

## Porto, renda e terra: explorando as expressões da renda fundiária no Rio de Janeiro

### Port, rent and land: exploring the expressions of land rent in Rio de Janeiro

Breno Seródio

Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ

brenoserodio@gmail.com

Vicente Brêtas

Universidade de Bonn - UniBonn

vbretas@uni-bonn.de

#### Resumo

O Projeto Porto Maravilha, em curso na zona portuária do Rio de Janeiro, é uma das expressões mais contundentes da modalidade contemporânea de planejamento urbano estratégico no Brasil. À vista disso, o presente artigo busca compreender esta iniciativa à luz da teoria da renda fundiária, objetivando identificar, no âmbito do objeto, as diferentes formas através das quais a renda da terra se manifesta. Assim, retorna a categorias basilares do pensamento marxista, para, então, definir as três formas de renda fundiária conceituadas por Karl Marx e resgatadas por autores marxistas contemporâneos. Neste ensaio, o Porto Maravilha é enquadrado enquanto um processo potencializador da geração e extração de renda da terra no espaço urbano carioca. Porém, em última análise, nenhuma tipologia se apresenta de maneira homogênea. Em outras palavras, as proposições teóricas acerca da renda da terra se sobrepõem no plano empírico.

**Palavras-chave:** Porto Maravilha, renda fundiária, mercado imobiliário, teoria urbana crítica.

#### Abstract

The Porto Maravilha Project, currently underway in the port area of Rio de Janeiro, is one of the most striking expressions of contemporary strategic urban planning in Brazil. In this sense, the article aims to understand this initiative in light of the theory of land rent, with the objective of identifying the different forms through which land rent can be observed within the scope of the project. Thus, it returns to fundamental categories of Marxist thought to define the three forms of land rent conceptualized by Karl Marx and revisited by contemporary Marxist authors. The Porto Maravilha Project is framed as a process that enhances the generation and extraction of land rent in the urban space of Rio de Janeiro. However, ultimately, none of the forms of rent presents itself in a homogeneous way. In other words, the theoretical propositions about land rent have empirical overlap.

**Keywords:** Porto Maravilha, land rent, real estate markets, critical urban theory.

## Introdução

O presente artigo reflete acerca da produção capitalista do espaço a partir da categoria de renda da terra, mobilizada enquanto referencial para a identificação de interfaces entre a acumulação de capital e a produção da cidade. Entendemos que as tipologias de renda fundiária elaboradas por Marx (2017) e retomadas por autores contemporâneos ainda se revelam como ricos instrumentos de investigação para a geografia e o planejamento territorial. Nesse sentido, debruçamo-nos sobre a Operação Urbana Porto Maravilha, na região portuária do Rio de Janeiro, como objeto materializador da reflexão proposta.

O foco reside na manifestação de diferentes formas de geração e extração de rendas fundiárias no âmbito do Porto Maravilha, buscando compreender suas expressões em um recorte espaço-temporal concreto e específico. Pretende-se, assim, contribuir para o debate e a operacionalização do conceito de renda fundiária, buscando fomentar diálogos referentes à aplicação deste ferramental.

A ênfase, portanto, não é direcionada às minúcias institucionais e financeiras do projeto em análise, tampouco à ampla gama de processos socioespaciais a ele atrelada — estes aspectos vêm sendo debatidos e explorados com êxito desde o advento do projeto. O foco consiste na exploração das manifestações concretas de renda fundiária no espaço urbano. O caso empírico, desse modo, surge como ponto de ancoramento sobre e através do qual os processos estudados ganham pertinência analítica. Buscamos, em primeiro lugar, friccionar os blocos conceituais referentes às tipologias de renda da terra para provocar uma reflexão sobre a sua operacionalização empírica.

Busca-se, então, a contextualização do projeto em sua relação com dinâmicas de geração e extração de rendas da terra a partir da produção e do consumo do ambiente construído. No intuito de sistematização de argumentos, propomos uma pergunta orientadora: quais tipos de renda da terra podem ser observados no âmbito do Porto Maravilha e como eles se manifestam?

O caso empírico se desenvolve em um contexto no qual o planejamento urbano passa a ser executado de forma “fatiada” e “estratégica”, expressão contrastante em relação aos planos abrangentes característicos do planejamento moderno-funcionalista. Com isso, intervenções urbanas focadas em áreas restritas ganham precedência, expressando a ascensão das lógicas flexíveis de governança e gestão. O atual regime de acumulação altera

as dinâmicas produtivas na escala global, desenrolando as amarras e a fixidez do capital, engendrando fluidez nos âmbitos articulados de produção, distribuição e consumo (Harvey, 2015). Na esteira deste processo, reconfiguram-se as próprias expressões do fenômeno urbano, redesenhado por forças financeiras fragmentárias e fragmentadas (Swyngedouw e Ward, 2022).

Aqui, o Estado atua como promotor dos interesses de mercado, reordenando o espaço em função das demandas organizativas do capitalismo neoliberal-financeiro. Estes reordenamentos se dão na forma de sucessivas ondas regulatórias sobre as cidades, constituindo ambientes propícios para a acumulação de capital e extração de rendas fundiárias. O investimento imobiliário segue uma lógica especulativa e as perspectivas de rentabilidade atreladas a certos empreendimentos explicam as decisões de construtoras e incorporadoras, mas também de Fundos de Investimento Imobiliário, gestores de ativos e outros agentes financeiros que exercem crescente influência na produção das cidades contemporâneas. (Harvey, 2015; Swyngedouw e Ward, 2022),

Desse modo, a perspectiva de valorização dos ativos imobiliários resulta, igualmente, na valorização de eventuais títulos financeiros a ele atrelados. Ao discutir a importância do espaço como dispositivo gerador de renda, Harvey (2015, p. 447) aponta que o mercado imobiliário atua como ramo particular de capital portador de juros, de forma que a terra urbana surge como um bem “que é comprado e vendido segundo a renda que produz”. Trata-se, assim, essencialmente, de um processo de abstração no qual os atributos qualitativos específicos do espaço construído são reduzidos à forma de métricas financeiras, visando o retorno potencializado de renda (Swyngedouw e Ward, 2022).

Para que possam ser apontadas possíveis leituras acerca da manifestação de rendas fundiárias no caso do Porto Maravilha, torna-se imperioso compreender as variadas formas através das quais a terra se conecta a diferentes agentes inseridos nas dinâmicas de produção do espaço urbano. Com essa intenção, estruturamos o artigo em três seções, além da introdução e conclusões. A primeira aborda os tipos de renda da terra, por meio da literatura marxista, e sua relação com o ambiente construído. A segunda, por sua vez, contextualiza o Projeto Porto Maravilha, discutindo suas especificidades iniciais, traços de funcionamento e condições atuais. Por fim, articula-se o referencial teórico da renda da terra ao caso do Porto Maravilha, a partir da sua transposição para o contexto urbano. Esta seção delinea possíveis leituras sobre a operacionalização empírica desses instrumentos

conceituais, interpretando como cada tipo de renda fundiária se manifesta, apresentando hipóteses sobre a atuação empresarial na extração de renda da terra no recorte debatido.

### **As tipologias da renda da terra**

As rendas extraídas da terra expressam e modelam interações entre diversos setores sociais. Cada um destes atores, em termos de estratégias frente a mecanismos regulatórios, se comporta de maneira específica em relação à terra. Esses posicionamentos diversificados no seio da sociedade de classes evidencia a pluralidade de formas de apropriação do espaço urbano, ora como valor-de-uso, ora como valor-de-troca (Harvey, 2015).

Eles constituem uma rede de agenciamentos que atravessa o espaço urbano, compreendido enquanto arena relacional de disputas. Nesse cenário, forças antagônicas entram em conflito pela sua apropriação, posto que a cidade se constitui como lócus da luta de classes (Harvey, 2015). No que diz respeito à renda, e consequentemente ao mercado fundiário, no Livro III d'O Capital, Marx (2017) destaca três tipos de rendas da terra: (I) a renda monopolista, (II) a renda absoluta e (III) a renda diferencial, retomadas por David Harvey em "Os Limites do Capital" (2015, p.427-476).

A renda de monopólio tem origem nas características que tornam um determinado solo único. A renda diferencial, por sua vez, é auferida em função da produtividade de certa porção de terra quando associada a determinado uso. Já a renda absoluta representa uma espécie de tributo de classe direcionado ao proprietário fundiário pelo fato deste deter a propriedade do solo. Tendo em vista que a terra é uma propriedade privada e que, para exercer uso sobre ela é necessário mobilizar um dispêndio de capital, compreende-se que ela surge como recurso central no âmago da estrutura de classes (Marx, 2017). A partir dessas ponderações, os próximos parágrafos irão aprofundar as tipologias supracitadas – primeiro a partir do modelo teórico fornecido por Marx, depois por meio de uma contextualização de sua manifestação concreta no mercado imobiliário urbano (Jaramillo, 2010; Singer, 1980).

No modelo de Marx, o monopólio sobre a terra é *conditio sine qua non* para o desenvolvimento da classe dos proprietários fundiários, que difere da classe capitalista propriamente dita. Eles detêm a prerrogativa do arrendamento de sua terra aos agentes produtivos, de forma que o capitalista arrendatário paga pelo uso ao proprietário da terra. Na prática, uma quantidade de dinheiro é paga pelo arrendatário ao proprietário por um

prazo determinado para que seja concedida a permissão de aplicar seu capital em um pedaço de terra. O arrendamento materializa-se no contrato que institui a renda fundiária, expressando o elo que outorga o vínculo entre capitalista e proprietário fundiário

Desta maneira, a renda da terra manifesta as relações contraditórias entre diferentes classes sociais: a classe trabalhadora assalariada, os capitalistas arrendatários e os proprietários fundiários. A mais-valia gerada no processo de trabalho é direcionada, primeiramente, aos capitalistas arrendatários, responsáveis diretos pela contratação da força de trabalho. O preço de produção da mercadoria em cada setor se define pelo custo de produção somado à taxa de lucro médio dos demais setores da economia. A outra fração, que se configura como excedente sobre o lucro, é direcionada pelo arrendatário ao proprietário fundiário. Nessa lógica, a renda da terra resulta da parcela da mais-valia que sobra após o desconto do lucro médio, direcionada ao proprietário. Diante dessa “dependência mútua” entre proprietário e arrendatário, o dono da terra pode, ele mesmo, dirigir a produção ao invés de “alugar” a terra. Nessa situação, ele se apropria tanto da renda quanto do lucro, tornando-se, além de proprietário, um capitalista propriamente dito.

A contradição fundamental do sistema capitalista reside na relação entre capital e trabalho. Essa contradição se manifesta nas dinâmicas de extração de rendas fundiárias, pois o proprietário só receberá determinada quantia de dinheiro se houver valorização do capital, isto é; valorização do valor fruto do trabalho laborado em sua propriedade. “A expansão do valor ocorre mediante a produção de mais-valor pelos capitalistas que empregam um tipo específico de trabalho – o trabalho assalariado” (Harvey, 2015, p. 93). Sendo uma “condição” de produção, a terra se diferencia dos meios de produção na medida em que não surge como fruto direto do trabalho. O proprietário fundiário é, em certa medida, um agente passivo, uma vez que ele não é responsável pela produção da renda; sua remuneração depende do uso capitalista de sua propriedade. É a partir do uso econômico de uma propriedade privada, que a renda pode ser extraída, sendo decorrente dos ganhos advindos de tal apropriação (Marx, 2017).

Diante disso, tratemos primeiramente da renda diferencial. No ramo da agricultura, o investimento produtivo se realiza apenas quando um retorno monetário for assegurado (ao menos a priori). Os capitalistas que buscam valorizar seu capital em condições mais favoráveis de produção (em outras palavras, para além do lucro médio), objetivam realizar um lucro extra. Na produção agrícola, esse processo é viabilizado por meio do investimento em porções de terra férteis ou próximas a centros consumidores. Sob tais

condições, a mesma magnitude de capital investido resulta em diferentes retornos com base nas diferenças de fertilidade ou de localização do solo (Marx, 2017). Assim, aqueles que exploram as melhores terras produzem mais mercadorias com menores custos. Ao venderem suas mercadorias pelo preço geral de produção, conseguem extrair um sobre-lucro.

O sobre-lucro é o componente fundamental da renda diferencial. Sua geração não se vincula simplesmente à apropriação privada da terra; ela nasce em decorrência das diferentes condições de produtividade do solo. Nesse caso, mercadorias que possuem menor custo de produção são vendidas pelo preço determinado pelas condições de produção nas “piores” terras e, com isso, os capitalistas arrendatários outorgam a renda diferencial ao proprietário fundiário, apropriando-se do lucro médio. Em linhas gerais, a renda diferencial representa a diferença entre o preço geral de produção (determinado pelas condições produtivas das terras mais desfavorecidas) e o preço individual de produção nas terras mais férteis ou mais bem localizadas. Este sobre-lucro é originado através do trabalho agrícola e as diferenças de fertilidade e acesso emergem como variáveis elementares.

A renda diferencial surge sob duas formas. O tipo I se associa ao grau de fertilidade ou à localização do solo. Já o tipo II está ligado à intensificação da atividade produtiva do solo — ou, em outros termos, à implementação de máquinas e adubos, por exemplo. Ao fim e ao cabo, a renda diferencial do tipo I resulta da mesma magnitude de capitais empregados em terras de fertilidade ou localizações distintas. Por outro lado, a renda diferencial de tipo II resulta de sucessivas inversões de capital amortizadas em uma mesma área de forma a produzir resultados potencializados.

A renda absoluta, por sua vez, origina-se da apropriação privada da terra, e surge do excedente do valor sobre o preço geral de produção. Dessa maneira, sua origem reside no excedente da mais-valia sobre o lucro médio. Os produtos agrícolas são vendidos por preços determinados pelas condições de produção nas terras mais desfavorecidas e, por isso, esses preços são superiores ao preço geral de produção. A dimensão em que esta diferença de excedente pode ser realizada (e conseqüentemente remodelada em renda absoluta) sujeita-se ao nível de preços do mercado.

A propriedade privada da terra é, desta forma, a fonte de existência da renda absoluta — que é paga por cada parcela de terra independentemente de sua fertilidade ou localização (Marx, 2017). No limite, a renda absoluta é produto da apropriação privada do

solo e da diferença na composição orgânica do capital em relação à sua magnitude média, que resulta em excedente. Ela surge da propriedade privada da terra e expõe o antagonismo entre proprietários fundiários e a classe trabalhadora, refletindo as reivindicações da burguesia para aprimorar suas formas de apropriação de riqueza.

Para além desses dois tipos há também a renda de monopólio. Esta se atrela à dinâmica de exclusividade, uma vez que se origina em terras capazes de gerar produtos específicos e irreprodutíveis. Por exemplo, suponhamos que exista apenas uma porção de solo no mundo capaz de produzir um tipo específico de uva, empregada na produção de um tipo particular de vinho. Somente essa terra pode produzir esta uva e, assim, ela se configura como única e excepcional. As mercadorias produzidas nesta terra são vendidas a preços superiores, configurando um preço de monopólio que é pago pelos consumidores dessas mercadorias raras e excepcionais. Além disso, é necessário assinalar que a construção de raridades e excepcionalidades se relaciona profundamente a fatores sociais, simbólicos, ideológicos e culturais. As formas de constituição e composição dessas exceções variam e investigações que pretendam dar conta desse enquadramento analítico não podem perder essa conexão de vista.

### **Rendas da terra, espaço urbano e mercado imobiliário**

Para Samuel Jaramillo (2010), a transposição do conceito de renda da terra da sua dimensão agrária para o contexto urbano requer atenção às diferentes formas através das quais o espaço da cidade se articula às dimensões da produção e do consumo. À vista disso, o autor divide as rendas oriundas do solo urbano em duas grandes categorias, cada qual com suas respectivas subdivisões. As rendas urbanas primárias correspondem ao plano da produção do ambiente construído, relacionando-se aos custos e ganhos atrelados às atividades construtivas. Já as rendas secundárias relacionam-se à dimensão do consumo, sendo determinadas em função do uso do solo em uma determinada propriedade urbana.

Nesta perspectiva, observa-se três categorias de renda primária da terra urbana, das quais a primeira é a renda primária absoluta. Se toda propriedade urbana detém um valor de mercado, significa que há um piso monetário a ser despendido para o acesso à terra urbana. Deste piso surge a renda primária absoluta, que corresponde a uma espécie de renda fundiária mínima sobre a qual as demais se estruturam (Jaramillo, 2010, p. 149)

As outras duas categorias de renda urbana primária tem conteúdo diferencial, e, como no esquema marxista, surgem das condições variadas de investimento em parcelas



distintas da terra: se a renda diferencial agrária do tipo I tem origem na fertilidade da terra ou na proximidade a centros de consumo, a renda primária (urbana) diferencial do tipo I deriva das condições de construtibilidade dos terrenos. Diferentes parcelas de terra apresentam especificidades físicas<sup>1</sup> que influenciam o capital despendido no processo produtivo da construção. Os custos de produção de um empreendimento localizado em um terreno de construtibilidade desfavorável serão superiores aos de um empreendimento idêntico em um terreno com melhores condições. Estas diferenças relativas representam descontos ou adições à renda final (Jaramillo, 2010, p. 131), e, assim, os lucros gerados nos terrenos com menores custos produtivos são transformados em renda primária diferencial do tipo I, direcionada aos agentes produtivos.

Já a renda primária diferencial do tipo II, tal como sua correspondente agrária, relaciona-se ao investimento intensivo. Se no caso agrário o investimento em fertilizantes ou sistemas de irrigação potencializa a produtividade do solo, no caso urbano, o investimento na criação de solo potencializa o valor de mercado do empreendimento. Ou seja, a renda diferencial do tipo II nasce da verticalização, compreendida como múltiplas rodadas de investimento literalmente sobrepostas no solo. Dessa maneira, o aumento da área total comercializável incrementa o sobre-lucro do empreendimento e gera uma renda fundiária também capturada pelo agente construtor

Além das rendas primárias, Jaramillo (2010) identifica um conjunto de rendas fundiárias secundárias, derivadas do consumo do espaço construído, ou mais precisamente, da mercadoria-solo. Aqui, o dado da concorrência é central, pois diferentes usos do solo competem por localizações, e o dispêndio financeiro determina quem se instala e onde se instala. No caso das rendas secundárias diferenciais, Jaramillo delimita os tipos comerciais e habitacionais. Em ambos, a localização emerge como fator determinante, refletindo sua correspondente agrária: a renda diferencial secundária do comércio corresponde a ganhos advindos de privilégios locacionais, como a proximidade/acesso ao público consumidor, que aceleram a rotação do capital comercial. Na medida em que os comerciantes estão dispostos a pagar mais para acessar os melhores pontos, parte do sobre-lucro gerado pelo incremento de vendas é direcionada ao proprietário do imóvel onde as atividades são desenvolvidas.

A localização é também um dado determinante do preço da moradia. Se o pleno consumo da habitação enquanto valor-de-uso depende da integração com atividades

---

<sup>1</sup> Geomorfológicas, geológicas, pedológicas, hidrológicas, etc



complementares (empregos, serviços públicos, comércio, infraestrutura etc), e se o caráter da distribuição das atividades na cidade é desigual, algumas moradias são mais bem atendidas que outras (Jaramillo, 2010, p. 167). Logo, há disputa pelo acesso à habitação e aqueles em melhores condições econômicas instalam-se nas habitações mais bem posicionadas — com maior proximidade/acessibilidade ao conjunto de valores-de-uso complementares. Desta forma, ao pagarem mais por este acesso privilegiado, remuneram os proprietários fundiários na forma de renda secundária diferencial de moradia.

Nesse caso, são evidentes as confluências entre Jaramillo (2010) e Singer (1980), para quem a renda diferencial se expressa nas cidades através de mecanismos concorrenciais. No esquema de Singer, a renda diferencial também advém dos sobre-lucros originados das vantagens locacionais. O princípio da aglomeração, assim, torna-se elemento central para a compreensão da renda diferencial urbana, pois o adensamento de diferentes atividades gera sinergias que ampliam as margens de valorização do capital empregado na terra.

Jaramillo também identifica uma renda secundária de monopólio nas cidades, que nasce da busca de certas classes sociais por exclusividade e status — na forma de condomínios fechados e edifícios de luxo, por exemplo. Trata-se de uma renda secundária monopolística de segregação, gerada pelos preços elevados de imóveis dotados de características que permitem uma apropriação exclusiva do espaço construído. O dinheiro desembolsado por aqueles capazes de pagar mais pelo “privilégio” da (auto)segregação é direcionado aos proprietários fundiários na forma de renda urbana de monopólio (Jaramillo, 2010, p. 165). Na prática, entretanto, é concebível que a existência da renda secundária de monopólio não se deva somente à segregação<sup>2</sup>, mas também à uma gama de aspectos que imprimam graus de exclusividade, como certas qualidades paisagísticas e arquitetônicas.

O que importa notar é que para Jaramillo (2010), assim como para Singer (1980), a renda fundiária de monopólio urbano não se reduz às vantagens de aglomeração de atividades ou à proximidade a mercados consumidores: ela é produzida na medida em que permite o usufruto de vantagens não detidas por mais ninguém. No caso do mercado imobiliário, ela se expressa em empreendimentos exclusivos e altamente diferenciados, até

---

<sup>2</sup> Até porque, no limite, a própria propriedade privada do solo urbano implica na existência de uma segregação. Neste sentido, tal tipo de renda pode se fazer presente em toda e qualquer parcela privada da terra, independente de eventuais particularidades funcionais, construtivas, culturais e paisagísticas.

mesmo daqueles de sua vizinhança mais próxima. A distinção central entre as rendas diferencial e de monopólio é que a primeira surge das vantagens propiciadas pela localização, enquanto, no caso da segunda, é a exclusividade locacional que permite o preço elevado do produto imobiliário com base no monopólio detido sobre a localização (Singer, 1980). O diferencial locacional, desta maneira, gera renda, e a exclusividade, por sua vez, a potencializa.

Há ainda um último tipo de renda secundária no esquema de Jaramillo (2010). A renda diferencial e de monopólio industrial, que surge do consumo do espaço por atividades produtivas. Esta tipologia de renda não é central para o presente artigo. Por isso, basta dizer que, quando o espaço disponível para a indústria nas cidades é menor que a demanda existente, e/ou quando há uma tributação sobre a instalação de indústrias, os capitalistas produtivos desembolsam mais para aceder às suas atividades, gerando uma renda comumente paga ao Estado.

### **O Projeto Porto Maravilha**

O presente artigo se dedica a discutir a manifestação de diferentes modalidades de renda fundiária no recorte do Porto Maravilha, política urbana direcionada à região portuária da cidade do Rio de Janeiro. Antes, entretanto, é necessário contextualizar o objeto empírico. Com essa finalidade, serão brevemente apresentadas algumas especificidades dessa intervenção urbanística e de seu arranjo financeiro.

Após décadas de estudos, lobismo e planos preliminares, o projeto de requalificação da zona portuária do Rio de Janeiro foi anunciado em 2009 (Silvestre, 2022). Lançado pela administração municipal, o Porto Maravilha foi institucionalizado na forma de uma Operação Urbana Consorciada (OUC) em conjunto à uma Parceria Público-Privada (PPP) — promovida enquanto a maior do Brasil até então (Werneck, 2016).

Essa política pública, que conforma a criação de um distrito turístico e cultural no núcleo do Rio de Janeiro, integrou um conjunto abrangente de intervenções urbanísticas, relacionadas à preparação da cidade para sediar os megaeventos esportivos de 2014 e 2016. A Operação previa a requalificação da região portuária através de obras viárias e de infraestrutura, criação de equipamentos culturais e de incentivos para o investimento imobiliário privado. A Lei Municipal Complementar nº 101/2009 instituiu o projeto sob justificativa de proporcionar transformações estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em prol da “revitalização” dos distritos portuários.

O escopo do projeto, delimitado pela Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) do Porto, engloba cerca de cinco milhões de metros quadrados<sup>3</sup> — região de caráter majoritariamente popular e tradicionalmente marcada pelas dinâmicas econômicas portuárias (Gonçalves e Costa, 2020). A PPP que estruturou o projeto detinha um valor inicial aproximado de 7.609 bilhões de reais, com um prazo de quinze anos de vigência, renováveis por mais quinze. A legislação regulamentou as diretrizes da parceria, associando a gestão municipal, via Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP), a três grandes construtoras brasileiras<sup>4</sup> (via Concessionária) responsáveis pelo gerenciamento do projeto. Essas diretrizes envolviam a prestação de serviços urbanos como saneamento, iluminação e coleta de lixo, além das obras de infraestrutura (Werneck, 2016).

O arranjo financeiro do Porto Maravilha é balizado pela venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs). Concebidos para financiar a intervenção, eles permitem a construção de empreendimentos para além dos padrões regulatórios edilícios previstos para a região. A partir de sua comercialização, o Poder Público levantaria os fundos necessários para a operacionalização do Porto Maravilha e, teoricamente, o Estado não injetaria recursos de forma direta na intervenção urbana (Werneck, 2016). Tendo em vista que a venda dos CEPACs para os empreendedores imobiliários geraria as divisas necessárias para a execução das obras e serviços, o projeto foi apresentado pelas autoridades como autofinanciável (Sanfelici, 2022).

Empreendimentos comerciais, residenciais ou mistos com pavimentos superiores ao previamente permitido são exemplos das flexibilizações promulgadas. Além disso, foram definidos parâmetros flexíveis em algumas áreas da Operação, bem como foi prevista a isenção de tributos municipais para os empreendimentos imobiliários. Contudo, uma vez que os CEPACs constituem títulos financeiros, sua venda não é limitada a investidores diretamente interessados no Porto Maravilha. Na prática, eles operam como instrumentos acionários, e sua comercialização ocorre de forma irrestrita no mercado de capitais, permitindo que investidores os comprem com objetivos meramente especulativos — desvirtuando a política urbana de seu propósito original (Fix, 2009).

---

<sup>3</sup> Estão em curso algumas discussões deliberativas para o aumento desta área, por isso ressaltamos que os rumos do Porto Maravilha para o curto e médio prazo estão completamente abertos e em disputa.

<sup>4</sup> As construtoras que formam a Concessionária são a Odebrecht, a OAS e a Carioca Engenharia.

Com isso, um ponto analítico importante para este artigo reside no tipo de investimento preconizado na elaboração do projeto em questão. O arranjo financeiro do Porto Maravilha, desenhado a partir de ações públicas e privadas, prioriza, essencialmente, a capitalização. Desta maneira, o projeto possibilita a entrada de capitais transescalares (que buscam alta volatilidade e lucratividade) no mercado imobiliário, transformando seus “produtos imobiliários” em ativos financeiros por meio da extração de rendas fundiárias viabilizadas por mecanismos geo-regulatórios. A engenharia institucional-financeira do Porto Maravilha faz uma aposta especulativa no mercado imobiliário como âncora para gerar os recursos necessários às obras, serviços e melhorias na região portuária (Sanfelici, 2022).

Todos os certificados do Porto Maravilha, correspondentes a mais de 4 milhões de m<sup>2</sup> de direitos de construção, foram leiloados em um único lote em 2011, vendidos ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal (Silvestre, 2022). Consequentemente, os CEPACs passaram a ser geridos por um Fundo de Investimento Imobiliário cujo único cotista é a Caixa Econômica Federal. O FII Porto Maravilha, como foi denominado, se constituiu com um aporte inicial de R\$3,5 bilhões, com recursos do FGTS, para a aquisição da totalidade dos CEPACs (Sanfelici, 2022). Esta estratégia pode ser interpretada como uma medida de amparo do Porto Maravilha por parte do Estado em sua escala federal, visto que, em 2011, a demanda por CEPACs se demonstrava abaixo do originalmente esperado.

Todavia, conforme demonstra o Terceiro Relatório Trimestral de 2022, apenas cerca de 10% do estoque de CEPACs disponíveis havia sido comercializado (Serodio, 2024, p.68). Diante desse cenário de baixa procura, Sanfelici (2022) entende que o Porto Maravilha superestimou a demanda por imóveis comerciais a curto e médio prazo, subestimando a natureza cíclica do mercado imobiliário. Em suma, o projeto se concentrou na construção de edifícios corporativos e na expansão de infraestruturas, negligenciando a questão habitacional. Apesar do elevado potencial de captura das rendas imobiliárias, as incertezas que permeiam as decisões de investimento nesses fragmentos desvalorizados do tecido urbano ainda eram significativas, criando obstáculos à dinamização imobiliária (Sanfelici, 2022, p.71).

À vista disso, encaramos o Porto Maravilha como uma iniciativa de revalorização fundiária pautada sobre instrumentos potencializadores de geração e extração de rendas da terra. Representando um esforço coordenado entre Estado e atores privados em prol do

redirecionamento das fronteiras da incorporação para uma região previamente “desvalorizada”, o projeto visa promover o mercado enquanto plataforma de transformação urbana. Funções industriais, logísticas e portuárias, que antes ocupavam grandes perímetros nas cidades, se deslocaram para outros espaços, tornando obsoletas as áreas que ocupavam. Posteriormente, essas áreas tornam-se foco de políticas de “revitalização” que visam estimular a reconversão de usos do solo para adequá-los às funções econômicas atualmente dominantes nas metrópoles.

Nessa esteira, Sanfelici (2022) e Silvestre (2022) alertam sobre as múltiplas conexões do arranjo institucional-regulatório de políticas urbanas como o Porto Maravilha com os fluxos político-econômicos globais e investimentos multiescalares. Na prática, essas conexões decorrem dos rebatimentos do mercado mundial, das condições acionárias e da mobilidade/transferência de políticas públicas de “revitalização”. Tais características destacam um aspecto relevante da condição do projeto: a participação do Estado. Embora a intervenção tenha sido exaltada como um exemplo de projeto auto financiado com recursos privados, o que se observou foi que, em diferentes etapas, o Poder Público, em suas variadas escalas, direcionou recursos ou liberou ativos para amparar a “revitalização” urbana.

Desse modo, as correspondências com a teoria do diferencial de renda (Smith, 2016) — que constitui uma manifestação da elaboração da renda fundiária marxista — não são mera coincidência. Os processos investigados por Neil Smith (2016) na Manhattan do último quartel do século XX operavam, com as devidas mediações, a partir do mesmo princípio geoeconômico ativo no Porto Maravilha: zonas urbanas desvalorizadas, em especial aquelas localizadas nos arredores dos grandes centros, criam oportunidades ímpares de reinvestimento e captação de rendas fundiárias. A desvalorização de uma certa localidade em um primeiro momento possibilita a aquisição e a readequação de imóveis a preços relativamente baixos por investidores. Posteriormente, quando se inicia um processo de revalorização neste espaço (impulsionado pelo Estado), os imóveis são alugados ou revendidos a preços superiores, gerando retornos extraordinários. Aqui, o diferencial de renda corresponde à diferença entre o preço de compra do imóvel desvalorizado em um primeiro momento e sua venda subsequente em um período posterior de valorização.

Trata-se, portanto, de um mecanismo geoeconômico fundamental para as estratégias de geração e extração de rendas fundiárias urbanas por agentes privados nas

idades. Se o Estado é responsável pela concretização de rendas fundiárias potenciais através de políticas urbanas, atores privados como incorporadores e proprietários de diferentes portes são os principais beneficiários, já que são capazes de capturar a valorização gerada pela ação reguladora do Poder Público na forma de renda. Mas, no caso do Porto Maravilha, quais seriam estas rendas? Como elas se manifestam?

### **Possíveis leituras da renda da terra no Porto Maravilha**

A discussão adiante evidencia que as modalidades de renda fundiária interagem de forma dialética e se alimentam de forma mútua (Harvey, 2015). Não há padronização capaz de identificar uma situação “pura”, na qual só um tipo se manifesta na concretude. A produção capitalista do espaço abriga contradições que impossibilitam homogeneizações. Não se trata de uma relativização dos conceitos apresentados, mas, antes, da constatação da complexidade dos processos concretos de geração e extração das rendas fundiárias, que se expressam de forma interligada. Todo e qualquer lote urbano contém uma combinação específica de rendas, e elas agem umas sobre as outras, ora de forma aditiva, ora de forma competitiva (Jaramillo, 2010).

No caso da Zona Portuária carioca, a dinâmica da região tem sido profundamente alterada ao longo dos anos, modificando estratégias de geração e captura de rendas fundiárias. Em seu auge econômico na primeira metade do século XX, a área apresentava uma coerência espacial atrelada a grandes terrenos públicos e dinâmicas produtivas e de distribuição ligadas às cadeias portuárias (Gonçalves e Costa, 2020). Neste sentido, a tipologia de renda da terra que imperou durante grande parte do século XX foi a renda secundária diferencial e monopolística industrial, gerada pelos depósitos e instalações industriais ali localizadas. Ademais, destacavam-se usos comerciais, como armazéns (Gonçalves e Costa, 2020), apontando para a presença simultânea de rendas diferenciais comerciais.

Posteriormente, com as transformações nos circuitos transescalares de acumulação capitalista, a reestruturação das orientações de planejamento urbano e a ascensão de novos polos portuários no país, este quadro espacial entra em decadência, levando a um “abandono” relativo da área. O processo de desvalorização que atravessou a região, principalmente na segunda metade do século XX (Gonçalves e Costa, 2020), pressionou para baixo o valor da terra, criando possibilidades de reinvestimento futuro na forma postulada por Neil Smith (2016), em sua teoria sobre o diferencial de renda. No entanto,

tais possibilidades se concretizaram apenas com a implementação do projeto de “revitalização” Porto Maravilha.

Com o projeto, a localização privilegiada da zona portuária, somada aos benefícios regulatórios e incentivos construtivos implementados, passa a ser destacada como alternativa para suplantiar a obsolescência funcional e imobiliária do espaço portuário. A proximidade ao centro de negócios, a oferta de serviços de mobilidade e os preços fundiários relativamente baixos em relação às outras áreas mais “nobres” da cidade constituem diferenciais locacionais atrativos. Desta forma, os CEPACs podem ser entendidos como instrumentos potencializadores da expansão imobiliária por meio do solo criado. Na economia política do Porto Maravilha, o Estado<sup>5</sup> lança as bases regulatórias da dinamização de investimentos na região que, outrora pouco capitalizada, volta a ser considerada como área estratégica para a geração e extração de rendas fundiárias por parte do mercado imobiliário.

Desse modo, é possível observar a manifestação de diferentes tipos de renda diferencial — primárias e secundárias (Jaramillo, 2010) — posto que a instalação de empreendimentos em uma região transformada pela ação do Poder Público possibilita o acesso a ganhos relativos à localização privilegiada. No âmbito da produção imobiliária, as transformações no zoneamento e os benefícios construtivos possibilitaram a instalação de novos tipos de empreendimento e desoneraram o processo construtivo em si, viabilizando a geração de rendas primárias diferenciais do tipo I, originadas dos descontos relativos à produção do ambiente construído.

Contudo, ao permitirem a construção acima dos gabaritos, os CEPACs configuram um instrumento de promoção da verticalização. Em posse dos títulos, incorporadores podem construir edifícios em maior altura, aumentando a quantidade de espaço comercializável e incrementando a renda virtual de seus terrenos. Esses processos possibilitam a extração de rendas primárias diferenciais do tipo II, geradas pelas maiores dimensões dos empreendimentos beneficiados pelo projeto. Por mais que a utilização dos certificados represente um custo de produção adicional, estes custos são amortecidos pelo aumento da área total disponível, que possibilita um maior número de transações ou contratos de locação por terreno.

---

<sup>5</sup> Houve uma coalizão política-institucional de forte atuação na região (Werneck, 2016) e também é necessário ter no horizonte um regime urbano mais amplo que participa da governança local na qual o projeto está inserido.



Para além do incremento das rendas diferenciais primárias atreladas à atividade produtiva da incorporação, o Porto Maravilha impulsiona o consumo do espaço construído, alimentando um conjunto de rendas secundárias. Buscando aprofundar essa reflexão, deve-se notar que a construção de localizações na cidade é consonante à produção de benefícios espaciais. Uma vez que a terra urbana é uma condição limitada e relativamente escassa, a localização de um empreendimento será favorecida pelos elementos de sua vizinhança, já que os usuários de um bem imobiliário gozam do acesso não apenas ao bem em si, mas também aos benefícios locacionais a ele associados. Ou seja, a localização é um dado socialmente e espacialmente construído, cuja apropriação é privada. O preço do solo urbano não é determinado simplesmente pelo valor-de-troca ou pelos interesses de valorização em si, mas, pelo trabalho coletivo cristalizado na construção de localizações.

Importa notar, entretanto, que não se trata de um processo linear ou contínuo. O desenvolvimento do Porto Maravilha se deu ao longo de diferentes fases: um primeiro momento, marcado por grandes investimentos públicos em revitalização urbanística e infraestrutural, lançou as bases para o início de uma retomada imobiliária da região. Os primeiros anos de vigência do Porto Maravilha testemunharam significativas transformações imobiliárias, em sua maioria, de caráter comercial. Neste período, diferentes torres corporativas foram construídas. Esta produção, voltada principalmente à locação, se vale dos privilégios locacionais como fator de precificação. As empresas e escritórios que nelas se instalam pagam, portanto, uma renda secundária diferencial de comércio aos gestores destes empreendimentos, entre os quais se encontram gestores de ativos imobiliários e financeiros do exterior. Desse modo, em tais empreendimentos se associam diferentes tipos de renda fundiária urbana: as três primárias (absoluta e diferenciais I e II) e a secundária diferencial de comércio.

A ênfase corporativa da primeira fase do projeto foi interpretada como um dos principais limites do Porto Maravilha, especialmente pela falta de produção residencial (Sanfelici, 2022). Entre 2016 e 2020 o projeto entra em estagnação, com uma série de entraves orçamentários, paralisações de obras e interrupções dos investimentos imobiliários. Este cenário começou a se alterar somente em meados de 2021, quando diferentes incorporadoras (com destaque para a Cury) passaram a investir na produção de condomínios residenciais fechados em alguns dos maiores lotes da região (Serodio, 2024), inaugurando a terceira fase do projeto. Esses empreendimentos não são condomínios de

luxo: na realidade, constituem complexos privativos voltados para uma classe média que deseja morar perto da área central da cidade, além de investidores individuais.

O recrudescimento dos volumes de investimento imobiliário residencial aponta para a leitura de que, nos últimos anos, o diferencial de renda na região expandiu-se o suficiente para possibilitar retornos financeiros significativos. Isso, no entanto, não aponta para a inexistência de riscos no que tange a esse investimento. Em evento promovido por agentes empresariais atuantes na Zona Portuária, o representante da Construtora Cury, reconhecida pelos presentes como a empresa que mais apostou na região, delineou os motivos por trás da adoção da abordagem pioneira da companhia na área. Segundo ele, a Zona Portuária representa a continuação lógica do Centro da cidade e uma oportunidade de negócios para aqueles dispostos a investir (Serodio, 2024).

Três elementos surgem como fatores centrais no modelo de negócios da Cury para a região do Porto: em primeiro lugar, a infraestrutura disponível, tanto em termos de mobilidade quanto em termos de comunicação, representa um diferencial difícil de ser encontrado em outras áreas da cidade; em segundo lugar, a disponibilidade de grandes terrenos aponta para a possibilidade de expansão da incorporação nos próximos anos. Finalmente, o grande volume de investimentos públicos direcionados ao Porto Maravilha ao longo de sua primeira década demonstra a boa vontade da Prefeitura para com atores privados, mitigando eventuais riscos relacionados ao investimento e, conseqüentemente, criando bases estatais para rodadas sustentadas de incorporação.

A localização do Porto, adjacente ao centro da cidade, e a disponibilidade de grandes terrenos a preços relativamente baixos não seriam capazes, por si só, de atrair o mercado imobiliário em escala. Se, por um lado, a desvalorização do preço da terra urbana é um dos ingredientes por trás da retomada de investimentos em áreas previamente vistas como pouco competitivas, essa mesma desvalorização pode inibir a atratividade dos novos produtos imobiliários para potenciais compradores. Portanto, é através da atuação do Estado, por meio do direcionamento de um grande volume de investimento, não somente em infraestrutura, mas também na transformação de percepções coletivas em torno da região, que a implementação de um modelo de negócios lucrativo para empresas como a Cury se torna possível. Ou seja, como aponta Smith (2016), não foi a demanda de compradores individuais que incentivou a retomada de investimentos imobiliários residenciais no Porto, mas, antes, a “ação social coletiva”, materializada nas políticas e investimentos por parte do Estado.

Porém, o que importa destacar é que o lançamento de condomínios residenciais, além de anunciar uma nova fase do Porto Maravilha, cria condições para a geração e a extração de dois tipos de renda fundiária secundária: a renda secundária diferencial da moradia, auferida em função dos benefícios locacionais dos novos empreendimentos (acessibilidade a trabalho, lazer, etc), e a renda secundária monopolística de segregação, advinda das características funcionais e arquitetônicas dos novos empreendimentos — condomínios autocentrados, dotados de uma série de equipamentos internos e com baixa integração com os arredores. Assim, convergem nos empreendimentos lançados nesta fase de produção imobiliária do projeto, uma série de rendas fundiárias urbanas interconectadas. Além das rendas primárias absolutas e diferenciais do tipo I e II, as rendas secundárias diferencial de moradia e monopolística de segregação se fazem presentes.

### **Considerações finais**

Em linhas gerais, o conjunto de benefícios e a aura de distinção conferida pelas transformações urbanas promovidas no Porto Maravilha somam-se à localização privilegiada da zona portuária, remodelando dinâmicas de geração e extração de rendas fundiárias de variados tipos. Com base na discussão desenvolvida, evidencia-se que os campos da geografia e dos estudos urbanos não podem perder de vista a articulação entre o padrão de desenvolvimento capitalista, as novas formas de acumulação e as expressões do fenômeno urbano em suas múltiplas escalas.

Detendo a prerrogativa de ordenamento espacial, o Estado exerce papel elementar na geração e extração de rendas fundiárias, na medida em que sua ação baliza o investimento, a exploração e a valorização do ambiente construído. O Porto Maravilha resultou em uma transferência de riscos da iniciativa privada para o setor público, com o Estado assumindo os riscos da Operação enquanto o mercado captura a valorização resultante dos investimentos públicos e privados na área do projeto

Nessa esteira, partimos do entendimento de que a teoria da renda da terra traduz-se em um marco teórico capaz de embasar análises acerca do nexo renda-capital-cidade, que se expressa na extração de rendas fundiárias urbanas. Esse ferramental teórico detém o potencial de revelar os mecanismos através dos quais a cidade é mobilizada enquanto plataforma de extração de renda e de valorização do capital. Isso, claro, não se limita ao Porto Maravilha: outros projetos urbanos podem ser investigados à luz dessa perspectiva.

Neste sentido, o ensaio debruçou-se sobre um projeto amplamente debatido nos estudos urbanos brasileiros, buscando compreendê-lo à luz do prisma teórico da renda da terra. Fez-se necessário retornar às raízes do pensamento marxista. Esse resgate nos permitiu encarar a política de “revitalização” da zona portuária carioca a partir de processos de geração e extração de renda fundiária. Em síntese, diferentes tipologias de renda fundiária foram identificadas, porém de forma articulada. Desta maneira, não parece haver predomínio de somente um tipo de renda no perímetro do projeto. À guisa de conclusão, ressaltamos que esses apontamentos apresentam-se enquanto elaborações teórico-conceituais. O presente artigo possui um caráter ensaístico e, em última instância, oferecemos algumas considerações que permanecem como reflexões destinadas a enriquecer o debate.

### Referências bibliográficas

FIX, Mariana. Uma ponte para a especulação: ou a arte da renda na montagem de uma "cidade global". *Caderno CRH*, v. 22, n. 55, p. 41-64, 2009.

GONÇALVES, Guilherme Leite; COSTA, Sérgio. *Um porto no capitalismo global: desvendando a acumulação entrelaçada no Rio de Janeiro*. São Paulo: Boitempo, 2020.

HARVEY, David. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2015.

JARAMILLO, Samuel. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, Ediciones Uniandes, 2010.

MARX, Karl. *O capital: livro III: crítica da economia política. Livro 3: O processo de circulação do capital*. São Paulo: Boitempo, 2017.

SANFELICI, Daniel. Uma aposta especulativa no futuro: o mercado imobiliário comercial como âncora do Projeto Porto Maravilha. In: GIANNELLA, Leticia; MONTEIRO, João Carlos Carvalhaes (orgs.). *Zona portuária do Rio de Janeiro: múltiplos olhares sobre um espaço em mutação*. Rio de Janeiro: Consequência, p. 67-88, 2022.

SERODIO, Breno. *A produção do espaço entre o concreto e o simbólico: analisando a agenda política do Reviver Centro à luz do neoliberalismo*. 2024. Dissertação (Mestrado) – Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2024.

SILVESTRE, Gabriel. Zona Portuária do Rio de Janeiro: entre modelos urbanos e paradigma de requalificação. In: GIANNELLA, Leticia; MONTEIRO, João Carlos Carvalhaes (orgs.). *Zona portuária do Rio de Janeiro: múltiplos olhares sobre um espaço em mutação*. Rio de Janeiro: Consequência, p. 35-64, 2022.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *Boletim Paulista de Geografia*, v. 57, p. 77-92, 1980.

SMITH, Neil. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. New York: Routledge, 2016.

SWYNGEDOUW, Erik; WARD, Callum. Land as an asset. In: HYÖTYLÄINEN, Mika; BEAUREGARD, Robert (orgs.). *The political economy of land: rent financialization and resistance*. New York: Routledge, p. 40-55, 2022.

WERNECK, Mariana. *Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro*. 2016. Dissertação (Mestrado) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Rio de Janeiro, 2016.