Máximo) de cada subsetor. Abaixo segue uma explicação deste mecanismo⁶¹:

De acordo com a legislação que rege a OUCPRJ, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico pela área de terreno. Ainda conforme a mencionada legislação, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) é igual a 1,00. Sendo assim, a Área Construída Computável Permitida é de 1.000,00m². Porém, com a adesão à OUCPRJ poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento Médio neste setor de quatro vezes virgula zero seis a área do terreno (CA = 4,06), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma Área Construída Computável de 4.060,00m². Nesse caso, como a área computável de 1.000,00m² já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 4.060,00m², a Área Adicional de Construção Computável é de 3.060,00m² (4.060,00m² - 1.000,00m²). Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária.

A descrição do funcionamento do cálculo do CAB e CAM⁶² também é feita nos Artigos 25 e 36⁶³ da Lei Complementar 101/2009, assim como em tabela do anexo V-B (ver tabela 2), os quais elucidam o seguinte:

Art. 25. Para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir ficam estabelecidos os Coeficientes de Aproveitamento Básico – CAB e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo – CAM, conforme o previsto no Anexo V-B desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O CAB e o CAM estabelecidos no Anexo V-B desta Lei Complementar, prevalecerão sobre os Índices de Aproveitamento de Terreno - IAT anteriormente estabelecidos pela legislação pertinente, nas áreas onde estiver prevista sua utilização.

Art. 36. Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção nas quadras em que o coeficiente de aproveitamento do terreno máximo for distinto do coeficiente de aproveitamento de terreno básico, mediante a incorporação ao lote de direito de construir adicional.

⁶¹ Fonte: Estudo de Viabilidade da OUCPRJ, Amaral D'Avila Engenharia de avaliações. A pedido de: Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP). Laudo nº 23.941/10. Disponível em: <www.portomaravilha.com.br/conteudo/canal_investidor/Estudode-Viabilidade-OUCPRJ.pdf>. Acesso em 16 nov. 2015.

⁶² No referido texto chama-se de CAM o Coeficiente de Aproveitamento Médio, entretanto, no texto da LC, CAM refere-se a Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

⁶³ O Art. 36 da LC 101/2009 apresenta nove parágrafos. Contudo, para os fins analíticos propostos neste trabalho de pesquisa, menciona-se somente os seis primeiros.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data da publicação desta Lei Complementar.

§ 2º A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção prevista no *caput* deste artigo será realizada através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na AEIU, desde que atendidas as diretrizes da Operação Urbana Consorciada.

§ 4º Os CEPAC poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação perante a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro.

§ 5º A conversão dos CEPAC em direito de construir será diferenciada segundo as faixas de equivalência delimitadas e descritas nos Anexos VI e VI-A e atenderá à distribuição do estoque de potencial construtivo adicional constantes da tabela do Anexo VII.

§ 6º O estoque de potencial construtivo adicional de construção fica limitado a quatro milhões, oitenta e nove mil quinhentos e dois metros quadrados.

Tabela 2: Quadro de padrões urbanísticos por setor

SUB SETOR	GABARITO metros-pavimentos	TAXA DE OCUPAÇÃO	CAB	CAM
A1	15 – 4	70%	2,80	2,80
A2	11 – 3	70%	2,10	2,10
A3	90 – 30	70%	1,00	8,00
A4	9 – 2	70%	1,00	1,40
A5	11 – 3	70%	1,00	2,10
B1	11 – 3	70%	2,10	2,10
B2	11 – 3	70%	1,00	2,10
B3	18 – 6	70%	1,00	2,80
B4	90 – 30	70%	1,00	8,00
B5	60 – 20	50%	1,00	4,20
B6	11 – 3	70%	1,00	2,10
C1	11 – 3	70%	2,10	2,10
C2	120 – 40	50%	1,00	8,00
C3	150 – 50	50%	1,00	12,00
C4	60 – 20	50%	1,00	4,20
C5	11 – 3	70%	1,00	2,10
D1	150 – 50	50%	1,00	10,00
D2	120 – 40	50%	1,00	8,00
D3	60 – 20	50%	1,00	4,20
D4	11 – 3	70%	1,00	2,10
E1	90 – 30	100%	1,00	11,00
E2	120 – 40	50%	1,00	8,00
E3	15 – 5	70%	1,00	2,80
E4	11 – 3	70%	1,00	2,10
F1	7,5 – 2	70%	1,00	1,40
I1	11 – 3	70%	1,00	2,10
J1	11 – 3	70%	1,00	2,10
M1	150 – 50	50%	1,00	12,00
M2	150 – 50	50%	1,00	10,00
M3	120 – 40	50%	1,00	8,00

Fonte: <[http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/con-
tlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/b39b005f9fdbe3d8032577220075c7d5?OpenDocu-
ment](http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/con-
tlei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/b39b005f9fdbe3d8032577220075c7d5?OpenDocu-
ment)>

Os artigos 25 e 36 da referida Lei apresentam o mecanismo legal para o cálculo da quantidade de CEPACS que devem ser adquiridos em caso de construção adicional. Além disso, os §3º e §4º do Art. 36 reiteram que os CEPACS podem ser livremente negociados e isso significa sua comercialização em mercado secundário, como visto anteriormente. Finalmente, seu §5º atenta para o fato de que “a conversão dos CEPACS em direito de construir será diferenciada segundo as faixas de equivalência delimitadas...”. A partir das ferramentas conceituais expostas e com o auxílio dos dados referentes ao CAB e CAM apresentados na tabela acima, pode-se analisar o processo de aquisição de CEPACS para a construção do Complexo Porto Atlântico.

A observação e comparação dos mapas apresentados nas figuras 11,13,14 16 e 17, indicaram que os empreendimentos Oeste e Leste do Complexo Porto Atlântico estão localizado nas faixas de equivalência C2 e B2 e nos subsetores C2

e B5, respectivamente. Estas faixas de equivalência apresentam razões entre metragem/CEPAC de 0,60 e 0,70 (ver tabela 1), respectivamente, as quais são relativamente altas (com relação ao maior número de CEPACS necessários para construção em cada m²) se comparadas à razão da faixa de equivalência F1 que é de 1,00. É importante ressaltar a diferença conceitual entre faixa de equivalência e subsetor. Enquanto a primeira se refere ao grau de valorização (futura) de determinada área do perímetro, o segundo diz respeito à definição do CAB e do CAM de cada subsetor, os quais visam ordenar o adensamento (ver nota 54). Não obstante, os dois conceitos estão diretamente ligados ao cálculo da quantidade de CEPACS necessária para a construção de determinado empreendimento imobiliário.

Para fins de estabelecimento de limites para a construção adicional em cada subsetor e faixa de equivalência, há o cálculo da Área de Construção Adicional (ACA) potencial que está diretamente ligado às especificidades da faixa de equivalência e ao tipo de empreendimento (residencial ou não residencial). Segundo o Estudo de Viabilidade da operação, a “Área Construída Adicional (ACA) potencial referente a cada um dos subsetores será determinada a partir das faixas de equivalência de conversão de CEPAC e da vocação imobiliária por eles apresentada”.⁶⁴

Em última análise a ACA potencial se refere aos estoques máximos de CEPACS que um subsetor e faixa de equivalência podem suportar. Posto isso, a partir dos dados das tabelas anteriores e de acordo com os critérios nelas estabelecidos, faz-se uma tabela síntese relativa ao projeto do Complexo Porto Atlântico com o intuito de destrinchar o mecanismo de funcionamento dos CEPACS no espaço do perímetro da OUCRPRJ.

⁶⁴ Retirado de: Estudo de Viabilidade da OUCRPRJ, Amaral D’Avila Engenharia de avaliações. A pedido de: Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP). Laudo nº 23.941/10. Disponível em: <www.portomaravilha.com.br/conteudo/canal_investidor/EstudodeViabilidade-OUCRPRJ.pdf>. Acesso em 16 nov. 2015.

Tabela 3 – Síntese dos dados sobre faixa de equivalência (razão entre m² e 1 CEPAC); subsetores (gabaritos e seus respectivos CAB e CAM) e ACA comercial dos empreendimentos Oeste e Leste do Complexo Porto Atlântico

Empreendimentos do Complexo Porto Atlântico	Faixa de equivalência-Área não res.		Subsetores	Gabarito Metros/pavimentos	CAB	CAM	ACA com.
	Const./Cepac	(m ²)					
Oeste	C2	0,60	C2	120 – 40	1,00	8,00	215.971,28
Leste	B2	0,70	B5	60 – 20	1,00	4,20	19.509,07

Fonte: Tabela elaborada pela autora.

Apesar de mencionado anteriormente, mas com o intuito de fixar os dados, deve-se recordar que o Complexo Porto Atlântico se divide em Porto Atlântico Oeste com 11.581m² de terreno e Porto Atlântico Leste com terreno de 16.681m². O primeiro está localizado na faixa de equivalência C2 dentro do subsetor C2, enquanto o segundo fica na faixa de equivalência B2 dentro do subsetor B5. A soma da área destes dois terrenos resulta em 28.262m², entretanto, deve-se ressaltar que esta área equivale ao tamanho dos terrenos horizontalmente e não à área de construção vertical dos edifícios. Nesta perspectiva, a área construída é muito maior e, segundo a construtora Odebrecht⁶⁵, é de 250 mil m². O cálculo apresentado a seguir se refere à suposta⁶⁶ quantidade de CEPACS adquiridas pelas construtoras Odebrecht e Performance para concretizar a construção dos edifícios que compõem o Complexo Porto Atlântico.

⁶⁵ Retirado de: <<http://odebrecht.com/pt-br/comunicacao/releases/odebrecht-realizacoes-imobilia-rias-apresenta-o-porto-atlantico-seu-primeiro>>. Acesso em 17 nov. 2015.

⁶⁶ Diz-se suposta, pois o cálculo apresentado é resultado do exercício analítico proposto neste trabalho de pesquisa. Contudo, a metodologia empregada na realização deste cálculo foi retirada de explicações e demonstrações apresentadas pelo Estudo de Viabilidade da operação e, portanto, se propõe exato. Estudo disponível em: <www.portomaravilha.com.br/conteudo/canal_investidor/Estudo-de-Viabilidade-OUCPRJ.pdf>. Acesso em 18 nov. 2015.

Então, para o cálculo de aquisição de CEPACS para a construção adicional dos edifícios que compõem o Porto Atlântico Oeste tem-se:

$$11.851\text{m}^2 (\text{CAB} = \text{área do terreno}) \times 8,00 (\text{CAM}) = 94.808\text{m}^2$$

$$94.808\text{m}^2 - 11.851\text{m}^2 = 82.957\text{m}^2$$

$$\frac{82.957}{0,60} = 138.261 \text{ CEPACS}$$

Onde, multiplicou-se a área do terreno (CAB=1) que é de 11.851m² por 8,00, que é o CAM do subsetor C2, resultando em 94.808m². A segunda operação resulta em 82.957m² que corresponde a 94.808m² – CAB. Isto é, se CAB é uma vez a área do terreno e para a construção dentro deste parâmetro (CAB) a aquisição de CEPACS é prescindível, deve-se subtrair o CAB para encontrar o total da área de construção **adicional**⁶⁷ que é de 82.957m². Esta área total é dividida pela razão dada na tabela de conversão (ver tabela 1) e na tabela síntese (ver tabela 3) referente à faixa de equivalência C2, que é de 0,60. Então, 82.957/0,6 = 138.261 CEPACS.

Segue o cálculo do número de CEPACS necessário para a construção dos edifícios do Porto Atlântico Leste:

$$16.681\text{m}^2 (\text{CAB} = \text{área do terreno}) \times 4,20 (\text{CAM}) = 70.060\text{m}^2$$

$$70.060\text{m}^2 - 16.681\text{m}^2 = 53.379\text{m}^2$$

$$\frac{53.379}{0,70} = 76.255 \text{ CEPACS}$$

Sendo assim, as construtoras Odebrecht e Performance adquiriram 214.516 CEPACS para concretizarem a construção do Complexo Porto Atlântico.

O primeiro leilão de CEPACS realizado em 2011 teve o Município do Rio de Janeiro como ofertante de 6.436.722 (seis milhões quatrocentos e trinta e seis mil e setecentos e vinte e dois) de CEPACS. Em 2012, quando a Caixa Econômica Federal foi a ofertante, leiloou-se apenas 100 mil CEPACS ao preço de R\$ 1.150,00

⁶⁷ Grifo nosso com o intuito de ressaltar que este resultado revela a área de construção adicional, isto é, para além do CAB.

cada, enquanto no ano anterior cada CEPAC tinha o preço de R\$ 545,00. A discrepância entre estes preços, um aumento de 111%, revela a grande valorização do preço do CEPAC de 2011 para 2012, devida, majoritariamente, à sua comercialização no mercado secundário e, portanto, à sua financeirização.

Desta feita, considera-se que Odebrecht e Performance adquiriram os CEPACS necessários para a construção do Complexo Porto Atlântico antes do leilão de 2012, pois neste leilão só foram ofertados 100 mil CEPACS e a construção da área adicional do empreendimento Complexo Porto Atlântico requereu 214.516 CEPACS. Sendo assim, admite-se que os CEPACS foram comprados a R\$ 545,00 cada (ou seja, antes do leilão de 2012) o que significa que foram pagos R\$ 116 milhões e 911 mil por 214.516 CEPACS, a fim de construir sete torres do Complexo Porto Atlântico dentro do perímetro da OUCRPRJ.

O montante pago pelas construtoras ao Município do Rio de Janeiro (representado pela CDURP e, neste caso, pelo FIIPM, o qual, controla a negociação dos CEPACS) pela aquisição de CEPACS, funciona como meio de circulação (no sentido marxiano do termo) na medida em que serve como pagamento imediato pela sua aquisição. Conseqüentemente, o dinheiro recebido pelo Município do Rio de Janeiro entra rapidamente em circulação a fim de pagar pela realização das obras infraestruturais dentro do perímetro da operação urbana. Por sua vez, estas obras são concretizadas pela Concessionária Porto Novo, a qual tem como um de seus componentes a empresa Odebrecht, o que revela que o capital investido na aquisição de CEPACS, retornou à Odebrecht através do pagamento pelas obras infraestruturais. Observa-se, portanto, o movimento cíclico da circulação de capital imobiliário-financeiro dentro da dinâmica da OUCRPRJ.

Além de ter havido o retorno de capital à empresa Odebrecht na forma de meio de circulação (pagamento direto sem constituição da relação devedor/credor), através do pagamento das obras infraestruturais pela Prefeitura, deve-se atentar ao fato de que o CEPAC enquanto título mobiliário acumulado em Fundos de Investimentos Imobiliários (FII Região do Porto, quando o Município do Rio de Janeiro era o ofertante e FII Porto Maravilha quando a Caixa Econômica Federal tornou-se ofertante) sofreu grande valorização em apenas um ano, tendo cada CEPAC o preço de R\$ 545,00 em 2011 e R\$ 1150,00 no ano seguinte, como já salientado.

Diante disso, observa-se a financeirização desta parcela do espaço através de sua comercialização no mercado secundário enquanto título mobiliário; o processo especulativo pelo qual passou e, portanto, revela-se a passagem do capital de um setor da economia para outro. Isto quer dizer que a associação destes processos gerou o movimento do capital oriundo do setor financeiro (momento da atuação especulativa dos FIIs) em direção ao setor imobiliário (momento da construção de empreendimentos através da aquisição de CEPACS e da realização das obras infra-estruturais) e, finalmente, seu retorno ao setor financeiro (momento da realização de investimentos financeiros através, majoritariamente, da aquisição de debêntures e derivativos, como foi comprovado através da análise do balanço patrimonial da Concessionária do VLT Carioca S.A – ver página 69). Estabelece-se, desta forma, o seguinte movimento de passagem do capital: setor financeiro – setor imobiliário – setor financeiro.

Esta movimentação rápida e fluida é possibilitada pela solidez e eficiência do sistema de crédito contemporâneo que, entretanto, se consolidava ainda no século XIX. Ainda neste século, Karl Marx (2008a, p. 588) elucidava que:

Se o sistema de crédito é o propulsor principal da superprodução e da especulação excessiva no comércio, é só porque o processo de reprodução, elástico por natureza, se distende até o limite extremo, o que sucede em virtude de grande parte do capital social ser aplicada por não-proprietários dele, que empreendem de maneira bem diversa do proprietário que opera considerando receoso os limites de seu capital. Isto apenas ressalta que a valorização do capital fundada no caráter antinômico da produção capitalista só até certo ponto permite o desenvolvimento efetivo, livre, e na realidade constitui entrave à produção, limite imanente que o sistema de crédito rompe de maneira incessante. Assim, este acelera o desenvolvimento material das forças produtivas e a formação do mercado mundial, e levar até certo nível esses fatores, bases materiais da nova forma de produção, é a tarefa histórica do modo capitalista de produção. Ao mesmo tempo, o crédito acelera as erupções violentas dessa contradição, as crises, e, em consequência, os elementos dissolventes do antigo modo de produção. O sistema de crédito, pela natureza dúplce que lhe é inerente, de um lado, desenvolve a força motriz da produção capitalista, o enriquecimento pela exploração do trabalho alheio, levando a um sistema puro e gigantesco de especulação e jogo, e limita cada vez mais o número dos poucos que exploram a riqueza social; de outro, constitui a forma de passagem para novo modo de produção.

Marx (2008a) aponta para a capacidade de o sistema de crédito romper com os limites da produção dentro do sistema capitalista, limites estes, concernentes à tendência da baixa da taxa de lucro. Em contrapartida, sinaliza que o sistema de

crédito gera um processo de acumulação de capital ainda mais monopolizador e desigual. Quando se aporta capital na bolsa de valores, o que se faz, na prática, é a manutenção deste capital no processo de circulação sob valorização contínua. Neste sentido, o objetivo do sistema financeiro global é fazer um montante de capital X , tornar-se $X+\Delta$, dentro do próprio processo de circulação, enquanto o ciclo produtivo não recomeça e, portanto, não há inversão de mais capital no processo produtivo na medida em que este continua se reproduzindo na esfera financeira. Sendo assim, enquanto o processo produtivo não é efetivado/retomado (toma-se aqui o exemplo do início das obras infraestruturais da OUCRPRJ, que, em última análise, se configuram como processo produtivo enquanto indústria da construção civil que demanda força de trabalho, insumos e equipamentos) deve-se manter tal montante de capital em constante valorização e, portanto, em circulação na esfera financeira (especulação financeira).

Nesta perspectiva, em suma, este é o movimento do capital dentro do perímetro da OUCRPRJ no que tange ao pagamento pela aquisição de CEPACS pela Odebrecht e ao retorno deste capital a esta mesma empresa através do pagamento pelas obras infraestruturais. De fato, não é sabido o montante de capital que a Odebrecht recebeu como pagamento pela concretização das obras, entretanto, o que se busca aqui é o desvelamento do processo relacional que dá vida à OUCRPRJ. Deve-se entender que as ações que promovem a reestruturação urbana da região portuária da cidade do Rio de Janeiro não advêm de relações entre coisas⁶⁸, mas sim, entre sujeitos sociais em relação, os quais, disponibilizam seu capital com um fim específico: o lucro.

Ocorre que o processo de financeirização da economia, da política e, por consequência, das próprias relações sociais, tem a capacidade de catalisar os lucros

⁶⁸ A respeito da crítica marxiana relativa à ideia de “relação entre coisas” quando na realidade se tem “relação entre sujeitos sociais”, Marx (2013, p.148) explica que:

“Os objetos de uso só se tornam mercadorias porque são produtos de trabalhos privados realizados independentemente uns dos outros. O conjunto desses trabalhos privados constitui o trabalho social total. Como os produtores só travam contato social mediante a troca de seus produtos do trabalho, os caracteres especificamente sociais de seus trabalhos privados aparecem apenas no âmbito dessa troca. Ou, dito de outro modo, os trabalhos privados só atuam efetivamente como elos do trabalho social total por meio das relações que a troca estabelece entre os produtos do trabalho e, por meio destes, também entre os produtores. A estes últimos, as relações sociais entre seus trabalhos privados aparecem como aquilo que elas são, isto é, não como relações diretamente sociais entre pessoas em seus próprios trabalhos, mas como relações reificadas entre pessoas e relações sociais entre coisas”.

capitalistas por conta da maior velocidade de circulação e maior capacidade de reprodução do capital quando este penetra no setor financeiro. Marx (2008a, pp. 581-582) explica que:

O sistema de crédito motivou até agora as seguintes observações gerais:

I- Necessidade de seu desenvolvimento para produzir-se o nivelamento da taxa de lucro ou a tendência a esse nivelamento sobre a qual repousa toda a produção capitalista.

II- Decréscimo dos custos de circulação.

1) Um dos custos principais da circulação é o próprio dinheiro enquanto valor de per si. O crédito poupa-o de três maneiras:

- a) Suprimindo-o em grande parte das transações;
- b) Acelerando o movimento dos meios de circulação;

[...]. De um lado, a aceleração é de ordem técnica, isto é, invariáveis o montante e o número das operações reais em mercadorias destinadas ao consumo, quantidade menor de dinheiro ou de símbolos de dinheiro efetua o mesmo serviço. Isto faz parte da técnica bancária. Por outro lado, o crédito acelera a velocidade da metamorfose das mercadorias e, em consequência, a velocidade da circulação monetária.

2) O crédito acelera as diversas fases da circulação ou da metamorfose das mercadorias e ainda da metamorfose do capital; em consequência, acelera o processo de reprodução em geral (além disso, o crédito possibilita prolongar os intervalos entre dois atos, o de comprar e o de vender, servindo por isso de base para a especulação). Há contração dos fundos de reserva, o que se pode considerar sob dois aspectos: decréscimo do meio circulante e diminuição da parte do capital que tem sempre de existir na forma de dinheiro.

Diante disso, pode-se observar que a produção do espaço que compõe a OU-CRPRJ se enquadra no processo contemporâneo de financeirização da economia e da *práxis fetichizada* (KOSIK, 1969) em geral, no qual, o objeto essencial é a reprodução continuada de capital e não a produção de espaços na cidade que sejam compartilhados por todos enquanto valores de uso que promovem a reprodução da vida. Nestas circunstâncias, esta reprodução (de capital) é garantida em sua plenitude através do sistema financeiro que hoje vive seu desenvolvimento áureo, através de organização e credibilidade sólidas, que foram, por sua vez, garantidas pelo neoliberalismo político-econômico. Sobre a relação direta entre neoliberalismo e o processo de financeirização, Gérard Duménil e Dominique Lévy (2005, pp.86-87) explicam que:

O termo neoliberalismo é, em parte, adequado e inadequado, ou seja, enganador. Ele remete à liberdade dos mercados, a qual deve ser entendida como a liberdade do capital. Não se pode deduzir que o Estado tenha perdido toda função. O neoliberalismo se impôs sob a proteção do Estado. É preciso, igualmente, estender esta análise para o plano internacional e ter

presente o papel paraestatal que as instituições financeiras internacionais, o FMI em primeiro lugar, desempenham na extensão da ordem neoliberal. Para definir o neoliberalismo, é necessário recorrer a uma teoria da sociedade, quer dizer, das classes e do Estado, de inspiração marxista. Fundamentalmente, o neoliberalismo corresponde à reafirmação do poder da finança depois de um período de perda de hegemonia; trata-se, assim, do segundo período de hegemonia da finança. No capitalismo, a propriedade dos meios de produção define de maneira inequívoca a classe dominante, mas essa propriedade se manifesta sob diferentes formas institucionais, que se modificam ao longo do tempo. Originalmente, referia-se à propriedade individual e familiar das empresas, cuja gestão estava sob controle direto dos proprietários. Essa relação de propriedade evoluiu até a propriedade financeira das sociedades (quer dizer, exercida por intermédio da posse de títulos), em que o poder dos proprietários se concentra nas instituições financeiras. Essas instituições cristalizam os interesses de grupos mais ou menos amplos (como faz uma *holding* financeira) ou coletivos (como um banco central). Denominamos finança a fração superior das classes capitalistas e as instituições onde se concentra sua capacidade de ação. Note-se que, nessa definição, é preciso distinguir finança do setor financeiro. Por um lado, a finança reúne uma fração de classe e instituições financeiras. Por outro, essas instituições financeiras constituem um conjunto mais vasto do que o que se pode agrupar em uma “indústria financeira”; compreendem igualmente instituições como os fundos de pensão e o banco central, que têm funções e modos de funcionamento diferentes, por exemplo, dos de outros bancos.

Nesta perspectiva, analisa-se a produção do espaço da OUCRPRJ através da comercialização de CEPACS no mercado secundário e da composição de Fundos de Investimentos Imobiliários a partir do movimento de financeirização da economia e da política ancoradas no neoliberalismo. Além destes elementos, verifica-se a produção de um espaço privilegiado na metrópole do Rio de Janeiro, o qual recebe vultuosos investimentos públicos e privados. O capítulo seguinte é dedicado à análise do processo de formação da renda fundiária a partir da ação de atores imobiliários que são proprietários de terrenos dentro do perímetro da operação e, assim, através desta propriedade, emitem títulos mobiliários que são comercializados no mercado secundário. Além disso, analisa-se uma nova modalidade de construção imobiliária denominada *build to suit*, que apresenta mecanismo similar à relação estabelecida entre arrendatário e proprietário de terras na teoria da renda fundiária de Marx.

Deve-se ressaltar que o processo de financeirização da produção espacial é diretamente conectado ao processo de metropolização do espaço, o qual, em face disso, encontra-se diferencialmente e desigualmente produzido.

4. Financeirização da produção do espaço

A sociedade que modela tudo o que a cerca construiu uma técnica especial para agir sobre o que dá sustentação a essas tarefas: o próprio território. O urbanismo é a tomada de posse do ambiente natural e humano pelo capitalismo que, ao desenvolver sua lógica de dominação absoluta, pode e deve agora refazer a totalidade do espaço como *seu próprio cenário*.

Guy Debord

O processo de financeirização da produção do espaço dentro do perímetro da OUCRPRJ está além da comercialização de CEPACS no mercado secundário. Os edifícios corporativos, comerciais e hotéis que estão sendo construídos neste espaço têm sua ocupação destinada a grandes empresas que irão alugar ou comprar⁶⁹ suas unidades ou até mesmo alugar todo edifício. Contemporaneamente, a locação de unidades ou do edifício inteiro através do conceito *build to suit*⁷⁰, se realiza através da lógica do capital financeiro e pelo capital financeiro, na medida em que o investidor responsável pela compra do terreno e construção do empreendimento, a fim de evitar riscos de inadimplência por parte do futuro locatário, coloca os títulos mobiliários do empreendimento no mercado financeiro com o intuito de garantir sua valorização e, portanto, manter sua taxa de lucro crescente ou ao menos estabilizada. Essa é uma especificidade engendrada pelo sistema financeiro que modifica sobremaneira a dinâmica da produção do espaço nas cidades capitalistas contemporâneas. O Edifício Odebrecht que se localizará no Porto Atlântico Oeste está sendo construído através da nova modalidade *build to suit* e segundo um comunicado da empresa⁷¹ feito em setembro de 2014:

⁶⁹ A compra de unidades é ainda usual quando se trata de unidades hoteleiras (quartos de hotel). Entretanto, quando se refere a edifícios corporativos ou comerciais, o que acontece hoje é a locação de suas unidades ou do edifício inteiro. Portanto, tratar-se-á, a partir deste momento do trabalho da locação de unidades em edifícios corporativos e, principalmente, da locação do próprio edifício.

⁷⁰ Segundo o sítio eletrônico <http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=196> pertencente ao Instituto Brasileiro de Desenvolvimento da Arquitetura, o conceito *build to suit* significa: “por definição, trata-se de uma modalidade de operação imobiliária que pode ser traduzida como construção sob medida, consistindo em um contrato pelo qual um investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário, que irá utilizá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel. Embora existam ofertas disponíveis no mercado imobiliário, muitas vezes não se mostram adequadas às necessidades dos usuários, caracterizados pelos seguimentos comerciais, industriais e de serviços, que buscam primeiramente uma customização dos espaços, o que traz racionalização dos custos de operação”.

⁷¹ Disponível em: <<http://odebrecht.com/pt-br/comunicacao/releases/em-busca-de-qualidade-em-presas-tendem-a-migrar-para-o-porto-maravilha>>. Acesso em 25 nov. 2015.

A crescente busca por modernos e funcionais edifícios corporativos no centro da cidade do Rio de Janeiro tem feito com que cresça o número de empresas interessadas por espaços na região do Porto Maravilha, que se encontra em franco desenvolvimento. **O movimento representa a recente tendência do mercado imobiliário chamada de “Flight to Quality” - algo como “salto para a qualidade” - onde inquilinos corporativos de edifícios obsoletos mudam-se para instalações novas e modernas, muitas vezes desenvolvendo novos espaços urbanos nas cidades.** De acordo com pesquisa da Cushman & Wakefield, uma das maiores consultorias imobiliárias do mundo, encomendada pela Odebrecht Realizações Imobiliárias, o movimento se tornou evidente em São Paulo, por exemplo. Desde que foi instituída a operação urbana de revitalização, as regiões da Faria Lima, Itaim e Vila Olímpia têm **registrado um crescimento médio de 10,6% anuais no inventário de edifícios classe A e A+.** No Rio, a tendência é que o **Porto Maravilha siga esse caminho e se posicione como o principal vetor de expansão comercial e corporativa de alto padrão da cidade.** A Organização Odebrecht, buscando a atualização de suas instalações no Rio de Janeiro, já decidiu pela realocação de seus escritórios na cidade e, em breve, iniciará a **construção de sua base carioca na região do Porto. O Edifício Odebrecht Rio de Janeiro será concebido na modalidade Built to Suit (BTS) pela Odebrecht Properties, empresa da Organização Odebrecht especializada no investimento, administração e operação de ativos imobiliários,** e integrará o moderno e pioneiro Complexo Porto Atlântico.⁷²

É demasiado interessante analisar o discurso dos atores imobiliários responsáveis pela construção de empreendimentos em espaços de operações urbanas, pois quem lê o trecho acima de forma descompromissada e acrítica, pode mesmo considerar que a operação urbana do “Porto Maravilha” é puramente benéfica e que alçará a cidade do Rio de Janeiro à uma posição competitiva dentro do negócio global de cidades sem gerar efeitos nocivos à sua população. Entretanto, sua leitura crítica leva à consideração de questões acerca do que é obsoleto e o que viriam a ser “novos espaços urbanos na cidade” nos termos colocados pela Odebrecht. Deve ser frisado que o importante na sociedade capitalista contemporânea (ainda mais do que na sociedade capitalista do século XIX) é somente e, tão somente, a acumulação ampliada de capital por uma fração de classe social ainda mais restrita. Tendo em vista que o espaço é um meio excelente para se efetivar a reprodução de capital, tem-se, portanto, a produção de espaços nas cidades que são produzidos, justamente, com este fim e por este meio.

A Odebrecht usa a palavra “obsoleto” corretamente em seu discurso, no sentido em que, de fato, o capital precisa destruir ou refuncionalizar os espaços que

⁷² Grifos nossos.

não mais atendem às exigências de seu ciclo, isto é, às etapas de produção, distribuição, circulação, troca e consumo. Diante disso, é necessária a reestruturação do espaço das cidades capitalistas através da refuncionalização ou destruição do antigo para se criar o novo. David Harvey (2014, p.157) explica que:

O capital tem que se liberar periodicamente das restrições impostas pelo mundo que construiu, diante do perigo mortal da esclerose. A construção de uma paisagem geográfica favorável à acumulação de capital em determinada época se converte em uma trava para a acumulação na seguinte. O capital tem, portanto, que desvalorizar grande parte do capital fixo na paisagem geográfica existente, a fim de construir uma paisagem totalmente nova com um aspecto diferente. Isto induz crises localizadas intensas e destrutivas. [...]. O princípio que rege isso é: o capital cria uma paisagem geográfica que satisfaz suas necessidades em um lugar e momento determinados, somente para ter que destruí-la em um momento posterior a fim de facilitar sua nova expansão e transformação qualitativa. O capital desencadeia os poderes da “destruição criativa” sobre a Terra. Alguns setores ou grupos se beneficiam de criatividade, enquanto outros sofrem o embate da destruição. Porém isto sempre encerra uma disparidade de classe.⁷³

Desta forma, a OUCRPRJ reestrutura a região portuária do Rio de Janeiro através de sua total (re)urbanização e da refuncionalização de armazéns e casarios históricos. O mecanismo da “destruição criativa” não é novidade no que se refere à produção e reprodução do espaço, entretanto, observa-se que a operação urbana do “Porto Maravilha” executa esta reestruturação através da utilização de capital financeiro, tornando o próprio espaço um ativo financeiro, na medida em que a construção de determinado empreendimento está atrelada a um contrato de locação previamente estipulado e à emissão de títulos mobiliários⁷⁴ referentes a dada construção. Esta condição revela que esta parcela do espaço terrestre é monopolizada por uma fração do capital, o que garante renda⁷⁵ para o investidor imobiliário-financeiro.

⁷³ Tradução livre nossa.

⁷⁴ “Pelo lado do investidor, este busca o retorno dos investimentos alocados no projeto e a remuneração pelo uso do imóvel, cuja principal característica é a exigibilidade da permanência do usuário, associada às previsibilidades e segurança do fluxo projetado, o que permite a securitização deste contrato, através da distribuição de títulos a investidores, que terão como lastro o pagamento das parcelas contratadas”. Retirado de: <<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=196>>. Acesso em 26 nov. 2015.

⁷⁵ Segundo Marx (2008b, p. 832), “a renda fundiária se configura em determinada quantia que o proprietário do solo recebe anualmente pelo arrendamento de um pedaço do globo terrestre”.

Nesta perspectiva é necessário que se analise a teoria da renda fundiária de Karl Marx para que se possa compreender adequadamente a dinâmica do recolhimento de renda fundiária por parte dos investidores. Contudo, antes desta análise, segue outro aspecto da modalidade imobiliária *build to suit* que se refere diretamente ao recolhimento da renda:

Do ponto de vista operacional, o futuro usuário, espera do investidor a aquisição do terreno, definição do projeto que atende suas necessidades, desenvolvimento e construção do imóvel e entrega do empreendimento pronto por valor pré-determinado, a ser pago em parcelas mensais.

De acordo com o trecho acima referente à construção de empreendimentos *build to suit*, o investidor (que no caso, é o construtor do empreendimento e dono do terreno) constrói o empreendimento especificamente para um determinado locatário (usuário) que, inclusive, faz demandas concernentes à forma e ao estilo arquitetônico do edifício. O empreendimento é entregue ao usuário, que na prática, são grandes empresas, e a contrapartida econômica é feita mensalmente ao investidor.

Este cenário imobiliário tem estreitas relações com a teoria da renda fundiária marxiana e pode-se fazer associações tais como: o investidor representa (e, efetivamente, é) o proprietário da terra e o futuro usuário representa (é) o arrendatário. A renda é representada (é) pela quantia (aluguel) paga mensalmente pelo usuário ao investidor pelo uso do empreendimento. Apesar da teoria da renda fundiária de Marx se basear na atividade agrícola e, portanto, não se referir à produção do espaço urbano, verifica-se a mesma lógica de funcionamento, guardadas as devidas diferenças históricas. Desta feita, Marx (2008b, p.827, 828) explica que:

A condição prévia do modo capitalista de produção, portanto, é esta: os agricultores efetivos são trabalhadores agrícolas, empregados por um capitalista, o arrendatário, que explora a agricultura como campo particular de aplicação de capital numa esfera particular de produção. Esse capitalista arrendatário paga ao proprietário das terras, ao dono do solo que explora, em prazos fixados, digamos, por ano, quantia contratualmente estipulada (como o proprietário de capital-dinheiro paga determinado juro) pelo consentimento de empregar seu capital nesse campo especial de produção. Chama-se essa quantia de renda fundiária, e tanto faz que seja paga por terra lavradia, ou por terreno de construção, mina, pesca, florestas etc. esse pagamento se efetua durante todo o período em que o proprietário contratualmente emprestou, alugou o solo ao arrendatário. Assim, a renda fundiária é a forma em que se realiza economicamente, se valoriza a propriedade fundiária. Demais, temos aí reunidas e em confronto as três classes que

constituem o quadro da sociedade moderna – o trabalhador assalariado, o capitalista industrial e o proprietário da terra.

Nesta perspectiva, observa-se que a dinâmica fundiária urbana se assemelha sobremaneira àquela descrita por Marx ainda no século XIX. A maior parte (senão a totalidade) dos empreendimentos construídos dentro do perímetro da OUCRPRJ obedece à dinâmica da locação (arrendamento) pelo usuário (arrendatário/capitalista) de um edifício (terra e o capital fixo nela incorporado) construído por um investidor que, por sua vez, também é o dono do terreno (proprietário da terra/capitalista). Com relação ao papel do trabalhador assalariado, pode-se transpô-lo para o papel desempenhado pelos futuros trabalhadores do edifício e pelos operários da construção civil, responsáveis pela execução da obra.

Além destas associações, há de ser feita talvez a mais importante delas, concernente à renda diferencial por localização que se relaciona diretamente ao objeto de pesquisa desta dissertação de mestrado. Deve ser ressaltado que a renda fundiária só pode ser auferida porque existe a propriedade fundiária, isto é, a propriedade privada da terra que, por sua vez, é historicamente determinada. Além disto, a renda fundiária apresenta algumas características peculiares para as quais Marx (2008b, p.845-851) chama a atenção:

Finalmente, quando estudamos as formas em que aparece a renda fundiária, o arrendamento que se paga ao proprietário da terra sob o título de renda fundiária, pelo uso dela, seja para fins produtivos ou de consumo, devemos considerar que o preço das coisas que de per si não têm valor porque não são produto do trabalho (e a terra não foi produzida pelo trabalho) ou porque pelo menos não podem ser reproduzidas pelo trabalho como antiguidades, obras primas etc., pode ser determinado por circunstâncias variadas e fortuitas. Uma coisa, para ser vendida, basta que seja suscetível de monopólio e alienável. Quando se estuda a renda fundiária é mister evitar três erros principais que turvam a análise.

1) A confusão entre as diferentes formas de renda fundiária, correspondentes a estádios diversos de desenvolvimento do processo social de produção.

Qualquer que seja a forma específica da renda fundiária, todos os seus tipos têm de comum: o apropriar-se da renda é a forma econômica em que se realiza a propriedade fundiária, e a renda fundiária supõe propriedade fundiária, que determinados indivíduos sejam proprietários de determinadas parcelas do globo terrestre. [...]. Esse *caráter comum* das diferentes formas da renda fundiária – de ser a realização econômica da propriedade fundiária, da ficção jurídica em virtude da qual diferentes indivíduos detêm com exclusividade determinadas parcelas do globo terrestre – faz que se esqueçam as diferenças.

2) Toda renda fundiária é mais-valia, produto de trabalho excedente. Na forma menos desenvolvida, é diretamente produto excedente, a renda natural. Mas, no modo capitalista de produção, a renda fundiária é sempre sobra acima do lucro, acima da fração do valor das mercadorias, a qual por sua vez consiste em mais-valia (trabalho excedente).

3) Justamente na valorização econômica da propriedade fundiária, no desenvolvimento da renda fundiária, aparece como sendo peculiar a circunstância de o montante dessa renda não ser determinado pela intervenção do beneficiário, mas pelo desenvolvimento do trabalho social, que dele não depende e em que não participa. Assim, considera-se facilmente peculiaridade da renda fundiária (e dos produtos agrícolas em geral) o que é comum a todos os ramos de produção e a todos os produtos no sistema de produção de mercadorias e mais precisamente na produção capitalista, que em seu conjunto é produção de mercadorias.

A renda fundiária só pode desenvolver-se como renda monetária no sistema de produção de mercadorias, mais precisamente na produção capitalista, e se desenvolve na mesma medida em que a produção agrícola se torna produção de mercadorias; portanto, na mesma medida em que a produção não agrícola possui em relação à agrícola desenvolvimento autônomo, pois é na medida desse desenvolvimento que o produto agrícola se torna mercadoria, valor de troca, valor. A produção de mais valia e de produto excedente aumenta na mesma medida em que, com a produção capitalista, a produção de mercadorias acresce e por conseguinte a produção de valor. E na mesma medida em que aquela aumenta, desenvolve-se a capacidade da propriedade fundiária de apoderar-se – em virtude do monopólio sobre a terra – de parte crescente da mais-valia, e de elevar por isso o valor da sua renda e o próprio preço do solo.

[...]. Não constitui característica peculiar da renda fundiária a circunstância de os produtos agrícolas se tornarem valores e se desenvolverem como tais, e a de os produtos não agrícolas os confrontarem como mercadorias, ou a de eles se desenvolverem como expressões particulares do trabalho social. A característica peculiar consiste em que, com as condições em que os produtos agrícolas se desenvolvem como valores (mercadorias) e com as condições em que se realizam esses valores, desenvolve-se o poder do proprietário fundiário de apropriar-se de porção crescente desses valores criados sem interferência dele, e porção crescente da mais-valia se transforma em renda fundiária.

Nesta longa, mas, importante citação, Marx esclarece que a produção agrícola se torna produção de mercadorias (em termos gerais) dentro do modo de produção capitalista. Diante do fato desta produção ser resultado do trabalho realizado em determinada propriedade fundiária, tem-se que a renda fundiária é proveniente da contínua extração de mais valia do trabalhador, justamente porque o proprietário de terra não trabalha na produção de excedentes agrícolas, os quais, são resultado da extração da mais valia de seus trabalhadores. Neste sentido, a configuração da produção agrícola em produção de mercadorias, gera a valorização da terra devido à crescente extração de mais valia e a consequência deste processo é sua conversão

em renda fundiária. Além disso, a possibilidade de aumento da renda e, consequentemente, a valorização do solo, acontece devido a fatores como construtibilidade (referente ao espaço urbano) e localização, os quais são definidos por Marx como renda diferencial⁷⁶.

Além deste tipo de renda, a renda absoluta desempenha um papel importante na dinâmica da construção civil na medida em que “é a renda garantida ao proprietário pelo seu direito de posse privada da terra” (ALMEIDA & MONTE-MÓR, 2011, p.279). Entretanto, a transposição da teoria da renda fundiária de Marx para o espaço urbano apresenta outros elementos. Autores como Christian Topalov, David Harvey, Henri Lefebvre e Jean Lojkin se dedicaram à tentativa de estabelecer “uma equivalência das formulações desenvolvidas por Marx ao contexto urbano contemporâneo” (ALMEIDA & MONTE-MÓR, 2011, p. 275) no que se refere à teoria da renda fundiária. Estes dois autores (2011, p.280) indicam que:

Uma forma principal de renda diferencial é apresentada como renda de localização. Dependendo da localidade do empreendimento realizado por um agente qualquer, diferente será o capital empregado. Os diferenciais de localização, e diferenças no “preço de produção global” ligados a estes criam uma categoria de sobrelucros de localização. Entendendo-se os sobrelucros como a manutenção do preço do mercado acima do preço de produção, os fatores que influenciarão esse último precisam ser destacados para a compreensão dessa forma específica de renda. O autor (Topalov) destaca ainda que a variação do preço de produção se dará de acordo com os equipamentos a serem supridos pelo capitalista em determinada localização para conferir-lhe o valor e uso desejados. Alguns desses equipamentos são fornecidos gratuitamente, existindo naturalmente ao redor dos terrenos, enquanto outros são financiados pela coletividade, que não estão incorporados ao preço de produção total, “se o capital que eles representam é desvalorizado pelo financiamento público” (Topalov, 1979, p.70). Contudo, tais equipamentos financiados pela coletividade têm a valorização por eles materializada nos preços de venda e aluguel, momento do pagamento da renda. Os sobrelucros de localização, assim determinados tanto pelas melhores condições de construção em certa região devido às características naturais do solo, como pela disponibilização de equipamentos por meios coletivos ou individuais, são, por sua vez, passíveis de assumirem forma de renda passando às mãos do proprietário de terras que, por sua simples condição, apropria-se de determinada porção dos sobrelucros.

⁷⁶Almeida e Monte-Mór (2011, p. 278) apontam que: “Conforme Marx explicita, a renda diferencial será manifesta na diferença de resultado de iguais aplicações de capital em glebas de terra diferentes. Refere-se assim às características naturais de fertilidade do solo. A isso, Marx denomina “Renda Diferencial I”, mensurada pela diferença do retorno (caracterizado como a distância entre o preço de mercado e de produção) entre a renda de pior e a de melhor produtividade do capital investido. Já a Renda Diferencial II, definida como “outra expressão da renda diferencial I” (Marx, 1980, p.775), manifesta-se devido ao emprego sucessivo de capital em determinado solo. Trata-se de progressivos investimentos com diferentes quantidades de capital em uma mesma gleba de terra”.

Nesta perspectiva, a renda diferencial por localização revela uma “sobre-renda” devido a certas condições infraestruturais ou mesmo naturais (como paisagem e amenidades ambientais/climáticas) existentes em dada parcela do espaço. No caso da OUCRPRJ, verifica-se a concentração de investimentos públicos e privados nesta região, o que eleva sobremaneira o preço de seu solo e, conseqüentemente, a renda recolhida pelos proprietários das terras de seu perímetro. Além disso, a localização geográfica central e portuária se configura como um importante fator de incremento da renda diferencial. Segundo o sítio eletrônico⁷⁷ da Concessionária Porto Novo, “a Região Portuária, por muito tempo abandonada, será uma das áreas com melhor infraestrutura e serviços da cidade”. O presidente da CDURP, Jorge Arraes, também considera a região portuária como concentradora de recursos que visam à melhoria urbana e diz que “temos de inovar desde a modelagem financeira, sem ônus aos cofres públicos, aos projetos de tecnologia de ponta, como a rede de fibra ótica e o VLT, que tornarão essa área a mais atraente da cidade”⁷⁸.

Esta atração a que o presidente da CDURP se refere é relativa ao capital investido dentro do perímetro da operação urbana, o qual, gera o aumento da renda recolhida pelo proprietário da terra que é, por sua vez, derivado do aumento do preço do solo, cujo incremento também é resultante de sua financeirização. Portanto, há de se ressaltar o caráter financeiro do CEPAC, o qual, revela que o espaço do perímetro da OUCRPRJ se comporta como um ativo financeiro. Observa-se a formação de renda diferencial no perímetro da OUCRPRJ quando esta se coloca em relação às rendas formadas em outros espaços da cidade, mas também quando se aplica às diferentes faixas de equivalência dentro do próprio perímetro. Deve-se ressaltar que a renda diferencial no espaço urbano contemporâneo está diretamente relacionada com a infraestrutura urbana que é viabilizada pelo Estado e é neste sentido que as obras de infraestrutura executadas dentro do perímetro da operação são cruciais para a atração de investimentos imobiliários para a região (a tal atração mencionada pelo presidente da CDURP). Além disso, verifica-se que há diferenciações na inversão de capital dentro do perímetro da OUCRPRJ (internas), além de desigualdades quando em relação à metrópole do Rio de Janeiro (externas)⁷⁹. Esta

⁷⁷ Retirado de: <<http://www.portonovosa.com/pt-br/obras>>. Acesso em 27 nov. 2015.

⁷⁸ Retirado de: <<http://portomaravilha.com.br/noticiasdetalhe/4205>>. Acesso em 27 nov. 2015.

⁷⁹ As diferenciações são expressas de forma mais patente nas faixas de equivalência de empreendimentos não residenciais, as quais apresentam um mesmo tipo de produto e, portanto, de fração do capital. Por outro lado, as desigualdades se expressam quando se põe em relação as razões das faixas

relação dialética entre diferenciações e desigualdades, ambas internas e externas, se revelou um importante indicador da especificidade do processo de produção do espaço desta operação urbana.

Recorda-se que as obras de infraestrutura urbana estão sendo viabilizadas por conta da venda de CEPACS aos investidores imobiliários, fato que atrela de forma indissociável, o capital público ao privado e que gera, conseqüentemente, a renda diferencial que será coletada pelo capital privado, o qual, é o proprietário de terras sobrevalorizadas dentro do perímetro da operação urbana. A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro afirma que “o modelo criado para o Porto Maravilha permite que a Prefeitura do Rio de Janeiro coordene o maior projeto de reforma urbana do país sem a utilização de dinheiro de impostos”.⁸⁰

Entretanto, pode-se fazer um questionamento acerca desta afirmação quando se observa que o primeiro leilão de oferta pública de CEPACS foi arrematado em um único lote pelo FGTS por R\$ 3,5 bilhões de reais. Sendo assim, se a OUCRPRJ não é viabilizada através de dinheiro oriundo de impostos, ela o é, através do dinheiro do fundo dos trabalhadores de todo o país. Sendo assim, esta operação é viabilizada por dinheiro público, fazendo jus, inclusive, ao nome da modalidade praticada para sua efetivação, a famigerada Parceria Público-Privada (PPP). Raquel Rolnik⁸¹ nos mostra que:

O curioso é que a maior parte dos terrenos que fazem parte da operação urbana Porto Maravilha, que ocupa uma área de 5 milhões de m², são terras públicas, principalmente do governo federal, que foram “vendidas” para a prefeitura do Rio, a partir de avaliações feitas por ...? Pela própria Caixa que, agora, através do Fundo que ela mesma criou, com recursos do FGTS que ela administra, buscará vender os cepacs no mercado imobiliário para construtoras interessadas em construir na região. Ou seja, estamos diante de uma operação imobiliária executada por empresas privadas, mas financiada, de forma engenhosa, com recursos públicos em terrenos públicos. Continuamos sem saber onde estão os benefícios públicos desta PPP (Parceria Público-Privada).

Desta feita, a PPP que viabiliza a OUCRPRJ não beneficia necessariamente os cofres públicos poupando-lhe gastos, mas, sim, garante a reprodução do capital

de equivalência dos empreendimentos não residenciais com os residenciais. Por exemplo, na faixa de equivalência C3-não residencial, a razão é de 0,80, enquanto na área residencial é de 1,40, o que significa a (sobre) oneração do CEPAC na área não residencial. Sendo assim, pode-se deduzir que o estímulo à venda de CEPACS nas faixas de equivalência residenciais ocorre porque a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro tem o objetivo de aumentar sobremaneira o número de moradores desta região.

⁸⁰ Retirado de: <<http://138.97.105.70/noticiasdetalhe/3663>>. Acesso em 27 nov. 2015.

⁸¹ Trecho retirado do blog da autora, postado em 13/06/2011. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/tag/porto-maravilha/>>. Acesso em 27 nov. 2015.

para o setor privado. As condições de concretização da OUCRPRJ demonstram a ação de variados agentes e atores que se interconectam e que associados produzem esta parcela do espaço da cidade do Rio de Janeiro.

Há de se ressaltar que a análise desta operação urbana não é feita sem a devida consideração das relações sociais que a viabilizam, pois, não está a se falar de relações entre produtos, como cimento, aço, ou mesmo ações, mas de relações sociais alinhadas e conflituosas entre diversos atores e agentes sociais e o Estado. É justamente o encadeamento destas ações que aumenta o preço do solo da região e, assim, a futura renda paga aos proprietários dos terrenos. Sobre a ação dos diversos agentes que atuam sobre a formação da renda, ALMEIDA & MONTE-MÓR (2011, p.282) explicam que:

Lojkiné preocupa-se ainda em identificar também “quais frações econômicas e sociais representam os agentes urbanos que distinguimos” (Lojkiné, 1979, p. 87). O autor sugere uma situação de uso contínuo e diferenciado para exploração do solo que leva, por sua vez, à formação de “rendas em movimento” (Lojkiné, 1979, p.87). Na situação, temos um primeiro pequeno proprietário que faz uso qualquer do solo. Ao vendê-la ou alugá-la a um empreendedor, seja público ou privado, há a materialização de renda absoluta, advinda da posse, e da renda diferencial I (diferenciais de localização ou construtibilidade). Desde que não haja antecipação de valorização futura, não existe renda diferencial II. Com o decorrer do tempo, esse segundo proprietário beneficia-se de dois tipos de valorização do solo. A primeira, quando o Estado suprir equipamentos à determinada região ou garantir a viabilização de uso do solo, empregando assim capital à terra. O proprietário atualiza as diferentes rendas fundiárias e acréscimos às mesmas ali acumulados e os (as) realiza no momento do aluguel ou de venda. O Estado atua aqui enquanto gerador de renda diferencial, a qual é apropriada privadamente ainda que o suprimento de equipamentos seja feito com recursos advindos da coletividade. Em um segundo momento, a sucessiva ação de agências locadoras para usos diferenciados do solo garante ainda a existência de uma renda permanente e atualizada de forma contínua. Por fim, Lojkiné aponta que no estágio monopolista do capitalismo, diferente do contexto de livre concorrência analisado por Marx, a renda fundiária muda de função e destino. Fundem-se agora capital industrial e bancário, sendo a renda apropriada e destinada ao empresário da construção.

De acordo com o apontamento dos autores e, mais especificamente, com o apontado por Jean Lojkiné (1979), observa-se no âmbito da OUCRPRJ, que a renda é apropriada pelos incorporadores e construtores dos empreendimentos que são, também, os proprietários dos terrenos, os chamados “investidores”. Além disso, tende-se a pensar que a renda obtida pelos proprietários de terra dentro do perímetro da operação é superior à renda obtida em outros determinados espaços da cidade, justamente, devido ao grande investimento em infraestrutura urbana na região e

pela decisão política de torná-la “a mais atraente da cidade”. Diante disso, percebe-se que a decisão pela concentração de capital público e privada em dado espaço é, antes de econômica, política. Este ponto é crucial para o entendimento deste processo de produção do espaço.

Com relação à acumulação ampliada de capital, verificou-se que além de sua concentração é necessário que haja sua centralização. Isto é, a centralidade desta região garante, sobremaneira, a valorização de seu solo urbano e, conseqüentemente, o aumento futuro da renda. É justamente por esta razão que grandes empreendimentos comerciais, corporativos e hoteleiros se estabelecem na região.

O caso do empreendimento Trump Towers é significativo e merece atenção. Segundo o sítio eletrônico do empreendimento⁸²:

O empreendimento será desenvolvido no Porto Maravilha – a Zona Portuária localizada na região central do Rio de Janeiro. Esse projeto será o primeiro com o nome TRUMP no Brasil e o maior complexo urbano de escritórios corporativos nos países BRIC. Porto Maravilha é o novo centro empresarial do Rio de Janeiro que está sendo construído com investimentos em infraestrutura de mais de 8 bilhões de reais (cerca de 4 bilhões de dólares) até os Jogos Olímpicos de 2016.

O discurso proferido pelas incorporadoras responsáveis pelo projeto, MRP International e Even, é bastante emblemático no que concerne à importância da centralidade para o sucesso do empreendimento e no que se refere à produção desigual de espaços em escala global, quando se refere aos países integrantes do bloco econômico-comercial BRIC (Brasil, Rússia, Índia e China). Isto revela a importância da concentração de capital e de sua possibilidade de reprodução e circulação rápidas em determinados espaços de algumas cidades capitalistas. Estes determinados espaços são, majoritariamente, suas áreas centrais ou tornadas centrais. A concentração de edifícios corporativos e comerciais possibilita o estabelecimento de contratos comerciais de forma ágil e eficiente, o que diminui o tempo de rotação do capital, promovendo assim sua reprodução mais rápida. Observa-se, neste sentido, que algumas formas espaciais estão se adequando à alta velocidade da circulação de capital dos dias atuais.

Ocorre que esta adequação espacial à dinâmica do capital financeiro não ocorre apenas formalmente. A sociedade e suas relações sociais também devem se adaptar, ou senão, resistir arduamente a este processo, como é o caso, já comentado,

⁸² Retirado de: <<http://www.trumptowersrio.com/pt-br/o-projeto>>. Acesso em 30 nov. 2015.

dos moradores do Morro da Providência. De toda a maneira, apesar de haver resistência por parte de alguns grupos sociais que vivem a região portuária do Rio de Janeiro e que sofrem os efeitos diretos desta “adequação espacial”, sempre existe quem vai a ela se alinhar. Este alinhamento é feito através do trabalho e, mais precisamente, da divisão social do trabalho, que leva à concentração nas áreas centrais reestruturadas corporativamente/comercialmente, de específicas funções desempenhadas por frações de classe também específicas. Isto é, os trabalhadores que têm suas funções desempenhadas nestes edifícios corporativos centrais são compostos tanto por aqueles que têm altos cargos executivos e diretivos em geral (CEOs) e desempenham funções que lhes conferem alto poder aquisitivo e grande capacidade de movimentação espacial quando exercem a compressão espaço-temporal em suas “viagens de negócio”⁸³ como pela classe trabalhadora média, a qual é composta por profissionais liberais em geral. Além desses trabalhadores, a “equipe” presente nos edifícios corporativos de alto padrão é também composta por trabalhadores com baixo grau de instrução, os quais, recebem baixos salários e não participam das principais atividades exercidas nestes edifícios, as quais, pode-se citar as negociações comerciais globalizadas e as decisões financeiras que modificam os rumos da economia. Estes trabalhadores exercem, principalmente, tarefas relacionadas à limpeza dos edifícios, cuidados com jardins, manutenção predial, segurança, tarefas administrativas simples e afins. Estes últimos têm, portanto, sua mais-valia ainda mais expropriada do que os trabalhadores liberais.

Esta reflexão aponta para a condição fragmentada e hierarquizada do espaço das cidades na contemporaneidade. Entretanto, a cidade não pode ser pensada, simplesmente, como um tecido social fragmentado, pois esta fragmentação, que é social e inerente ao modo de produção capitalista, mascara a real interpenetração e interconexão dos processos sociais que são simultâneos, contraditórios e conflitantes.

O que ocorre na contemporaneidade é um recrudescimento das contradições sociais, justamente porque a divisão social do trabalho está mais especializada e hierarquizada, concentrando determinadas funções e postos de trabalho nas áreas centrais das cidades, devido à centralização das decisões e do capital. Neste sentido, as funções desempenhadas nos edifícios corporativos localizados nas áreas centrais

⁸³ Apesar destes trabalhadores receberem altos salários, eles não detêm seus meios de produção e, assim, não se configuram como capitalistas *stricto sensu*.

estão diretamente relacionadas com a tomada de decisões a nível global, referentes a contratos comerciais multimilionários realizados através da comunicação à distância via internet e, principalmente, através de transações no mercado financeiro.

Deve-se ressaltar que estas transações acontecem em um ritmo “frenético” vide a agitação e o frenesi do expediente nas bolsas de valores do mundo, o qual, é televisionado durante os noticiários econômicos. Entretanto, nem os operadores financeiros que trabalham nas bolsas ou mesmo os grandes executivos têm o controle total de seu meio e de seu objeto de trabalho (no sentido marxiano dos termos). Acerca disso, Neil Smith (2007, p.25) explica que:

Mas o ritmo temporal da administração superior da economia e de suas diversas unidades corporativas não é estável e regular desta maneira, para o desgosto dos administradores e executivos. Alterações nas taxas de juros e nos preços das ações, acordos financeiros, negociações trabalhistas e socorros financeiros (bailouts), transações internacionais no mercado de câmbio e no mercado de ouro, contratos comerciais, o comportamento imprevisível dos governos e dos competidores – todas estas atividades podem exigir uma rápida resposta por parte dos gestores de empresas, e isso, por sua vez, exige um contato próximo e imediato com uma série de sistemas de apoio profissionais e administrativos, assim como com empresas concorrentes. Nesse setor, e de formas múltiplas o clichê “tempo é dinheiro” realiza-se de forma intensa (sobre a relação tempo e juros, ver Harvey, 1982:258). Menos comumente enunciada é a consequência de que o espaço também é dinheiro: a proximidade espacial reduz os tempos de decisão quando o sistema de decisão é suficientemente irregular a ponto de não poder ser reduzido à lógica de rotina do computador. O regime temporal anárquico da tomada de decisões financeiras na sociedade capitalista requer uma certa centralização espacial. Não se trata apenas do fato de que os executivos se *sintam* mais seguros quando enlatados como sardinhas em arranha-céus repletos de parceiros e concorrentes. Na verdade, eles estão mais seguros na medida em que a rápida tomada de decisões requer contato direto, informação e negociação. Quanto mais a economia mostra-se propensa a crises de curto prazo, mais se pode esperar das sedes de empresas uma busca por segurança espacial. Juntamente com a expansão *per se* do setor e com o movimento cíclico do capital investido no ambiente construído, esta resposta espacial à irregularidade temporal e financeira ajuda a explicar o recente *boom* na construção de escritórios nas áreas centrais. “Colarinho branco” é um conceito visivelmente “caótico” (Sayer, 1982) com dois componentes distintos, cada qual possuindo uma expressão espacial.

O autor sinaliza o processo de produção do espaço baseado na construção de edifícios corporativos nas áreas centrais da cidade, conformando o que se considera “centros financeiros”. Assim, de acordo com a análise de Smith (2007), infere-se que a CDURP e os atores imobiliários que atuam no perímetro da OUCRPRJ visam transformá-la no novo centro financeiro da cidade do Rio de Janeiro e, portanto, há

de se concentrar um grande número de edifícios corporativos de alto padrão na região da operação.

O empreendimento Trump Towers Rio (ver figura 18), anteriormente mencionado, manifesta este processo na medida em que se considera, ou é considerado, “o núcleo desse novo centro empresarial com seu padrão AAA⁸⁴ nível internacional, a sua escala e localização na zona com os prédios mais altos do Porto Maravilha”⁸⁵.



Figura 18: Projeção das Trump Towers Rio futuramente localizadas na Avenida Francisco Bicalho. Fonte: <<http://www.trumptowersrio.com/pt-br/>>.

⁸⁴ Segundo o sítio eletrônico <http://www.realestate.br/images/File/arquivosPDF/Veronezi_Rocha-Lima_Alencar_Portugues_LARES_set05.pdf>, a classificação Triple A significa “qualidade mais alta e quase invulnerável. Excepcional aderência do estado detectado para o conjunto de atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, correspondentes à opinião prevalente do mercado (necessidades e anseios do usuário), segundo modelos e critérios desenvolvidos pelo NRE (Núcleo de Real Estate). Decorrido o prazo de validade do certificado, é muito improvável que essa aderência seja adversamente afetada por previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado imobiliário em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível no edifício, estruturas organizacionais das empresas e localização dentro da malha urbana, este último parâmetro utilizado apenas na classificação regional”. Diante desta definição, é muito interessante observar que ela mesmo admite a obsolescência dos edifícios no sistema capitalista de acordo, portanto, com a ideia de “destruição criativa” tratada por David Harvey. Percebe-se que o mesmo processo é analisado criticamente ou banalmente/naturalmente em acordo com cada sujeito que o observa.

⁸⁵ Retirado de: <<http://www.trumptowersrio.com/pt-br/o-projeto/>>. Acesso em 30 nov. 2015.

As Trump Towers Rio são compostas por 5 torres de padrão Triple A com 150 metros de altura e 38 andares. Possui 322.400m² “de área computável”⁸⁶ de escritórios corporativos e área total construída incluindo espaços comerciais e sub-solos cerca de 450.000 m².⁸⁷

A centralização de edifícios corporativos dentro do perímetro da OUCRPRJ, e mais especificamente, o complexo das Trump Towers Rio, composto por 5 edifícios destinados somente a escritórios corporativos é uma das manifestações espaciais do processo apontado por Smith (2007) que se refere à uma ilusória *segurança espacial* garantida pela proximidade dos edifícios que garantiriam tomadas de decisão mais eficientes e seguras.

Além disso, pode-se analisar a construção deste empreendimento pelo ângulo da financeirização da produção espacial no que tange à construção para locação futura por usuários definidos previamente. Apesar de não terem sido encontrados dados que confirmem que este empreendimento é construído através da modalidade imobiliária *build to suit*, é certo que algumas de suas 5 torres serão locadas por empresas nacionais e estrangeiras em um esquema de construção onde o proprietário da terra, representado pelo construtor/incorporador/investidor, constrói um edifício para um futuro locatário/usuário. No caso das Trump Towers Rio, as unidades de algumas torres (o número exato não foi ainda informado) serão futuramente locadas enquanto as outras serão vendidas para investidores que, por sua vez, irão colocar suas unidades para locação⁸⁸.

Nesta perspectiva, observa-se a tendência de as empresas alugarem os espaços onde exercerão suas funções dentro da divisão social do trabalho. Para tanto, existe um alinhamento entre o incorporador que projeta um edifício com o intuito de alugá-lo à determinada empresa (pode ocorrer a locação do edifício inteiro por uma determinada empresa ou apenas o aluguel de algumas unidades) e a empresa que não tem mais o interesse em imobilizar capital na aquisição de um imóvel. Mariana Fix (2007, p.139) explica este processo quando aponta que:

⁸⁶ Este dado referente à área computável não possibilita o cálculo dos Cepacs na medida em que este só é possível a partir do conhecimento da metragem do terreno. Portanto, o cálculo da quantidade de Cepacs necessários para a construção do empreendimento *Trump Towers Rio* não será realizado no presente trabalho de pesquisa.

⁸⁷ Retirado de: <<http://www.trumptowersrio.com/pt-br/o-projeto/>>. Acesso em 30 nov. 2015.

⁸⁸ “O plano das incorporadoras MRB Internacional e Even é de alugar os escritórios corporativos para grandes empresas brasileiras e multinacionais e oferecer as torres à venda para investidores de longo prazo”. Retirado de: <<http://www.trumptowersrio.com/pt-br/o-projeto/>>. Acesso em 30 nov. 2015.

Manter uma “sede própria” pode ser um entrave, na medida em que ganha maior importância a mobilidade financeira e física do capital. Esse movimento deve ser, em princípio, em direção à produção da própria empresa ou a outros ativos, que não o imóvel, como ações e títulos, mais rentáveis, particularmente quando as taxas de juros são altas. A ideia de “sede própria”, antes importante para qualquer empresa que se ‘quisesse respeitável’, vai cedendo lugar à concepção de que, em um “ambiente competitivo”, o que vale é “focar” seu próprio negócio, sem imobilizar ativos.

A autora revela que não é mais interessante para as grandes empresas imobilizarem parte de seus ativos na aquisição de um imóvel na medida em que podem investir este capital em seu próprio processo produtivo ou no mercado financeiro. Sendo assim, as empresas optam por locar os espaços onde exercerão suas funções. Deve-se atentar que os ativos financeiros que não são mais imobilizados na aquisição de imóveis, podem ser negociados em mercado secundário, o que lhes conferirá uma rentabilidade muito maior. Nesta mesma linha de raciocínio, pode-se observar que as empresas que se instalariam nestas unidades (se fossem compradas) não são as mesmas que construíram o edifício e, tampouco, são proprietárias do terreno. Sendo assim, estas empresas não receberiam renda (mensal ou anual) pelo estabelecimento de sua sede permanente e própria. Isto pode parecer óbvio, mas, é outro ponto que revela a condição contemporânea que torna prescindível às empresas imobilizar seus ativos na aquisição de parcelas do espaço urbano.

Em contrapartida, esta lógica não se aplica de maneira nenhuma às empresas do ramo da construção civil, as quais recebem renda e também podem negociar títulos mobiliários no mercado secundário, além de que seu objeto de trabalho é, efetivamente, a construção de espaços, o que implica, necessariamente, a imobilização de capital. Com relação às empresas locatárias, Fix (2007, p.143) explica que:

A estabilidade financeira leva a uma redução da opção por “bem de raiz”, que era um *hedge* contra à inflação, e, ao mesmo tempo, aumenta a necessidade de liquidez. Assim, o imóvel deixa de ser encarado como um bem de raiz para ser tratado como um negócio, de modo mais amplo. Para os promotores imobiliários, que tratam o imóvel como um ativo financeiro, como Birmann⁸⁹, é desejável que ele não seja comprado como uma “reserva de valor” contra a inflação, mas como um negócio para gerar renda. Por isso, incorporadoras, construtoras e, particularmente, empresas de consultoria imobiliária procuram persuadir seus clientes de que o melhor é alugar. Argumentam, por exemplo, que, hoje, uma empresa farmacêutica deve concentrar-se no que é essencial para a fabricação de remédios, e investir seu capital na atividade produtiva. Essa combinação de interesses – entre empresas que ganham mobilidade e promotores imobiliários que se beneficiam da formação de um mercado – reflete-se no perfil dos proprietários: se antes pelo menos dois terços eram “sede própria”, propriedade da

⁸⁹ A autora se refere à incorporadora Birmann.

empresa usuária do edifício, hoje a maioria está nas mãos de investidores, que alugam para empresas, multinacionais e bancos, entre outros.

A lógica apontada pela autora é verificada na concretude quando analisamos o exemplo da construção do prédio da L'oreal no perímetro da OUCRPRJ. A construtora e incorporadora JPL é também proprietária do terreno onde será construído um edifício feito sob medida para a L'oreal através da modalidade *build to suit* e, sob esta perspectiva, representa (a JPL) o “investidor”, enquanto a L'oreal representa o “usuário”. Em analogia, pode-se pensar na relação proprietário da terra x arrendatário no que se refere à teoria da renda fundiária marxiana.

O edifício da L'oreal terá 22 andares em mais de 20.000m² de área edificada com capacidade para 1.500 pessoas exercerem suas devidas funções na divisão social do trabalho dentro de seus respectivos escritórios, os quais, compõem um edifício que a L'oreal aluga, pois prefere investir seus ativos financeiros no desenvolvimento e aperfeiçoamento de seu processo produtivo. Acerca disso⁹⁰, tem-se que:

Além disso, é notória a aversão à alocação de recursos para imobilização em ativos fixos, que obriga o comprometimento de uma parcela significativa do fluxo de caixa operacional para atividades que não estejam diretamente relacionadas com o foco de seu negócio, o denominado “core business”.

A sinalização da “aversão à imobilização de ativos” relatada em um sítio eletrônico direcionado ao setor imobiliário corrobora a fala de Fix (2007) referente ao fato de que hoje as empresas não desejam mais imobilizar seu capital na aquisição de espaços. Diante disso, o que se faz é alugá-los enquanto existe a imobilização de capital feita por outrem. Segundo a autora (2007, p.140):

Assim, os capitalistas do setor produtivo podem mudar de localização mais facilmente, sem sofrer os efeitos da desvalorização, se puderem comprar o valor de uso associado ao capital imobilizado no imóvel que ocupam, com base no pagamento de uma taxa, geralmente o aluguel. É mais vantajoso para eles, portanto, que o capital imobilizado no imóvel pertença a terceiros. Tal vantagem se materializa quando uma fração do capital total circula pelo meio ambiente construído como um “capital fixo do tipo independente”, na definição de David Harvey.

Fix (2007) faz referência ao conceito de “capital fixo do tipo independente” que se refere a uma fração do capital total circulante que é imobilizada por um terceiro, mas “usada independentemente” pela empresa locatária. Torna-se importante recorrer ao conceito de “capital fixo do tipo autônomo” desenvolvido por Karl

⁹⁰ Retirado de: <<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=33&Cod=196>>. Acesso em 01 dez. 2015.

Marx, que, em última análise, se refere ao uso de capital fixo pertencente (ou imobilizado) por outrem e, desta forma, o uso desta fração de capital é feita de forma autônoma, pois, seu uso está descolado de sua imobilização. Isto significa que o uso é pago através de cotas mensais ou anuais, ou seja, através do pagamento de aluguéis. David Harvey (2013, p.307) explica o significado deste tipo de capital fixo quando diz:

O capital fixo do tipo “autônomo” pode ser distinguido do capital fixo fechado dentro do processo de produção imediato devido às funções muito específicas que ele realiza em relação à produção – ele atua, como diz Marx, como “as condições gerais de produção”. Para o capitalista individual as diferenças podem ser expressas como aquelas entre as máquinas e as construções que alojam as máquinas. Mas, na sociedade como um todo, podemos observar muitas situações em que os capitalistas fazem uso dos tipos autônomos de capital fixo em comum e, como indivíduos, em uma base parcial, intermitente ou temporária. A relação peculiar que esse tipo de capital fixo tem com a produção é associada ao tipo específico de processo de circulação - “a realização do valor e do valor excedente nele contidos aparece na forma de uma anuidade, da qual o juro representa o mais-valor e a anuidade, o retorno sucessivo do valor adiantado”. Na verdade, o capitalista adquire o valor de uso desse tipo de capital fixo em uma base anual ou através de serviços remunerados – a construção que aloja a produção é alugada por um ano, uma empilhadeira é alugada por uma semana, um contêiner é alugado para levar a mercadoria para o seu destino. Isso implica que a forma autônoma de capital fixo é de propriedade de outra pessoa que não o produtor capitalista. E aí, está a base racional para a forma de circulação que então surge.

Na mesma perspectiva do uso do “capital fixo do tipo autônomo” a que se refere Harvey (2013) a partir da ideia de Marx, verifica-se o uso de edifícios inteiros, como é o caso do que será construído para a locatária L’oreal e de escritórios “avulsos”, justamente, como “capital fixo do tipo autônomo”. Apesar de se saber a diferença entre os momentos históricos e mesmo entre os próprios fixos referidos, observa-se o mesmo mecanismo de uso autônomo do capital fixado por outrem. Isto ocorre, como já mencionado, porque as empresas de setores que não a construção civil (obviamente) preferem concentrar a inversão de seu capital no desenvolvimento de seu próprio processo produtivo.

Esta condição contemporânea está estritamente relacionada à alta velocidade de circulação de capital, através, principalmente, das transações realizadas no setor financeiro. Este setor, apresenta hoje completa solidez e eficiência, o que lhe confere através de mecanismos específicos e especializados, a capacidade de movimentar ativos financeiros de quaisquer ramos de atividades econômicas. Desta

forma, observa-se uma intensa interconexão entre os setores financeiro e imobiliário, que é, por sua vez, refletida na produção do espaço.

A circulação de capital no setor financeiro é extremamente rápida e seu tempo de rotação curto. Em contrapartida, o tempo de rotação do capital na construção civil é lento, posto que o objeto deste processo produtivo fica “pronto” muito tempo depois de começada sua produção. Christian Topalov (1979, pp.54-55) sinaliza que:

De fato, o período de rotação do capital é excepcionalmente longo nos seus dois componentes. O *período de produção* de um imóvel de habitação é longo, pois a entrega do produto final exige um processo de trabalho muito maior porque o valor de uso que ele resulta é divisível. O capital conserva durante muito tempo a forma de produto semifinal, e em quantidade considerável. Esta particularidade contribui para o lento desenvolvimento de uma produção capitalista neste setor: a duração do período de produção implica de fato, seja uma importante concentração anterior de capital em cada empresa – o que é improvável –, seja o aparecimento de um capital de giro que garanta o retorno à forma dinheiro do capital produtivo antes do final do período de produção, isto é, uma rotação normal do capital industrial. Uma condição que anteceda a produção – o pré-financiamento do canteiro – vai ser socialmente exterior ao capital industrial. O *período de circulação* da mercadoria-habitação tende a ser excepcionalmente longo: o retorno do capital-mercadoria à forma dinheiro e, conseqüentemente, a produção de mais-valia tende com o desenvolvimento próprio do modo de produção capitalista a se estender sobre a duração da vida física do imóvel, sobre o conjunto da duração do consumo. Quando ele se apresenta sob esta forma advém, por um lado, o período de rotação total de capital considerável, e, por outro, a possibilidade de ruptura na rotação ao longo de vários anos de interferência. O período de circulação do capital e a duração do consumo dos bens são distintos: logo que o consumo de um valor de uso não conduza à destruição instantânea deste, a lenta deterioração da mercadoria é somente a base de um período longo de circulação. Uma outra condição é a determinação massiva de rendas e, portanto, da procura solvável pelo valor da força de trabalho, isto é, pela extensão do modo de produção capitalista, a proletarianização de uma parte crescente da população.

Topalov (1979) aponta para a lentidão da realização do valor no processo de produção de habitações, no entanto, esta ideia pode ser transposta para a produção de edifícios corporativos no que tange ao longo tempo de produção destas mercadorias. Ocorre que a construção de edifícios corporativos através da modalidade *build to suit*, a qual se conjuga à emissão de títulos mobiliários, acelera sobremaneira a circulação e o tempo de rotação do capital neste tipo de processo produtivo. Por sua vez, este tipo de produção espacial só pôde ser efetivado através do aumento da velocidade de circulação do capital social total promovida pelo setor financeiro. Observa-se, portanto, uma forte interconexão entre os setores da construção civil

(ou imobiliário) e o setor financeiro. Como demonstrado anteriormente, a comercialização de CEPACS no mercado secundário é um exemplo desta integração. François Chesnais (1996, p. 239) explica que:

A capacidade intrínseca do capital monetário de delinear um movimento de valorização “autônomo”, com características muito específicas, foi alcançada pela globalização financeira a um grau sem precedentes na história do capitalismo. As instituições financeiras, bem como os “mercados financeiros” (cujos operadores são mais fáceis de identificar do que faz supor essa expressão vaga), erguem-se hoje como força independente todo-poderosa perante os Estados (que os deixaram adquirir essa posição, quando não os ajudaram), perante as empresas de menores dimensões e perante as classes e grupos sociais despossuídos, que arcam com o peso das “exigências dos mercados” (financeiros). Em compensação, no caso dos grandes grupos do setor de manufaturas ou serviços, a estreita imbricação entre as dimensões produtiva e financeira da mundialização tem-se manifestado sob novas formas. Expressiu-se, inicialmente, pelos novos e variados meios que as instituições financeiras e as casas especializadas colocaram à disposição dos grupos, para suas operações internacionais de aquisições e fusões. A “desintermediação” financeira permitiu que os grandes grupos colocassem títulos diretamente nos mercados financeiros internacionais. Por fim, desde o início dos anos 90, a imbricação esteve marcada pelo notável aumento da importância das operações puramente financeiras dos grupos industriais.

Diante desta perspectiva, observa-se que tanto os CEPACS foram colocados à venda no mercado secundário como foram emitidos títulos mobiliários referentes aos edifícios corporativos construídos dentro do perímetro da operação urbana. Além disso, pode-se também perceber que a emissão de títulos destes edifícios é uma “segunda rodada” de emissões financeiras na medida em que para adquirir o terreno para tal construção, a incorporadora JPL (responsável pela incorporação e construção do edifício que será locado pela L’oreal) precisou comprar CEPACS, que são, em última análise, títulos mobiliários emitidos pelo Estado (pelo Município do Rio de Janeiro e, posteriormente, pela CEF).

Desta maneira, pode-se observar que existe uma peculiaridade na produção do espaço urbano na contemporaneidade ligada, principalmente, à forte presença e importância do setor financeiro nesta produção. Deve-se ressaltar que esta presença não se resume à comercialização de títulos no mercado secundário, mas também se refere à construção de um ideário e de uma lógica próprias a este momento histórico.

Este ideário e esta lógica se expressam no conceito de metropolização. O espaço urbano, atualmente, transcendeu para um espaço metropolitano, o qual é carregado de símbolos da mundialização do capital e da cultura hegemônica. Neste

sentido, os símbolos metropolitanos penetram no espaço físico e simbólico da cidade advindos do processo de globalização econômica, política, social e cultural, revelando o caráter global de grande parte das cidades capitalistas contemporâneas. Este processo se reflete no espaço através da uma reestruturação urbano-imobiliária que é concebida pelos atores e agentes do capital e pelo Estado neoliberal. Por sua vez, essa reestruturação foi implementada através das liberalizações e desregulações financeiras aliadas ao desenvolvimento das TIC's e dos transportes e em última análise, a intensa aceleração da circulação de capital, mercadorias e pessoas a partir dos anos de 1990 devido à mundialização financeira (CHESNAIS, 1996a) têm a metropolização como efeito espacial. Sandra Lencioni (2015, pp. 36-37) explica que:

As grandes aglomerações urbanas não são novidades, mas hoje em dia são originais em relação ao tamanho que elas têm, e ainda mais, às dimensões que poderão ter. Além desses aspectos, as grandes aglomerações urbanas, num *continuum* difuso, revelam um alto grau de integração devido aos fluxos de diversas naturezas e densidades que aí se entrecruzam e se adensam. [...]. Em suma, a olhos vistos, impõem-se sobre tudo e sobre todos, os signos metropolitanos. A paisagem revela uma verdadeira metamorfose e parece que essa transformação notável se deu por causa do domínio do dinheiro, uma vez que tudo está sob o mando desse. [...]. Reiterando, estamos diante de uma nova fase da urbanização, uma etapa superior, um período pós-urbanização. [...]. Como já dissemos, a metropolização do espaço reina absoluta sobre tudo. E convém acrescentar que ela se impõe sob espaços nem um pouco metropolizados, que em nada se assemelham ou são minimamente semelhantes aos da metrópole. Mas, isso em nada compromete o que estamos dizendo. O que vale é que a metropolização do espaço se constitui num processo hegemônico, que subordina a urbanização, dentre outros processos que não cabe, por ora, mencionar. Se anteriormente tínhamos dominantes a lógica do capital industrial relacionada à lógica do urbano; agora, temos, a lógica do capital financeiro relacionada à lógica da metropolização. Isso posto, vale dizer que da mesma maneira que falávamos em capital e urbanização, hoje para expressar os processos hegemônicos, aqueles que se sobrepõem aos demais, falamos em capital e metropolização.

Posto isso, pode-se pensar que a cidade do Rio de Janeiro passa por um processo de reestruturação urbano-imobiliária num contexto de metropolização do espaço e financeirização econômica.

A inversão de capital financeiro e imobiliário aliada aos massivos investimentos em infraestrutura concentrados no espaço da operação urbana do “Porto Maravilha” aponta para a problemática do desenvolvimento geográfico desigual (HARVEY, 2014) no contexto da mencionada reestruturação urbano-imobiliária. Esta emerge em um momento histórico onde as práticas neoliberais e a reprodução

continuada de capital penetram em todas as esferas da sociedade, invadindo a vida e o cotidiano das pessoas que moram em cidades como a do Rio de Janeiro. Sendo assim, as políticas públicas neoliberais promovem a aliança entre o capital financeiro e o imobiliário com o intuito de reestruturar a cidade de acordo com as exigências da circulação. Ocorre que os processos socioeconômicos engendrados por estas políticas se expandem através da mundialização da economia e das finanças e têm a capacidade de romper com as barreiras escalares que uma vez circunscreveram o espaço da cidade, a qual, emanava signos urbanos mais restritos, por conta principalmente da baixa capacidade de comunicação e de deslocamento para outros espaços. Como dito anteriormente, o desenvolvimento das TIC's (tecnologia da informação e comunicação) aliado às desregulamentações e liberalizações (CHESNAIS, 1996) ocorridas no sistema financeiro global, rompem com todas as barreiras urbanas, sejam elas culturais, econômicas, políticas ou sociais, e geram o processo de metropolização. A circulação mais rápida e eficaz de capital no sistema financeiro global promove a entrada maciça de capital financeiro em países como o Brasil, assim como na cidade do Rio de Janeiro, o que gera transformação espacial e social.

A partir da ideia exposta por Lencioni (2015) sobre a penetração dos valores metropolitanos em todos os lugares e escalas da vida urbana, seguimos com sua explicação no que concerne ao processo de metropolização. A autora (2015, pp. 37-38) sinaliza que:

Como já dissemos, a metropolização do espaço reina absoluta sobre tudo. E convém acrescentar que ela se impõe sob espaços nem um pouco metropolizados, que em nada se assemelham ou são minimamente semelhantes aos da metrópole. [...]. O que vale é que a metropolização do espaço se constitui nem processo hegemônico, que subordina a urbanização, dentre outros processos que não cabe, por ora, mencionar. Se anteriormente tínhamos dominantes a lógica do capital industrial relacionada à lógica do urbano; agora, temos, a lógica do capital financeiro relacionada à lógica da metropolização. Isso posto, vale dizer que da mesma maneira que falávamos em capital e urbanização, hoje para expressar os processos hegemônicos, aqueles que se sobrepõem aos demais, falamos em capital e metropolização. [...]. Mas, convém chamar atenção para um aspecto: a lógica do capital não é homogênea, possui ritmos e intensidades diferentes, incidindo de forma densa ou rarefeita nos territórios e, até mesmo, se colocando ausente, produzindo descontinuidades. Por isso, o espaço que tende à crescente homogeneização apresenta-se fragmentado. Essa homogeneização do espaço e sua fragmentação se veem acompanhadas de hierarquia entre os lugares, quer herdadas, novas ou redimensionadas.

A reestruturação produtiva ocorrida na década de 70 do século XX gerou efeitos espaciais concernentes à reestruturação urbana de algumas cidades do planeta. Entretanto, a reestruturação ocorrida na cidade do Rio de Janeiro no começo do século XX com Pereira Passos e a atual reestruturação se materializam de formas distintas das ocorridas em países europeus ou norte-americanos. Deve-se ressaltar que o processo de urbanização ocorrido na cidade do Rio de Janeiro, assim como em outras cidades latino-americanas, estava estritamente ligado ao modelo de industrialização de base fordista, o qual, acompanhando as transformações do modo de produção capitalista, expressou, em consequência, transformações espaciais na cidade e na dinâmica social urbana.

Neste sentido, a análise urbana das cidades latino-americanas ficou por muito tempo “presa” na dicotomia centro-periferia, engendrada a partir do crescimento urbano gerado pelo processo de industrialização. Entretanto, apesar da produção do espaço periférico ter se caracterizado pela auto construção e pela ausência do Estado no que diz respeito à provisão de infraestrutura e serviços públicos básicos, enquanto as áreas centrais ou “nobres” da cidade recebiam aportes públicos e privados de capital na produção do espaço (opondo assim, a grosso modo, a periferia como lugar da reprodução do trabalho ao centro como lugar da reprodução do capital), é preciso pensar que este processo não é dicotômico, mas, se configura em uma unidade dialética. Paulo Cesar Xavier Pereira (2011, p.24) indica que:

É conhecido, como na América Latina, a industrialização fundada na superexploração dos trabalhadores foi contraditória. Pois, de um lado, se viabilizava por uma “urbanização sem urbanismo” dos extremos da cidade e utilização do trabalho familiar para construir a casa própria do trabalhador no entorno da aglomeração. E de outro, no centro da aglomeração, gerava as formas de construção avançadas, que tornavam hegemônico o fordismo periférico na dinâmica imobiliária ao universalizar formas capitalistas de produção do espaço combinando técnicas intensivas e extensivas de construção imobiliária com as vantagens da utilização rentista da propriedade da terra na valorização do imóvel. A crise do modelo fordista de crescimento urbano veio por em evidência a combinação contraditória dessas forças no crescimento da cidade e, principalmente, a realidade dessa contradição urbana que foi percebida como se fosse um binômio segmentado reduzido ao centro ou a periferia. Mas, uma cidade não pode ser compreendida parcialmente e nem reduzida a um organismo dual, senão por equívoco e obscurecimento das mútuas relações de dependência de suas partes.

A produção desigual dos espaços na cidade do Rio de Janeiro manifesta o desenvolvimento geográfico desigual que é base para a expansão espacial dentro do modo de produção capitalista. Segundo David Harvey (2014, p.160):

A paisagem geográfica do capitalismo (que não é a do capital) é evidentemente configurada por múltiplos interesses de indivíduos e grupos que tratam de definir espaços e lugares para si mesmos no entorno dos processos macroeconômicos de desenvolvimento geográfico desigual, governados conjuntamente pelas regras de acumulação de capital e pelo poder estatal.

A clássica explicação para a desigualdade na produção do espaço vem através da ideia de desenvolvimentos geográficos desiguais. Esta ideia trabalhada por David Harvey em diversas obras tem sua origem na teoria do desenvolvimento desigual e combinado de Trotsky, o qual, à época, pensava nesta desigualdade em termos da acumulação de capital nas diferentes nações. Michael Löwy (1995, p.73) explica que:

A teoria do desenvolvimento desigual e combinado de Trotsky – que não se refere ao texto de Marx – é uma tentativa de explicar estas “modificações⁹¹” e, por consequência, de dar conta da lógica das contradições econômicas e sociais dos países do capitalismo periférico ou dominados pelo imperialismo.

Ocorre, portanto, a produção desigual do espaço da/na cidade do Rio de Janeiro promovida pelas ideias e práticas neoliberais, as quais são causa e consequência (na medida em que conformam um processo dialético) da financeirização da economia e da metropolização do espaço. Estas condições sociais são materializadas na cidade através de reestruturações urbanas que ultrapassam a dimensão do urbano, alçado, hoje, ao metropolitano.

Nesta perspectiva, a reestruturação urbano-imobiliária está diretamente ligada ao processo de metropolização, o qual, é carregado de signos que atravessam as diversas escalas espaciais (local, regional, nacional) e se conectam a tendências econômicas, políticas, sociais e culturais mundializadas. Esta reestruturação urbano-imobiliária é marcada pela ação de atores e agentes econômicos ligados ao capital financeiro nacional e internacional, que se integram ao capital imobiliário, formando uma coalizão de forças em prol da acumulação ampliada de capital em determinados espaços da cidade do Rio de Janeiro.

A preferência pela construção de edifícios corporativos, comerciais e hoteleiros na área da OUCRPRJ em detrimento da construção de edifícios residenciais confirma a tendência à construção de unidades locais que representam a lógica

⁹¹ As “modificações” a que Löwy se refere dizem respeito a “ele é a “luz universal” que modifica todas as outras “cores” econômicas e sociais” (LÖWY, 1995, p.73), que por sua vez, se refere ao capital em expansão mundializada.

fluida do capital financeiro. Além disso, materializa no espaço tanto as desigualdades sociais tangentes à produção de espaços desiguais na cidade como também dentro do perímetro. Enquanto a região portuária recebe um imenso aporte de investimentos através de PPPs, a maior parte do espaço da cidade do Rio de Janeiro não recebe investimentos privados nem públicos. Além disso, há de se reforçar que tanto os investimentos privados como os públicos realizados dentro do perímetro da operação urbana se materializam em seu espaço de maneira diferente e desigual.

Apesar da predominância na construção de empreendimentos corporativos, a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) está prevista na OUCRPRJ. A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro busca o adensamento da população residente no perímetro da operação, passando dos atuais 32 mil habitantes para 100 mil em um período de 10 anos⁹². Para tanto, a Prefeitura aprovou a Lei Complementar nº143/2014, na qual concede inúmeros benefícios para as construtoras e incorporadoras que têm interesse em construir edifícios residenciais neste perímetro. Dentre os vários benefícios e incentivos garantidos pela Prefeitura, toma-se alguns listados no texto da referida LC⁹³:

Art. 3º Para fins de incentivo à produção de unidades habitacionais na AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, as edificações destinadas ao uso residencial estão dispensadas de atendimento às seguintes exigências:

I - extensão máxima da via interna;

II - projeção máxima horizontal da edificação;

III - estacionamento de veículos;

IV - número de edificações não afastadas das divisas e afastamento mínimo entre blocos, desde que não necessários à iluminação e à ventilação dos compartimentos, somente para edificações com até cinco pavimentos de qualquer natureza;

V- número de unidades por edificação;

VI - apartamento de zelador;

VII - área mínima de alojamento e vestiário para funcionários.

Art. 10. As edificações residenciais e a parte residencial das edificações mistas ficam isentas de pagamento de contrapartida em caso de outorga

⁹² Retirado de: <<http://portomaravilha.com.br/noticiasdetalhe/3728>>. Acesso em 14 dez. 2015.

⁹³Retirado de:<<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/contlei.nsf/1dd40aed4fced2c5032564ff0062e425/d184950392eac7e883257d2a0071ed30?OpenDocument>>. Acesso em 14 dez. 2015.

onerosa do direito de construir e de alteração do uso, enquanto perdurarem os incentivos e benefícios previstos nesta Lei Complementar.

Os Artigos 3 e 10 da Lei Complementar nº 143/2014 exemplificam as práticas neoliberais implementadas pelo poder público municipal do Rio de Janeiro em favor do capital imobiliário-financeiro. Nos incisos VI e VII dispensa-se a existência do “apartamento do zelador” e da “área mínima de alojamento e vestiário para funcionários” nos edifícios a serem construídos. Isto quer dizer que estes trabalhadores não poderão morar nestes edifícios, condição oposta ao que ocorre na grande maioria dos edifícios da cidade, os quais têm zeladores (“porteiros”) que moram nos seus locais de trabalho, constituindo aí seus lares e seus espaços vividos. Nesta perspectiva, esta LC é consonante às práticas neoliberais que promovem a precarização do trabalho e as relações reificadas, que manifestadas no Inciso VI do Artigo 3 “expulsam” o sujeito social zelador/porteiro, tão característico da cidade do Rio de Janeiro, da concepção dos edifícios residenciais previstos na operação. Isto quer dizer que nos edifícios de alto padrão contemporâneos, construídos através da lógica imobiliário-financeira não há mais espaço para este trabalhador.

Já o Artigo 10 prevê a isenção da cobrança de outorga onerosa, o que significa a isenção da compra de CEPACS. Além disso, “a prefeitura mantém outros benefícios fiscais, como anistia de dívidas municipais e isenção de Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) oferecidos por leis e decretos anteriores”⁹⁴.

Observa-se, portanto, a facilitação da reprodução do capital numa aliança estreita entre Estado e capital. Esta aliança, já muito discutida neste trabalho, chamada de Parceria Público Privada (PPP) é uma das diretrizes básicas do neoliberalismo. Em abril de 2008, o Governo do Estado do Rio de Janeiro publicou o Manual de Parcerias Público-Privadas - PPPs⁹⁵ no qual menciona algumas desvantagens deste tipo de relação capitalista:

Do mesmo modo das vantagens, são em seguida listadas as principais desvantagens das PPPs:

⁹⁴ Retirado de: <<http://portomaravilha.com.br/noticiasdetalhe/3728>>. Acesso em 14 dez. 2015.

⁹⁵ Governo do Estado do Rio de Janeiro, Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas – CGP, Unidade de Parcerias Público-Privadas – UPPP. **Manual de Parcerias Público Privadas**, Rio de Janeiro, 2008, P.15.

Tempo de maturação: As PPPs exigem modelagens, editais de licitação e arranjos comerciais privados complexos, que implicam em largos prazos de implementação;

Taxa de juro (custo de transação financeira): a PPP, como dito anteriormente, é um mecanismo de financiamento ao setor público. Diante dos riscos incorridos pelo projeto e pela frequente inexistência de ativos pertencentes ao parceiro privado capazes de assegurar-lhe garantias creditícias (modelo project finance), as taxas de juros incorridas pelo parceiro privado e repassadas ao parceiro público costumam ser significativamente superiores às taxas que seriam cobradas ao setor público por bancos de fomento econômico;

Conflito de interesses: como as PPPs são arranjos complexos, que envolvem diversos participantes, a busca de um consenso nem sempre é tarefa fácil;

Ajuste contratual no tempo: Embora uma concessão tradicional também requeira ajuste contratuais ao longo de muitos anos (as denominadas revisões quinquenais), uma concessão via PPP demanda muito mais deveres e obrigações das partes (sobretudo as pecuniárias) sendo seu ajuste temporal mais delicado.

De acordo com este manual de PPPs, a taxa de juros consolidada pelo setor privado é “significativamente superior” às taxas realizadas pelo setor público através de instituições bancárias estatais, por exemplo. Mesmo assim, este tipo de “parceria” é estabelecido não em prol da boa “saúde” dos cofres públicos ou pela tentativa de universalização da oferta de serviços básicos à população, mas sim, em favor da acumulação ampliada de capital pelas empresas envolvidas na parceria, através, principalmente, da cobrança de altas taxas de juros.

Torna-se importante, neste momento do trabalho, aprofundar alguns mecanismos de funcionamento do capital portador de juros. François Chesnais (2005, p.35) aponta que:

O capital portador de juros (também designado “capital financeiro” ou simplesmente “finança”) não foi levado ao lugar que hoje ocupa por um movimento próprio. Antes que ele desempenhasse um papel econômico e social de primeiro plano, foi necessário que os Estados mais poderosos decidissem liberar o movimento dos capitais e desregulamentar e desbloquear seus sistemas financeiros. Foi igualmente preciso que recorressem a políticas que favorecessem e facilitassem a centralização dos fundos líquidos não reinvestidos das empresas e das poupanças das famílias. Nos termos dessas transformações, instituições especializadas (antes pouco visíveis) tornaram-se, pela intervenção dos mercados bursáteis, as propriedades dos grupos: proprietários-acionistas de um tipo particular que têm estratégias inteiramente submetidas à maximização de uma nova grandeza, o “valor acionário”. Correntemente designado pelo nome de “investimentos institucionais”, esses organismos (fundos de pensão, fundos coletivos de aplicação, sociedades de seguros, bancos que administram sociedades de investimento) fizeram da centralização de lucros não reinvestidos das empresas e das rendas não consumidas das famílias, especialmente os planos de previdência privados e a poupança salarial, o trampolim de uma acumulação

financeira de grande dimensão. A progressão da acumulação financeira foi estreitamente ligada à liberação dos movimentos dos capitais e à interconexão internacional dos mercados dos ativos financeiros – obrigações públicas e privadas, ações e produtos derivados.

É possível observar semelhanças entre a acumulação de capital portador de juros por estas instituições financeiras e a dinâmica dos Fundos de Investimentos Imobiliários atuantes na OUCRPRJ. Neste sentido, pode-se fazer uma transposição da lógica apresentada por Chesnais (2005) para o mecanismo de acumulação de capital pelo Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha e pelo Fundo de Investimento Imobiliário VLT. Esta transposição é possível na medida em que se verifica que o primeiro é composto por recursos dos trabalhadores do país através do FGTS e o segundo recebe, da mesma maneira, aportes públicos, apesar de não ter sido possível identificar se são federais ou municipais.

Este quadro revela a fundamental importância dos fundos financeiros na produção desta parcela do espaço do Rio de Janeiro. Houve um redirecionamento nos rumos dos investimentos e da própria acumulação de capital que outrora se baseava no capital industrial e hoje tem sua sustentação no capital financeiro. Deve-se ressaltar que não se crê na irrelevância do capital industrial, entretanto, o que se verifica é a preponderância do capital financeiro na medida em que este é mais volátil e pode “transitar” em todos os setores econômicos. Ana Fani Alessandri Carlos (2015, p.26) aponta que:

O desenvolvimento do capital financeiro cria um novo ciclo de acumulação com a expansão das atividades, focando o espaço-mercadoria. Este entra no circuito da troca atraindo novos capitais que migram de outros setores da economia – em crise – com o objetivo de ampliar as possibilidades de acumulação. No processo, a construção de um espaço racionalmente funcional revela um projeto e uma estratégia que envolvem o mercado imobiliário, promovendo a valorização de áreas como consequência imediata do movimento de transformação do uso e da substituição de classes de renda no espaço assegurando a realização do lucro.

Nesta perspectiva, observa-se que a OUCRPRJ se manifesta como este “espaço racionalmente funcional” apontado pela autora e sua produção visa exclusivamente a reprodução continuada de capital. No que se refere à construção de edifícios corporativos e, especificamente, os que são construídos através da modalidade *build to suit*, verifica-se um específico padrão arquitetônico, de metragem, de “facilidades” e de serviços, que são ofertados tanto na cidade do Rio de Janeiro, como em Hong Kong. Como mencionado anteriormente, esta modalidade, através da não

imobilização de capital pela empresa locatária, toma-se o exemplo da *L'oreal*, permite o livre trânsito do capital pelo território em um dado momento em que a taxa de lucro esteja decrescente, além de que “ter sede própria é também um entrave à mobilidade no território, especialmente quando as possibilidades do capital de cruzar as fronteiras aumentam, por exemplo, mediante políticas de abertura econômica” (FIX, 2007).

Com relação à padronização arquitetônica, Fix (2007, p.154) sinaliza que:

A mudança do projeto arquitetônico dos edifícios, que seguem cada vez mais parâmetros predefinidos de tipologia, material, instalações, revestimentos etc., é outro indício importante a considerar. As características específicas que poderiam interessar a determinado usuário, como vimos, são removidas, para torná-los o mais padronizado possível, transformando-os em investimento de maior liquidez. As grandes empresas locatárias costumam contratar empresas especializadas para auxiliá-las a escolher o imóvel e recriar, aqui, o ambiente de que dispõem nos países centrais. Empresas como a Cushman & Wakefield Semco, a Jones Lang LaSalle ou a CB Richard Ellis têm como função analisar meticulosamente as características do empreendimento, avaliando-o segundo uma série de critérios, de uma maneira que os inquilinos dificilmente teriam condições de fazer. Funcionando como agências de *rating* imobiliário, classificam os empreendimentos de modo semelhante aos títulos financeiros, e sistematizam e divulgam parâmetros de avaliação. Os prédios de mais alto padrão são denominados A, duplo A ou triple AAA; os piores entram nas categorias B ou C. Esse tipo de avaliação acaba por gerar outras exigências em relação às características dos novos empreendimentos. Não por acaso, as mesmas empresas que cuidam das instalações de seus clientes no mundo inteiro, auxiliando na escolha do imóvel e na sua gestão, prestam também serviços de consultoria aos incorporadores, no desenvolvimento de novos projetos, e aos investidores, na escolha dos seus ativos. Assim, a especificidade do seu trabalho é criar as condições do aumento da mobilidade do capital no espaço (entre cidades e países) e no tempo (aquisição e desmobilização de ativos). Em outros termos, criam as condições para a homogeneização produzida pela expansão do capital na atual lógica de acumulação.

A padronização apontada pela autora advém de diretrizes apregoadas por organismos multilaterais como o BIRD que são, por sua vez, executadas na escala da cidade pelo poder público municipal. Este tipo de espaço produzido vai de encontro ao espaço cotidiano dos moradores e dos trabalhadores da região portuária que assistem a uma reconfiguração espacial norteadas por signos alheios a eles. Isto é, a reestruturação material e simbólica da região portuária não alcança seus moradores e usuários pois se encerra no plano da concepção espacial. Os moradores e trabalhadores da região portuária do Rio de Janeiro, simplesmente, não se veem mais representados neste espaço, agora reestruturado e pronto para entrar plenamente no circuito da reprodução do capital. O plano da reprodução do capital não é

o mesmo que o plano da reprodução da vida e, assim, edifícios triple A não significam nada para os moradores e trabalhadores da região, senão, sua potencial exploração e expulsão. Além disso, os trabalhadores dos futuros edifícios triple A nem mesmo terão direito ao “apartamento do zelador” ou vestiários, porque estas instalações não fazem mais parte do pacote neoliberal à medida que não são atrativas à inversão de capital imobiliário na região (vide a LC que se refere à isenção da obrigatoriedade destas instalações como “incentivos” à construção dos edifícios residenciais).

Nesta perspectiva, observa-se um choque entre o espaço concebido e o vivido e, até o momento, infelizmente, a concepção espacial se sobressai. No entanto, deve-se ressaltar que a concepção e a vivência espaciais ocorrem simultaneamente, em um processo dialético que é ininterrupto. Estas “dimensões” do espaço são simultâneas e justapostas na medida em que os processos sociais assim o são. Assim, Henri Lefebvre (2000, cap.VI, p. 3) sinaliza que:

Não há, portanto, de um lado o espaço global (concebido) e de outro, o espaço fragmentado (vivido), como pode haver um vidro intacto aqui e ali, o mesmo vidro ou espelho quebrado. O espaço “é” ao mesmo tempo, total e quebrado, global e fraturado. Da mesma maneira que ele é concebido, percebido, vivido. A contradição “centro-periferia” resulta da contradição: “globalidade-parcelas”. Ela especifica o movimento inerente a essa última (toda globalidade acarreta o estabelecimento de uma centralidade). A concentração de “tudo” o que há no espaço, subordina ao poder que detém o centro, todos os elementos e momentos do espaço. A compacidade, a densidade são a “propriedade” dos centros; em torno dos centros, cada espaço e cada intervalo, vetor de restrições, se reveste de normas e valores. A oposição entre valor de troca e valor de uso, no princípio simples contraste ou contrariedade se dialetiza em seguida. Se tentarmos mostrar que a troca absorve o uso, é uma maneira incompleta de substituir um movimento a uma oposição estática. O uso reaparece em conflito agudo com a troca no espaço, porque ele implica em “apropriação” e não “propriedade”. Ora, a própria apropriação implica em um tempo e em tempos, um ritmo e ritmos, em símbolos e uma prática. Quanto mais um espaço é funcionalizado, mais ele é dominado por “agentes” que o manipularam tornando-o uni-funcional e menos ele se presta à apropriação. Por que? Porque ele fica fora do tempo vivido, aqueles dos usuários, tempo diverso e complexo. Entretanto, o que é que um comprador compra na qualidade de comprador de um espaço? Tempo.

Posto isto, deve-se ter em mente que os processos sociais tanto de concepção e produção espacial como de resistência e vivência do espaço são dialéticos e, portanto, ocorrem simultânea e contraditoriamente. A implementação das obras da OUCRPRJ revela que existe, cada vez mais, um embate entre as esferas do es-

paço concebido e do vivido, apesar de sua simultaneidade processual. O que se verifica é a preponderância assumida pelo valor de troca sobre o valor de uso e, assim, a subsunção da vida ao capital.

5. Considerações finais

A presente dissertação de mestrado teve como objetivo desvelar processos responsáveis por materializar a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Estes processos se articulam em diferentes escalas que podem ser identificadas como “globais” quando se trata da ação do Banco Mundial na definição de diretrizes urbanísticas em direção aos países em desenvolvimento, e “locais”, quando dizem respeito às ações que concretizam, efetivamente, a operação urbana na região portuária da cidade do Rio de Janeiro. A difusão da ideologia e das práticas neoliberais através, principalmente, de “cartilhas” elaboradas por instituições internacionais como o BIRD, geram ações que são concretizadas por diferentes atores e agentes que produzem o espaço do perímetro da OUCRPRJ.

Este espaço foi cartesianamente dividido a fim de viabilizar a acumulação ampliada de capital em uma região considerada pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e pelo próprio BIRD como “obsoleta” e “abandonada”. Ocorre que esta região até então “esquecida” pelo poder público, não precisava ter sido “revitalizada” posto que sempre houve e ainda há vida ali. Existem pessoas que moram na região portuária do Rio de Janeiro, principalmente, nos Morros da Providência, Pedra Lisa e Conceição. Contudo, as pessoas que moram nestes espaços têm baixo poder aquisitivo e não fazem parte da lógica neoliberal-financeira e, assim, tinham de ser removidas para “dar espaço” à materialização desta lógica. Neste sentido, esta materialização gerou consequências perversas para as pessoas que vivem de acordo com a lógica do valor de uso, as quais, percebem o perímetro da região portuária (antes deste se configurar enquanto perímetro nos termos oficiais, quando era “apenas” espaço vivido) não como um espaço para acumulação ampliada de capital, mas como seu espaço vivido, como seu cotidiano.

Observou-se que a construção de empreendimentos corporativos é mais estimulada e, inclusive, efetivada, do que a construção de empreendimentos residenciais. Isto porque, a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro tem o intuito de transformar a região portuária em um dos maiores polos financeiros da América Latina. Sendo assim, a construção de grandes complexos corporativos se faz fundamental.

Nesta perspectiva, verificou-se a existência de uma nova modalidade imobiliária denominada *build to suit*, através da qual, edifícios inteiros são construídos

a partir de um contrato previamente estabelecido entre o investidor/construtor e o futuro locatário/usuário. Esta modalidade foi confirmada através da relação estabelecida entre a construtora/incorporadora JPL e a empresa L'oreal. A análise da modalidade imobiliária *build to suit* permite estabelecer uma analogia entre a teoria marxiana da renda fundiária e o que se passa hoje na produção espacial da OUCR-PRJ. Nesta perspectiva, o proprietário de terras da teoria marxiana corresponde ao investidor/construtor do empreendimento, porque, além dele construir o edifício a partir de características definidas pelo futuro locatário, ele é também o proprietário do terreno. Por sua vez, o locatário/usuário representa o arrendatário marxiano, aquele que paga um montante mensal ou anual pelo uso da terra, materializada nos edifícios do perímetro. Segundo este raciocínio, no caso analisado, o proprietário de terras, hoje, é a JPL e o arrendatário é a L'oreal.

Em face disso, se pode fazer outra interpretação da produção do espaço urbano à luz das teorias marxianas, a qual, se refere à utilização de capital fixo do tipo autônomo. Este tipo de capital é movimentado quando se estabelece uma relação locacional entre as partes. Isto é, a partir da não imobilização de capital no espaço por uma das partes (que no caso é representada pela L'oreal), tem-se que a outra parte o imobiliza (JPL) e cobra uma quantia mensal ou anual (depende do tipo de contrato celebrado entre as partes) pelo uso do espaço (aluguel). Este quadro configura a utilização autônoma daquele fixo (edifício) na medida em que não houve imobilização de capital pelo seu usuário (L'oreal), pois esta imobilização foi realizada por outrem (investidor/construtor – JPL), autonomamente.

Um aspecto importante verificado nesta pesquisa diz respeito ao recorte específico do perímetro da OUCRPRJ, referente às possibilidades de valorização de cada parcela de seu espaço. A forma deste recorte confirma o comando da lógica do capital imobiliário-financeiro na produção deste espaço. A divisão do perímetro não ocorreu devido a algum tipo de organização espacial que privilegiasse, por exemplo, as amenidades marítimas ou quaisquer outras formas de organização espacial. Efetivamente, a divisão do perímetro em setores, subsetores e faixas de equivalência segue a lógica da acumulação ampliada de capital, e além disso, sua contínua reprodução através, principalmente, da forte interconexão estabelecida entre capital imobiliário e financeiro verificada na dinâmica interna desta operação urbana. Os resultados desta pesquisa apontam para a constatação de que a fragmentação interna do perímetro da OUCRPRJ, principalmente, em subsetores e faixas de

equivalência, produz renda diferencial e, portanto, esta não é somente gerada quando relaciona-se este perímetro ao resto da metrópole do Rio de Janeiro. Isto quer dizer que além de existir a formação de renda diferencial quando se coloca o espaço da operação em relação a outros determinados espaços da cidade, cujo nível de investimentos públicos e privados é bastante menor, constatou-se a formação de renda diferencial quando compara-se as diferentes faixas de equivalência dentro do próprio perímetro da operação, revelando, assim, a sobrevalorização de algumas parcelas do perímetro em detrimento da subvalorização de outras.

Nesta perspectiva, percebeu-se que existe uma relação dialética entre sobrevalorização e subvalorização do solo urbano não somente na escala intraurbana, mas também na escala que circunscreve o perímetro da operação.

Esta constatação revela uma característica particular do processo de produção do espaço do perímetro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e, nesta direção, abre novos caminhos de pesquisa e análise deste fenômeno.

Além disso, verificou-se através, principalmente, da análise do balanço patrimonial da Concessionária do VLT Carioca S.A, a interrelação concreta entre os capitais financeiro e imobiliário e, portanto, a capacidade de passagem do capital de um setor da economia para outro no momento da produção espacial. Isto ocorre porque o espaço apresenta uma característica atraente aos capitalistas, relativa à sua excelência na reprodução do capital à medida que se comporta como meio, condição e produto desta reprodução. Entretanto, o espaço se caracteriza, igualmente, como meio, condição e produto da reprodução social, isto é, da vida, e é neste momento que os conflitos e as contradições do modo de produção capitalista emergem em toda a sua potência.

Como já sinalizado, a movimentação fluida do capital financeiro promove a passagem rápida do capital de um setor econômico para outro. Este processo foi verificado quando se analisou a dinâmica da comercialização de CEPACS na operação urbana, os quais, funcionam como ativos financeiros e têm o espaço como lastro.

Deve-se ressaltar, também, que o espaço do perímetro da OUCRPRJ não é homogêneo na medida em que se criaram distintas faixas de equivalência e setores e, conseqüentemente, a proporção de CEPACS necessários para se construir

em um dado ponto do perímetro é diferente da quantidade necessária para a construção de um empreendimento em outro ponto (estas proporções/razões estão definidas na tabela 1 – tabela de conversão). Diante disto, os CEPACS não têm o mesmo valor apesar de apresentarem um mesmo preço. Mesmo existindo diferenças nos graus de valorização dos CEPACS dentro do perímetro, a movimentação financeira através de sua comercialização no mercado secundário os torna “iguais” enquanto ativos financeiros cambiáveis. Além disso, uma faixa de equivalência que se apresenta subvalorizada hoje, pode experimentar valorização futura de acordo com o grau de investimentos em obras infraestruturais realizado, além de que a construção de determinado empreendimento em seu solo (da faixa de equivalência) possibilita a colocação de títulos mobiliários no mercado secundário, os quais, através de processos especulativos exitosos aumentam também o preço do solo desta faixa.

Diante disso, observa-se que a valorização diferencial do CEPAC apesar de ser concreta, é também volátil e, portanto, abstrata, devido às oscilações financeiras, as quais ditam a dinâmica destes certificados. Importa recordar que tais certificados são adquiridos à Caixa Econômica Federal (que administra o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FIIPM) por investidores imobiliários. Estes últimos, os adquirem para terem direito de construção adicional nas faixas de equivalência por eles escolhidas, nas quais, vão construir seus empreendimentos imobiliários. Desta feita, o capital investido na compra dos CEPACS fica retido no FIIPM. Por sua vez, este montante é utilizado pela Prefeitura no pagamento das obras infraestruturais realizadas por determinadas concessionárias. O caso da Concessionária Porto Novo, analisado nesta dissertação de mestrado, comprova que o capital investido em CEPACS pela Odebrecht para construção do Complexo Porto Atlântico, retornou a esta empresa (pois é uma das empresas que compõem tal concessionária) na forma de pagamento pelas obras infraestruturais que realizou. Entretanto, neste ínterim, o capital investido em CEPACS passou pelo setor financeiro retornando acrescido de juros à Odebrecht.

Diante disto, verifica-se que a produção espacial contemporânea está sobremaneira atrelada ao setor financeiro, justamente porque os atores que compõem esse processo estão de uma maneira ou de outra conectados a este setor. Esta tendência é verificável pois a financeirização mundializada ou mundialização financeira está consolidada desde os anos 2000. Nesta direção, o começo do século XXI

apresenta-se como um momento histórico propício às movimentações e negociações financeirizadas.

Deve-se ressaltar que este quadro só foi possível devido às desregulamentações e liberalizações ocorridas a partir dos anos de 1980, com a instituição das políticas de cunho neoliberal. Embora a tendência à financeirização seja concreta, não se deve descartar a existência e importância de outras formas de movimentação do capital e mesmo de produção espacial, a qual, pode estar desconectada do setor financeiro. Não obstante, deve ser ressaltado que a movimentação financeira de capital leva à frenagem da tendência à baixa da taxa de lucro (esta promovida pelo processo de reestruturação produtiva) fato necessário à manutenção da acumulação ampliada de capital. Além disso, a movimentação financeira é facilitada por mecanismos político-econômicos e pela ação do próprio Estado neoliberal, o qual, diversas vezes, resgata instituições financeiras nos momentos críticos, apesar desta postura contradizer a teoria neoliberal ortodoxa ligada à total desvinculação do Estado à economia. O resgate destas instituições promove um “clima” de segurança financeira e, nesta perspectiva, gera a possibilidade de manter negociações volumosas de capital e ações especulativas em escala global.

Em face disso, verificou-se que a aliança entre o Estado neoliberal e os atores sociais dos setores imobiliário e financeiro possibilita o desenvolvimento de estratégias para a concretização da reprodução do capital em espaços até então não considerados objeto de sua valorização. A reestruturação urbana que ocorre na região portuária do Rio de Janeiro manifesta, justamente, este processo. Até o ano de 2009, quando a Lei Complementar 101 foi decretada, esta região da cidade não era sequer “lembrada” pela Prefeitura nos termos de investimentos públicos em serviços básicos oferecidos à população e na renovação de infraestrutura urbana, por exemplo. Ao mesmo tempo, nos Estados Unidos da América, o ano de 2008 marcou o resgate de suas instituições financeiras após o ápice da crise imobiliário-financeira no país, fato importante que gerou implicações financeiras em escala global, como apontado nas diversas leituras acerca do tema⁹⁶. Em outubro de 2008, o governo norte-americano injetou USD 850 bilhões no setor financeiro, o que inundou os mercados de capitais. Entretanto, o mercado norte-americano ainda estava extremamente instável e não havia demanda para a oferta de novos produtos financeiros e

⁹⁶ David Harvey (2011) é o principal autor que baseia a reflexão sobre o referido tema.

imobiliários. A especulação imobiliário-financeira e a reprodução desenfreada de capital estavam, por um período, freada. Este processo de recuo econômico ocorrido nos Estados Unidos da América pode ter estimulado o investimento do excedente de capital nas bolsas de valores de outros países e, conseqüentemente, em empresas estrangeiras, tais como as brasileiras. Pode-se observar que apesar do arrefecimento do mercado imobiliário carioca nos últimos anos, a construção dos empreendimentos imobiliários dentro do perímetro da operação urbana não parou e, inclusive, se intensificou. A continuidade da produção espacial no perímetro da OUCRPRJ pode indicar a presença de excedente de capital e mão-de-obra, os quais, invertidos no espaço através da construção de determinados empreendimentos, promovem, a reprodução do capital. Nesta perspectiva, o excedente de capital e de mão-de-obra gerados em um espaço (EUA, neste caso) que experimenta crise econômica e estagflação é injetado em outro espaço que pode absorver estes excedentes através da produção do espaço.

Deve-se ressaltar, mais uma vez, que a financeirização da economia facilita sobremaneira a movimentação rápida do capital e a possibilidade de sua inversão em quaisquer setores econômicos e espaços. Segundo esta linha de raciocínio, Harvey (2014, p.154) afirma que:

Desta forma, o capital desenvolve o que chamo “fixações/soluções” provisórias espaço-temporais” [*fix*] para o problema da absorção de capital e mão de obra excedente. *Fix* tem aqui um duplo significado: certa proporção de capital total fica literal e fisicamente fixa em certo lugar durante um período relativamente comprido; porém *fix* se refere também metaforicamente ao ajuste ou solução conjuntural das crises de sobreacumulação do capital proporcionado por investimentos a longo prazo em expansões geográficas.

Diante dos processos expostos ao longo deste trabalho, considera-se que a produção espacial da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro gera tanto desigualdades espaciais externas a ela quanto internas. Além disso, dentro de seu perímetro, forjam-se diferenças espaciais concernentes às diferentes frações de capital que são investidas em cada faixa de equivalência e subsector. Este tipo de produção do espaço promove a formação de rendas diferenciais tanto na escala interna do perímetro quanto na escala da cidade.

Nesta perspectiva, o perímetro desta operação urbana que poderia ser visto como um espaço homogêneo, revelou-se através deste trabalho de pesquisa, um espaço extremamente fragmentado e *a prioristicamente* destinado a determinadas

frações do capital imobiliário-financeiro. Esta verificação se torna deveras importante no estudo do espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro e pode vir a orientar futuros estudos relativos à análise da produção dos espaços das operações urbanas.

6. Referências bibliográficas

ABREU, Mauricio de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPP, 2006.

ALMEIDA, L.F.G; MONTE-MÓR, R.L.M. Renda fundiária e regulação imobiliária: dos aspectos teóricos à (quase) prática do Estatuto das Cidades. In: MENDONÇA, J.G; COSTA, H.S.M (org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. P. 275-300.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; Volochko, Danilo; Alvarez, Isabel Pinto. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. P.65-79.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: Vasconcelos, Pedro de Almeida; Corrêa, Roberto Lobato; Pintaudi, Silvana Maria. (Org.) **A cidade contemporânea**, São Paulo: Contexto, 2013. P. 111-126.

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. **Estudo de viabilidade da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro** (OU CRPRJ). A pedido da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), s/d.

ANDRADE, Julia Cossermelli de; MONTEIRO, João Carlos Carvalhães dos Santos. Porto Maravilha a contrapelo: disputas soterradas pelo grande projeto urbano. @-metrópolis. Revista eletrônica de estudos urbanos e regionais. Ano 3, n. 8, pp, 21-31, mar. 2012. Disponível em: <<http://www.unites.uqam.ca/bresil/imagens/e-metropolis.pdf>>. Acesso em 19 out. 2015.

BANCO INTERNACIONAL PARA RECONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO/BANCO MUNDIAL, **Cidades em movimento: estratégia de transporte urbano do Banco Mundial**. São Paulo: Sumatra Editorial, 2003. Disponível em:<http://siteresources.worldbank.org/INTURBANTRANSPORT/Resources/portuguese_cities_on_the_move.pdf>. Acesso em 20 set. 2015.

BANCO INTERNACIONAL PARA RECONSTRUÇÃO E DESENVOLVIMENTO/BANCO MUNDIAL, **Cities in transition: World Bank Urban and Local Government Strategy**, Washington, 2000.

CARDOSO, I.C.C. O II Plano Estratégico do Rio de Janeiro: a anulação da política frente ao ajuste urbano da cidade. In: XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. Florianópolis, 2009.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri (org.). **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

CHESNAIS, François (org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã, 1996a.

CHESNAIS, François. **A mundialização financeira: gênese, custo e apostas**. Lisboa: Instituto Piaget, 1996b.

CIAVATTA, Maria. O conhecimento histórico e o problema teórico-metodológico das mediações. In: FRIGOTTO, Gaudêncio; CIAVATTA, Maria. (Org.) **Teoria e educação no labirinto do capital**. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2014. P. 191-229.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.) **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1.ed., São Paulo: Contexto, 2013. P.41-51.

DELLOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES. **Concessionária do VLT Carioca S.A: Informações financeiras intermediárias referentes ao trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2015 e Relatório de revisão dos auditores independentes sobre as informações financeiras intermediárias**. São Paulo, 2015.

DUMÉNIL, Gérard; LÉVY, Dominique. O neoliberalismo sob a hegemonia norte-americana. In: CHESNAIS, François (org.). **A finança mundializada: raízes sociais e políticas, configuração, consequências**. São Paulo: Boitempo, 2005. P. 85-108.

FERREIRA, Alvaro. Metropolização do espaço, tensões e resistências: entre espaços de controle e controle do espaço. *Scripta Nova. Revista electronica de Geografia y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, v. XVIII, n. 493 (55), nov. 2014. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-493/493-55.pdf>>. Acesso em 19 out. 2015.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

Governo do Estado do Rio de Janeiro, Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas – CGP, Unidade de Parcerias Público-Privadas – UPPP. **Manual de Parcerias Público Privadas**, Rio de Janeiro, 2008.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo**. 1.ed. Quito: Editorial IAEN, 2014.

HARVEY, David. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2011.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, David. **O neoliberalismo: História e implicações**. São Paulo: Loyola, 2008.

KOSIK, Karel. **Dialética do concreto**. Rio de Janeiro: Editora paz e Terra, 1969.

LENCIONI, Sandra. Metropolização do espaço e a constituição de megarregiões. In: FERREIRA, Alvaro; RUA, João; MATTOS, Regina Célia de (orgs.). **Desafios da metropolização do espaço**. Rio de Janeiro: Consequência, 2015. P. 35-57.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Grupo “As (Im)possibilidades do urbano na metrópole contemporânea do Núcleo de Geografia Urbana da UFMG. (do original: La production de l’espace. 4ª éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000).

LOJKINE, Jean. Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, Reginaldo (org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ed. Ciências Humanas, 1979. p. 81-91.

LOWY, Michael. **Actuel Marx**. Paris, out. 1995.

MASSEY, DOREEN. 1990. **Power-Geometries and the Politics of Space-Time**. (Hettner-Lecture 1998). Heidelberg: Departamento de Geografia da Universidade de Heidelberg.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**: Livro I: o processo de produção do capital. São Paulo: Boitempo, 2013.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**, livro terceiro: o processo global de produção capitalista, volume V. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008a.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**, livro terceiro: o processo global de produção capitalista, volume VI. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008b.

PEREIRA, P.C.X. (org.), HIDALGO, Rodrigo, VIDAL-KOOPMANN, Sonia, LENCIONI, Sandra. **Negócios Imobiliários e transformações socioterritoriais em cidades da América Latina**. São Paulo: FAUUSP, 2011.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: 22 de março de 2013.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Lei Complementar nº 101, de 23 de novembro de 2009. Disponível em: [http://mail.camararj.gov.br/APL/Legislativos/con-
tLei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/b39b005f9fdb3d8032577220075c7
d5?OpenDocument](http://mail.camararj.gov.br/APL/Legislativos/con-
tLei.nsf/f25edae7e64db53b032564fe005262ef/b39b005f9fdb3d8032577220075c7
d5?OpenDocument)

Relatório de atualização Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, junho de 2013.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 2ªed. São Paulo: Contexto, 1989.

SÁNCHEZ, Fernanda; BIENENSTEIN, Glauco; L.CANTO, Bárbara; GUTERMAN, Bruna da Cunha; BENEDICTO, D.B.M; PICINATTO, Leonardo. Produção de sentido e produção do espaço: convergências discursivas nos grandes projetos urbanos. **Revista paranaense de desenvolvimento**, Curitiba, n. 107, p. 39-56, jul /dez. 2004.

SANDRONI, Paulo. **Dicionário de economia do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2005.

SANTOS, Maurício Campos & ASEVEDO, Marcos de Faria. **Relatório sobre as visitas técnicas realizadas nas comunidades do Morro da Providência e da Pedra Lisa nos dias 23/08 e 07/09/2011 e Parecer técnico sobre os motivos alegados pela Prefeitura do Rio de Janeiro para a remoção de 832 famílias nessas duas comunidades**. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <https://forumcomunitariodoporto.files.wordpress.com/2011/12/relatc3b3rio-morro-da-providc3aancia_final-1.pdf>. Acesso em 9 nov. 2015.

SMITH, Neil. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano**. GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, n. 21, 2007. P. 15-3.

THE WORLD BANK, **Implementation, Completion and Results Report**. 2013.

TOPALOV, Christian. Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, Reginaldo (Org.). **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Livraria editora Ciências Humanas, 1979. P. 53-80.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; Volochko, Danilo; Alvarez, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. P.97-120.

7. Anexos

Anexo 1: Balanço Patrimonial da Concessionária do VLT Carioca S.A

***Concessionária do VLT
Carioca S.A.***

*Informações Financeiras Intermediárias
Referentes ao Trimestre e Semestre Findos em
30 de Junho de 2015 e Relatório de
Revisão dos Auditores Independentes sobre as
Informações Financeiras Intermediárias*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes



Deloitte Touche Tohmatsu
Rua Henri Dunant, 1383
4º ao 12º Andares - 04709-110
São Paulo - Brasil

Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax: +55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Concessionária do VLT Carioca S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as demonstrações financeiras intermediárias da Concessionária do VLT Carioca S.A. ("Companhia") referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2015, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente trimestre e semestre findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para semestre findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária. Nossa responsabilidade é de expressar uma conclusão sobre essas demonstrações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

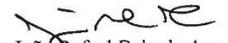
Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as demonstrações financeiras intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras intermediárias anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de demonstrações financeiras intermediárias.

São Paulo, 24 de julho de 2015


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


João Rafael Belo de Araujo Filho
Contador
CRC nº 1 SP 246752/O-6

2013-0845

"Deloitte" refere-se à sociedade limitada estabelecida no Reino Unido "Deloitte Touche Tohmatsu Limited" e sua rede de firmas-membro, cada qual constituindo uma pessoa jurídica independente. Acesse www.deloitte.com/about para uma descrição detalhada da estrutura jurídica da Deloitte Touche Tohmatsu Limited e de suas firmas-membro.

© Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

Balanco patrimonial

em 30 de Junho de 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2015	31/12/2014		Nota	30/06/2015	31/12/2014
Ativo				Passivo			
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	6	237.798	107.431	Debitures	14	357.049	333.798
Ativo financeiro - Aporte público	7	151.373	140.658	Receitas diferidas	12	555.299	391.617
Despesas antecipadas		146	2.860	Contas a pagar com operações de derivativos	17	7.336	11.347
Contas a receber com operações de derivativos	17	-	567	Fornecedores		10.138	1.705
Outros créditos		270	53	Contas a pagar - partes relacionadas	9	33	291
				Obrigações sociais e trabalhistas		4.625	4.788
Total do ativo circulante		389.587	251.569	Obrigações com o poder concedente		-	360
				Seguros a pagar		-	1.077
				Outras contas a pagar		2	-
Não circulante				Total do passivo circulante		934.482	744.983
Realizável a longo prazo							
Aplicações financeiras	17	10.206	-	Não circulante			
Ativo financeiro - Contraprestação pecuniária	7	392.705	242.736	Financiamentos	13	198.845	-
Impostos diferidos	80	28.961	28.572	Contas a pagar com operações de derivativos	17	1.293	6.184
Impostos a recuperar		7.719	2.272	Pis, Cofins e IBS diferido		4.199	1.138
				Total do passivo não circulante		204.337	7.342
Total do ativo não circulante		439.591	273.580				
				Patrimônio líquido (Passivo a descoberto)			
Imobilizado				Capital social	18	62.420	27.062
Intangível				Prejuízos acumulados		(46.368)	(39.033)
				Ajuste de avaliação patrimonial		(11.633)	(17.764)
Total do ativo não circulante		753.651	471.021			4.419	(29.735)
Total do ativo		1.143.238	722.590	Total do passivo e patrimônio líquido (Passivo a descoberto)		1.143.238	722.590

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

Demonstração Intermediária do resultado

Para o trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	01/04/2015 a 30/06/2015	01/01/2015 a 30/06/2015	01/04/2014 a 30/06/2014	01/01/2014 a 30/06/2014
Receita operacional líquida	15	68.440	91.491	5.801	7.709
Custos dos serviços prestados					
Custo de construção		(57.684)	(71.119)	(5.801)	(7.709)
Verba de fiscalização de obras		(1.080)	(2.161)	(1.081)	(2.161)
		<u>(58.764)</u>	<u>(73.280)</u>	<u>(6.882)</u>	<u>(9.870)</u>
Resultado bruto		9.676	18.211	(1.081)	(2.161)
Despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas					
Despesas com pessoal		(2.757)	(6.406)	(3.644)	(5.837)
Serviços		(1.713)	(4.207)	(2.216)	(3.185)
Despesas com aluguel		(340)	(705)	(187)	(273)
Outras despesas operacionais		(1.228)	(1.943)	(865)	(1.379)
Depreciação		(3)	(5)	(2)	(4)
		<u>(6.041)</u>	<u>(13.266)</u>	<u>(6.914)</u>	<u>(10.678)</u>
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		3.635	4.945	(7.995)	(12.839)
Despesas financeiras	16	(16.864)	(28.136)	(8.077)	(20.157)
Receitas financeiras	16	8.997	12.308	4.618	7.667
Prejuízo operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		(4.232)	(10.883)	(11.454)	(25.329)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	8a	1.466	3.548	3.796	8.511
Prejuízo do período		<u>(2.766)</u>	<u>(7.335)</u>	<u>(7.658)</u>	<u>(16.818)</u>
Prejuízo por ação - básico e diluído (em reais - R\$)	18b	<u>(0,0443)</u>	<u>(0,1175)</u>	<u>(0,1227)</u>	<u>(0,2694)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

Demonstração Intermediária do resultado abrangente

Para o trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	01/04/2015 a 30/06/2015	01/01/2015 a 30/06/2015	01/04/2014 a 30/06/2014	01/01/2014 a 30/06/2014
Prejuízo líquido do período		(2.766)	(7.335)	(7.658)	(16.818)
Outros resultados abrangentes					
Bens que serão reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado					
Hedge accounting	17	(6.077)	2.959	(17.643)	(29.399)
Imposto de renda e contribuição social diferidos - hedge accounting		2.066	(1.006)	5.999	9.996
Capitalização hedge accounting		6.331	6.331	-	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos - capitalização hedge accounting		(2.153)	(2.153)	-	-
		167	6.131	(11.644)	(19.403)
Total do resultado abrangente do período		(2.598)	(1.204)	(19.302)	(36.221)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

Demonstração Intermediária das mutações do patrimônio líquido (Passivo a descoberto)

Para o semestre findo em 30 de junho de 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social		Prejuízos acumulados	Outros resultados abrangentes	Total
		Subscrito	A integralizar			
Saldos em 1º de janeiro de 2014		62.420	(35.358)	(6.148)	-	20.914
Prejuízo líquido do período	18b	-	-	(16.818)	-	(16.818)
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	(19.403)	(19.403)
Saldos em 30 de junho de 2014		62.420	(35.358)	(22.966)	(19.403)	(15.307)
Saldos em 1º de janeiro de 2015		62.420	(35.358)	(39.033)	(17.764)	(29.735)
Integralização de capital	18a	-	35.358	-	-	35.358
Prejuízo líquido do período	18b	-	-	(7.335)	-	(7.335)
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	6.131	6.131
Saldos em 30 de junho de 2015		62.420	-	(46.368)	(11.633)	4.419

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

Demonstração Intermediária dos fluxos de caixa - Método indireto

Para o semestre findo em 30 de junho de 2015

(Em milhares de Reais)

	30/06/2015	30/06/2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do período	(7.335)	(16.818)
Ajustes por:		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.548)	(8.511)
Pis, Cofins e ISS diferidos	3.041	-
Depreciação	5	4
Juros sobre financiamentos, debêntures e notas promissórias	28.019	12.443
Capitalização de custo de empréstimo	(542)	(450)
Resultado de operação com derivativos	-	6.594
Ajuste a valor presente - ativo financeiro	(20.929)	-
	6.046	10.080
Redução (aumento) dos ativos:		
Impostos a recuperar	(5.447)	(706)
Despesa antecipada	2.714	(361)
Ativo financeiro	(231.762)	-
Recebimento ativo financeiro	92.007	-
Outros créditos	(217)	(19)
(Redução) aumento dos passivos:		
Fornecedores	8.433	312
Seguros a pagar	(1.077)	-
Contas a pagar - partes relacionadas	(258)	296
Obrigações sociais e trabalhistas	(163)	2.055
Receitas diferidas	163.682	-
Obrigações com o poder concedente	(360)	(721)
Outras contas a pagar	2	488
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	26.265	(5.394)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aplicação financeira	(10.206)	-
Liquidação da operação com derivativos	(5.376)	-
Adiantamento a fornecedores	-	(53.530)
Aquisição do ativo imobilizado	(10.561)	(918)
Aquisição do ativo intangível	(99.190)	(7.709)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos	(125.333)	(62.157)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Liquidação da operação com derivativos	-	(2.888)
Integralização de capital social	35.358	-
Financiamentos		
Captações	194.077	223.355
Pagamentos principal	-	(80.000)
Pagamento de juros	-	(2.431)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	229.435	140.924
Aumento do caixa e equivalentes de caixa	130.367	70.485
Demonstração do aumento do caixa e equivalentes de caixa		
No início do período	107.431	48.154
No final do período	237.798	118.639
	130.367	70.485

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

Em 14 de junho de 2013, a Concessionária do VLT Carioca S.A. (VLT), sociedade anônima de capital fechado, constituída em 7 de maio de 2013, assinou o contrato de concessão em regime de parceria público-privada – PPP na modalidade de concessão patrocinada dos serviços, fornecimentos e obras de implantação, operação e manutenção de sistema de transporte de passageiros através de Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), na região portuária, também denominada de projeto Porto Maravilha. O VLT permitirá a integração dos usuários atendidos pelos modais (rodoviário, aquaviário, metroviário, ferroviário e aeroportuário), contribuindo para consolidação do conceito de rede de transporte integrada.

A concessão tem um prazo de 25 anos, contados a partir da emissão da ordem de início, em 16 de setembro de 2013 e contará com 42 estações e cerca de 28 quilômetros de vias. O início das operações está previsto para abril de 2016.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e também com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e especificamente o CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária.

Em 14 de maio de 2014, foi publicada a Lei Federal nº 12.973, em conversão à MP nº 627/2013, que alterou a legislação tributária federal para adequá-la à legislação societária e às novas normas contábeis, entre outras providências, a qual foi adotada a partir de 1º de janeiro de 2015. A Administração não optou pela adoção de forma antecipada desta lei em 2014.

Essas demonstrações financeiras intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

Em 24 de julho de 2015 foi aprovada pela Administração da Companhia a conclusão destas demonstrações financeiras intermediárias.

3. Principais práticas contábeis

No semestre findo em 30 de junho de 2015, não ocorreram mudanças nas principais práticas contábeis em relação às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2014, portanto, mantém-se a consistência de aplicação dos procedimentos divulgados naquelas notas explicativas.

4. Determinação dos valores justos

Neste semestre não ocorreram mudanças nos critérios de determinação dos valores justos.

5. Gerenciamento de riscos financeiros

No semestre findo em 30 de junho de 2015, não ocorreram mudanças no gerenciamento de riscos financeiros.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2015, a Companhia possui capital circulante líquido negativo de R\$ 544.895, (R\$ 493.414 em 31 de dezembro de 2014), composto por debêntures a pagar, conforme mencionado na nota explicativa nº 14. A Companhia negociou financiamento de longo prazo para liquidar o empréstimo ponte e financiar a fase final de obras. Foi aprovada em AGD – Assembléia Geral de Debenturistas – a prorrogação do prazo da emissão e, conseqüentemente, alteração da data de vencimento das debêntures de 30 de julho de 2015 para 26 de janeiro de 2016.

6. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>30/06/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Caixa e bancos	53	23
Aplicações financeiras		
Fundos de investimentos	4.715	107.408
CDB	<u>233.030</u>	<u>-</u>
	<u>237.798</u>	<u>107.431</u>

As aplicações financeiras foram remuneradas à taxa de 100,57% do CDI, equivalente a 12,69% ao ano (100,54% ao ano, em média, em 31 de dezembro de 2014).

7. Ativo financeiro

	<u>31/12/2014</u>		<u>30/06/2015</u>		
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adições</u>	<u>Recebimento</u>	<u>Ajuste a valor presente</u>	<u>Saldo final</u>
Circulante					
Aporte público	<u>140.658</u>	<u>94.310</u>	<u>(92.007)</u>	<u>8.412</u>	<u>151.373</u>
	<u>140.658</u>	<u>94.310</u>	<u>(92.007)</u>	<u>8.412</u>	<u>151.373</u>
Não circulante					
Contraprestação pecuniária - parcela fixa	<u>242.736</u>	<u>137.452</u>	<u>-</u>	<u>12.517</u>	<u>392.705</u>
	<u>242.736</u>	<u>137.452</u>	<u>-</u>	<u>12.517</u>	<u>392.705</u>

Cronograma de recebimento – contraprestação pecuniária

	<u>30/06/2015</u>
2016	11.197
2017	35.919
2018	33.114
2019 em diante	<u>312.475</u>
	<u>392.705</u>

O ativo financeiro refere-se ao direito incondicional de receber caixa do poder concedente pela implantação da infraestrutura. Está registrado a valor presente pela taxa efetiva de recomposição de 8,47% ao ano, sendo constituído à medida do aumento percentual de evolução física de implantação da infraestrutura. O Poder Concedente, por meio da CDURP – Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto, conta com a garantia pública prestada pelo Fundo de Investimento Imobiliário (FII-VLT).

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O recebimento será da seguinte forma: (i) aporte público: ao término da implantação de cada marco operacional, conforme descrito no contexto operacional, e (ii) contraprestação pecuniária – parcela fixa: após o início das operações e mensalmente até o término da concessão.

8. Imposto de renda e contribuição social

a. Conciliação do imposto de renda e contribuição social - diferidos

A conciliação do imposto de renda e contribuição social registrada no resultado é demonstrada a seguir:

	01/04/2015 a 30/06/2015	01/01/2015 a 30/06/2015	01/04/2014 a 30/06/2014	01/01/2014 a 30/06/2014
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(4.231)	(10.883)	(11.454)	(25.329)
Aliquota nominal	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota nominal	1.439	3.700	3.894	8.612
Efeito tributário das adições e exclusões permanentes				
Amostra, donativos e brindes	(11)	(15)	(1)	(3)
Outros	38	(137)	(97)	(98)
Crédito de imposto de renda e contribuição social	1.466	3.548	3.796	8.511
Impostos diferidos	1.466	3.548	3.796	8.511
Aliquota efetiva de impostos	35%	33%	33%	34%

b. Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	30/06/2015	31/12/2014
Bases ativas:		
IRPJ e CSLL sobre prejuízos fiscais e bases negativas (a)	21.574	14.586
Resultado diferido para fins fiscais Lei nº. 11.638/07	17.288	11.448
Pis, Cofins sobre receita de construção e remuneração	1.381	346
Hedge accounting	394	5.449
PLR	345	461
	40.982	32.290
Bases passivas:		
Receita de remuneração	(11.566)	(3.297)
Juros capitalizados	(256)	(84)
Custo de transação	(183)	-
Valor justo operação hedge	(16)	(29)
Pis, Cofins e ISS sobre receita de construção	-	(308)
	(12.021)	(3.718)
Ativo diferido líquido	28.961	28.572

(a) A Companhia estima recuperar o crédito tributário decorrente de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social no exercício de 2017.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas

As operações com partes relacionadas decorrem de transações entre a Companhia, suas controladoras em conjunto e profissionais-chave da administração:

O saldo de passivo em 30 de junho de 2015 no montante de R\$ 33 (R\$ 291 em 31 de dezembro de 2014) e as transações que influenciaram o resultado do período findo em 30 de junho de 2015 no montante de R\$ 301 (R\$ 316 em 30 de junho de 2014) decorrem de transações entre a Companhia e sua controladora em conjunto CCR S.A., referente a contrato anual de prestação de serviços de contabilidade, assessoria jurídica, suprimentos, tesouraria e recursos humanos, cujos valores são liquidados no 1º dia útil do mês subsequente a prestação de serviço. O contrato será reajustado anualmente pela variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas. O atraso no pagamento incorrerá em multa de 5% do valor do atraso corrigido pelo IGP-M e acrescido de juros de 1% ao mês da data de vencimento. O vencimento do contrato será em 31 de janeiro de 2016.

Despesas com profissionais-chave da administração:

	01/04/2015 a 30/06/2015	01/01/2015 a 30/06/2015	01/04/2014 a 30/06/2014	01/01/2014 a 30/06/2014
			(Reapresentado)	(Reapresentado)
Remuneração				
Benefícios de curto prazo - remuneração fixa (a)	1.235	1.910	1.427	1.427
Outros benefícios:				
Provisão de participação no resultado	-	338	407	407
Previdência privada	64	128	72	72
Seguro de vida	4	4	-	-
	<u>1.303</u>	<u>2.380</u>	<u>1.906</u>	<u>1.906</u>

Saldos a pagar aos profissionais-chave da administração

	30/06/2015	31/12/2014
		(Reapresentado)
Remuneração dos administradores (a) (b)	<u>406</u>	<u>40</u>

Na AGO realizada em 29 de abril de 2015, foi fixada a remuneração anual dos membros do conselho de administração e da diretoria da Companhia em até R\$ 3.801, a qual não inclui encargos sociais.

- (a) Reapresentado com inclusão da despesa com seguridade social.
- (b) Contempla o valor total de remuneração fixa e variável atribuível aos membros da administração, registrados no balanço patrimonial como obrigações trabalhistas.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**10. Ativo Imobilizado**

	Taxa média anual de depreciação %	30/06/2015			31/12/2014		
		Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido
Máquinas e equipamentos	20	46	(14)	32	46	(9)	37
Imobilizações em andamento	-	12.375	-	12.375	1.814	-	1.814
		<u>12.421</u>	<u>(14)</u>	<u>12.407</u>	<u>1.860</u>	<u>(9)</u>	<u>1.851</u>

Movimentação do custo

	31/12/2014	30/06/2015	
	Saldo inicial	Adições	Saldo final
Máquinas e equipamentos	46	-	46
Imobilizações em andamento	1.814	10.561	12.375
	<u>1.860</u>	<u>10.561</u>	<u>12.421</u>

	31/12/2013	30/06/2014	
	Saldo inicial	Adições	Saldo final
Máquinas e equipamentos	41	-	41
Imobilizações em andamento	-	918	918
	<u>41</u>	<u>918</u>	<u>959</u>

Movimentação da depreciação

	31/12/2014	30/06/2015	
	Saldo inicial	Adições	Saldo final
Máquinas e equipamentos	(9)	(5)	(14)
	<u>(9)</u>	<u>(5)</u>	<u>(14)</u>

	31/12/2013	30/06/2014	
	Saldo inicial	Adições	Saldo final
Máquinas e equipamentos	(1)	(4)	(5)
	<u>(1)</u>	<u>(4)</u>	<u>(5)</u>

11. Ativo Intangível

	30/06/2015	31/12/2014
	Custo	Custo
Direitos de exploração da infraestrutura (a)	26.981	8.458
Adiantamento a fornecedor para adição de intangível	274.672	187.132
	<u>301.653</u>	<u>195.590</u>

(a) Sem amortização, a infraestrutura encontra-se em fase de construção.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação do custo

	<u>31/12/2014</u>	<u>30/06/2015</u>	
	Saldo inicial	Adições	Saldo final
Direitos de exploração da infraestrutura	8.458	18.523	26.981
Adiantamento à fornecedor para adição de intangível (b)	187.132	87.540	274.672
	<u>195.590</u>	<u>106.063</u>	<u>301.653</u>
	<u>31/12/2013</u>	<u>30/06/2014</u>	
	Saldo inicial	Adições	Saldo final
Direitos de exploração da infraestrutura	5.775	8.159	13.934

- (b) A Companhia possui adiantamentos ao fornecedor nacional Alstom Brasil Energia e Transporte Ltda., Planserv Engenharia Ltda, Construtora Mello de Azevedo S/A, Tracomal Terraplenagem e Construções Machado Ltda, Custom Comércio Internacional Ltda e fornecedor estrangeiro Alstom Transport Global Solutions, Vosshoh Cogifer, Acorel S.A., Plastforms S.A., para implantação do projeto.

Foram acrescidos aos ativos intangíveis, custos de debêntures e empréstimos de R\$ 542 (R\$ 450 em 30 de junho de 2014) e capitalização de *hedge accounting* no montante de R\$ 6.331 no semestre findo em 30 de junho de 2015 (em 30 de junho de 2014 não houve transações que influenciaram os ativos intangíveis da companhia). A taxa média de capitalização foi de 0,56% a.m. (custo dos empréstimos dividido pelo saldo de empréstimos, financiamentos e debêntures).

12. Receitas diferidas

O saldo de receitas diferidas no passivo circulante, conforme contrato de concessão, no montante de R\$ 555.299 (R\$ 391.617 em 31 de dezembro de 2014), refere-se a receitas de construção ainda não realizada da infraestrutura.

13. Financiamentos

<u>Instituições financeiras</u>	<u>Taxas contratuais</u>	<u>Taxa efetiva do custo de transação (% a.a.)</u>	<u>Custo de transação incorrido</u>	<u>Saldo do custo a apropriar</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>30/06/2015</u>
BNDÉS	TJLP + 3,28% a.a.	0,2556% (a)	703	538	Setembro de 2016	198.845 (b)
						<u>198.845</u>
<u>Não Circulante</u>						
Financiamentos						199.383
Custos de transação						<u>(538)</u>
						<u>198.845</u>

- a) O custo efetivo destas transações refere-se aos custos incorridos na emissão dos títulos e não considera taxas pós-fixadas, uma vez que a liquidação dos juros e principal dar-se-á no final da operação e na data de cada transação não são conhecidas as futuras taxas aplicáveis. Estas taxas somente serão conhecidas com a fluência do prazo de cada transação. Quando uma operação possui mais de uma série/tranche, está apresentada à taxa média ponderada.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Garantia:

- b) Fiança bancária com aval do acionista controlador.

Em 12 de março de 2015, foi assinado contrato de empréstimo ponte junto ao BNDES, no valor total de R\$ 194.780, com vencimento em 15 de setembro de 2016 ou na data de recebimento da 1ª parcela do crédito de contrato de financiamento de longo prazo, o que ocorrer primeiro.

A dívida é remunerada pela TJLP + 3,28% a.a..

Esta operação é garantida por fiança corporativa das patrocinadoras (CCR S/A, Odebrecht Transport S/A e Investimentos e Participações em Infraestrutura S/A – Invepar), de forma não solidária, na proporção de 25% cada e por uma fiança bancária apresentada pela Rio Par Participações S/A, para garantir a proporção de 25% da dívida.

Em 27 de março de 2015, ocorreu a liberação do valor total do empréstimo ponte, nas condições apresentadas acima.

Cronograma de desembolso – não circulante

	<u>30/06/2015</u>
2016	<u>198.845</u>

14. Debêntures

<u>Instituições financeiras</u>	<u>Taxas contratuais</u>	<u>Taxa efetiva do custo de transação (% a.a.)</u>	<u>Custo de transação incorrido</u>	<u>Saldo do custo a apropriar</u>	<u>Vencimento final</u>	<u>30/06/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Itaú BBA S.A.	100% do CDI + 1,6%	0,4832%	2.161	120	Julho de 2015	357.049	333.798 (a)
						357.049	333.798
<u>Circulante</u>							
Debêntures						357.169	334.641
Custos de transação						(120)	(843)
						<u>357.049</u>	<u>333.798</u>

- a) Em 20 de fevereiro de 2014, foi realizada junto ao Banco Itaú BBA a 1ª emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações no valor de R\$ 150.000. Em 29 de maio de 2014, foi realizado o complemento da 1ª emissão no valor de R\$ 75.000. A remuneração da 1ª emissão será de 100% do CDI + 1,6% ao ano. Em 29 de agosto de 2014 foi realizado o 3º desembolso, no valor de R\$ 75.000 da 1ª emissão de debêntures no valor total de R\$ 300.000, remuneradas a CDI + 1,60% a.a. e o pagamento de juros e principal será em 30 de julho de 2015.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Receitas

	01/04/2015 a 30/06/2015	01/01/2015 a 30/06/2015	01/04/2014 a 30/06/2014	01/01/2014 a 30/06/2014
Receita de construção	2.949	5.524	5.801	7.709
Receita de construção - aporte	56.810	68.025	-	-
Receita de construção - contraprestação pecuniária	-	54	-	-
Receita de remuneração dos ativos da concessão	11.040	20.929	-	-
Receita bruta	70.799	94.532	5.801	7.709
Impostos sobre as receitas - Aporte				
Pis	(369)	(442)	-	-
Cofins	(1.705)	(2.041)	-	-
	(2.074)	(2.483)	-	-
Impostos sobre as receitas - Contraprestação Pecuniária				
Pis	(26)	(55)	-	-
Cofins	(118)	(252)	-	-
ISS	(141)	(251)	-	-
	(285)	(558)	-	-
Deduções das receitas brutas	(2.359)	(3.041)	-	-
Receita líquida	68.440	91.491	5.801	7.709

16. Resultado Financeiro

	01/04/2015 a 30/06/2015	01/01/2015 a 30/06/2015	01/04/2014 a 30/06/2014	01/01/2014 a 30/06/2014
Despesas financeiras				
Juros sobre financiamentos, debêntures e notas promissórias	(16.727)	(28.019)	(8.361)	(12.443)
Perda com operações de derivativos	-	-	-	(7.818)
Comissões e outras despesas financeiras	(363)	(534)	(23)	(341)
Capitalização de juros	282	542	307	450
Juros e multas	(56)	(125)	-	(5)
	(16.864)	(28.136)	(8.077)	(20.157)
Receitas financeiras				
Rendimento sobre aplicações financeiras	8.753	12.004	1.786	2.998
Juros e multas	244	304	2.832	3.445
Ganhos com operações de derivativos	-	-	-	1.224
	8.997	12.308	4.618	7.667
Resultado financeiro líquido	(7.867)	(15.828)	(3.459)	(12.490)

17. Instrumentos Financeiros

A política de contratação de instrumentos financeiros, os métodos e premissas adotados na determinação dos valores justos, bem como os critérios de seus registros e classificações hierárquicas, são os mesmos divulgados nas notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2014.

Todas as operações com instrumentos financeiros estão reconhecidas nas demonstrações financeiras da Companhia conforme o quadro a seguir:

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Instrumentos financeiros por categoria

	30/06/2015			31/12/2014		
	Valor justo	Empréstimos e recebíveis	Passivo financeiro mensurado ao custo amortizado	Valor justo	Empréstimos e recebíveis	Passivo financeiro mensurado ao custo amortizado
Ativos						
Aplicações financeiras	237.745	-	-	107.408	-	-
Aplicações financeiras vinculadas - conta reserva	10.206	-	-	-	-	-
Ativo financeiro	-	554.078	-	-	383.394	-
Contas a receber de operações com derivativos	-	-	-	567	-	-
Passivos						
Fornecedores	-	-	(10.138)	-	-	(1.705)
Financiamentos (a)	-	-	(198.845)	-	-	-
Debêntures (a)	-	-	(357.049)	-	-	(333.798)
Contas a pagar de operações com derivativos	(8.629)	-	-	(17.531)	-	-
Contas a pagar - partes relacionadas	-	-	(33)	-	-	(291)
Total	239.322	554.078	(566.065)	90.444	383.394	(335.794)

(a) Valores líquidos dos custos de transação.

- **Debêntures mensurado ao custo amortizado** - Caso fosse adotado o critério de reconhecer esses passivos pelos seus valores justos, os saldos apurados seriam os seguintes:

	30/06/2015		31/12/2014	
	Valor contábil (a)	Valor justo (b)	Valor contábil (a)	Valor justo (b)
Debêntures	357.169	357.585	334.641	337.374

(a) Valores brutos dos custos de transação;

(b) Os valores justos estão qualificados no nível 2, conforme definição detalhada no item "Hierarquia de valor justo", abaixo.

Os valores justos foram calculados projetando-se os fluxos de caixa até o vencimento das operações com base em taxas futuras obtidas através de fontes públicas e privadas (ex.: BM&FBovespa e Bloomberg), acrescidas dos *spreads* contratuais e trazidos a valor presente pela taxa livre de risco (pré DI).

- **Financiamentos em moeda nacional** – Consideram-se os valores contábeis desses financiamentos equivalentes aos valores justos, por se tratarem de instrumentos financeiros com características exclusivas, oriundos de fontes de financiamento específicas para financiamento de investimentos;

Hierarquia de valor justo

A Companhia possui os saldos abaixo de instrumentos financeiros avaliados pelo valor justo, os quais estão qualificados no nível 2:

	30/06/2015	31/12/2014
Aplicações financeiras	247.951	107.408
Derivativos	(8.629)	(16.964)

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA
O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os diferentes níveis foram definidos a seguir:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos;
- **Nível 2:** *inputs*, diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídas no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e
- **Nível 3:** premissas, para o ativo ou passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Instrumentos financeiros derivativos

As operações com derivativos têm por objetivo a proteção do fluxo de caixa contra variações cambiais dos saldos a pagar aos fornecedores estrangeiros na aquisição do material rodante, sem caráter especulativo. Dessa forma, são caracterizados como instrumentos de *hedge* e estão registrados pelo seu valor justo por meio de resultado ou diretamente no patrimônio líquido nos casos de *hedge* de fluxo de caixa.

Todos os instrumentos financeiros derivativos da Companhia foram negociados em mercado de balcão.

O quadro abaixo apresenta todas as operações de instrumentos financeiros derivativos contratados, assim como os respectivos valores justos calculados pela Companhia:

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conta	Descrição	Data de Vencimento	Valores de Referência (Receita/Despesa)		Valor Bruto	Valores Líquidos		Valores a Receber		Reserva		Contas a Pagar em		
			30/06/2015	31/12/2014		30/06/2015	31/12/2014	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2015	31/12/2014	30/06/2015
PROG. 0001	PROG. 0001	21/06/2015	3.753	1.743	12.278	(773)	(672)	-	-	(773)	(672)	-	(43)	
PROG. 0002	PROG. 0002	21/06/2015	18.795	45.962	-	(1.250)	-	-	-	(1.250)	-	-	(1.250)	
PROG. 0003	PROG. 0003	21/06/2015	3.413	3.413	11.214	(849)	(849)	-	-	(849)	(849)	-	(849)	
PROG. 0004	PROG. 0004	21/06/2015	2.997	2.997	9.471	(566)	(566)	-	-	(566)	(566)	-	(566)	
PROG. 0005	PROG. 0005	21/06/2015	3.391	1.891	6.322	(384)	(459)	-	-	(384)	(459)	-	(384)	
PROG. 0006	PROG. 0006	21/06/2015	3.035	1.635	9.458	(577)	(627)	-	-	(577)	(627)	-	(577)	
PROG. 0007	PROG. 0007	21/06/2015	3.232	3.232	10.840	(553)	(641)	-	-	(553)	(641)	-	(553)	
PROG. 0008	PROG. 0008	24/06/2016	5.546	2.966	10.263	(462)	(782)	-	-	(462)	(782)	-	(462)	
PROG. 0009	PROG. 0009	21/06/2016	2.345	2.345	8.114	(570)	(649)	-	-	(570)	(649)	-	(570)	
PROG. 0010	PROG. 0010	20/07/2016	1.797	1.795	6.211	(374)	(475)	-	-	(374)	(475)	-	(374)	
PROG. 0011	PROG. 0011	21/06/2016	4.546	6.546	22.662	(1.642)	(1.943)	-	-	(1.642)	(1.943)	-	(1.642)	
PROG. 0012	PROG. 0012	21/06/2016	5.777	4.777	23.452	(1.827)	(1.869)	-	-	(1.827)	(1.869)	-	(1.827)	
PROG. 0013	PROG. 0013	21/06/2017	2.812	2.812	9.458	(386)	(466)	-	-	(386)	(466)	-	(386)	
PROG. 0014	PROG. 0014	20/06/2015	23.849	-	79.964	(770)	-	-	-	(770)	-	-	(770)	
TOTAL DAS OPERAÇÕES EM ABERTO EM 30/06/2015			83.376	4.632	257.772	(34.945)	(11.922)	(8.852)	-	(8.852)	(11.922)	-	(1.051)	2.397
TOTAL DAS OPERAÇÕES LIQUIDADAS DURANTE O PERÍODO DE 30 DE JUNHO DE 2015 E 2014			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DAS OPERAÇÕES			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Quando o derivativo possui vencimentos intermediários, o valor nominal mencionado é o da tranche vigente.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Resultado com instrumentos financeiros derivativos com propósito de proteção (não designados como hedge accounting)

	<u>30/06/2015</u>	<u>30/06/2014</u>
Riscos cambiais	-	(6.594)

Análise de sensibilidade

As análises de sensibilidade são estabelecidas com base em premissas e pressupostos em relação a eventos futuros. A Administração da Companhia revisa regularmente essas estimativas e premissas utilizadas nos cálculos. No entanto, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados devido a subjetividade inerente ao processo utilizado na preparação das análises.

Nas análises de sensibilidade, não foram considerados nos cálculos novas contratações de operações com derivativos além dos já existentes.

Análise de sensibilidade de variações na moeda estrangeira

Apresentamos no quadro os valores correspondentes aos efeitos no resultado do exercício e no patrimônio líquido e foram calculados com base no saldo das exposições cambiais na data dessas demonstrações financeiras, sendo que para os cenários A e B, as taxas de câmbio utilizadas no cenário provável foram adicionadas dos percentuais de deterioração de 25% e 50%.

Para o cálculo do cenário provável foi utilizada a taxa cambial no fechamento dessas demonstrações financeiras (R\$ x EUR = 3,4603). Como os valores já estão registrados, não há efeitos adicionais no resultado para esse cenário.

Operação	Vencimentos até	Exposição em R\$ ⁽¹⁾	Risco	Efeito em R\$ no resultado abrangente		
				Cenário provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%
Compromissos em Euro	Abril de 2017	286.914	Aumento da cotação do Euro	-	(49.683)	(121.412)
Hedge NDF de Fluxo de Caixa Futuro	Abril de 2017	(286.914)	Diminuição da cotação do Euro	-	49.683	121.412
			Efeito de Ganho ou (Perda)	-	-	-
Moedas em 30/06/2015:						
		Euro		3,4603	4,3254	5,1905

(1) Nos valores de exposição não estão deduzidos os custos de transação.

Análise de sensibilidade de variações nas taxas de juros

Abaixo estão demonstrados os valores resultantes das variações monetárias e de juros sobre os contratos de empréstimos e financiamentos com taxas pós-fixadas, no horizonte de 12 meses, ou seja, até 30 de junho de 2016 ou até o vencimento final de cada operação, o que ocorrer primeiro.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Operação	Risco	Vencimento até	Exposição em R\$ ⁽⁴⁾	Efeito em R\$ no resultado		
				Cenário provável	Cenário A 25%	Cenário B 50%
Passivos Financeiros						
Debêntures	Aumento do CDI	Julho de 2015	357.169	(4.510)	(5.445)	(6.355)
BNDES	Aumento da TJLP	Setembro de 2016	199.383	(18.613)	(21.624)	(24.636)
Total do efeito de ganho ou (perda)				<u>(23.123)</u>	<u>(27.069)</u>	<u>(30.991)</u>
As taxas de juros consideradas foram: ⁽¹⁾						
	CDI ⁽²⁾			13,64%	17,05%	20,46%
	TJLP ⁽³⁾			6,00%	7,50%	9,00%

(1) As taxas apresentadas acima serviram como base para o cálculo. As mesmas foram utilizadas nos 6 meses do cálculo:

Nos itens (2) a (3) abaixo, estão detalhadas as premissas para obtenção das taxas do cenário provável:

- (2) Refere-se à taxa de 30 de junho de 2015, divulgada pela CETIP;
- (3) Refere-se à taxa de 30 de junho de 2015, divulgada pelo BNDES;
- (4) Nos valores de exposição não estão deduzidos os custos de transação.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social é representado por 62.419.900 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal no valor de R\$ 1,00 cada, assim distribuídas:

	30/06/2015	
	Participação acionária	Quantidade de ações
CIIS-Companhia de Investimentos em Infraestrutura e Serviços	24,8750%	15.526.950
Investimentos e Participações em Infraestrutura S.A. - INVEPAR	24,8750%	15.526.950
Odebrecht Transport S.A. - OTP	24,8750%	15.526.950
Riopar Participações S.A.	24,8750%	15.526.950
Ratp do Brasil Operações, Participações e Prestação de Serviços para Transporte Ltda	0,2500%	156.050
Benito Roggio Transporte S.A. - BRT	0,2500%	156.050
Total	<u>100,0000%</u>	<u>62.419.900</u>

Em 16 de março de 2015, a parcela do capital social subscrito e não integralizado no montante de R\$ 35.358 foi integralizado conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.

CONCESSIONÁRIA DO VLT CARIOCA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE E SEMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2015
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Prejuízo por ação – básico e diluído

	01/04/2015 a 30/06/2015	01/01/2015 a 30/06/2015	01/04/2014 a 30/06/2014	01/01/2014 a 30/06/2014
Numerador				
Prejuízo líquido	(2.766)	(7.335)	(7.658)	(16.818)
Denominador				
Média ponderada de ações - básico e diluído (em milhares)	62.420	62.420	62.420	62.420
Prejuízo por ação - básico e diluído em R\$	(0,0443)	(0,1175)	(0,1227)	(0,2694)

19. Compromissos vinculados a contratos de concessão

A Companhia assumiu os compromissos de investimentos de acordo com seu contrato de concessão a serem cumpridos até o final do prazo da concessão, no montante de R\$ 358.081 em 30 de junho de 2015 (R\$ 524.122 em 31 de dezembro de 2014).

* * *

Composição do Conselho de Administração

Gustavo Dantas Guerra	Conselheiro
Carlos Fernando Anastacio	Conselheiro
José Braz Cioffi	Conselheiro
Arthur Piotto Filho	Conselheiro
Marcos Bastos Rocha	Conselheiro
Carlos Castanho Junior	Conselheiro
Luiz Cláudio Cruz Marques	Conselheiro
Paulo Chaves Borgerth Teixeira	Conselheiro

Composição da Diretoria

Carlos Eduardo Gonzalez Baldi	Diretor Presidente
Charles de Sirovy	Diretor Administrativo Financeiro
Augusto Leonardo Schein	Diretor de Engenharia e Operação
José Picolli Neto	Diretor de Planejamento

Contador

Hélio Aurélio da Silva
CRC SP129452/O-3 S/RJ