

**Empreendimentos residenciais do Porto Maravilha:
valores e atributos de consumo *versus* o direito à moradia¹**

Maria Helena CARMO²

Lara Nunes de MAGALHÃES³

Francisco de FREITAS⁴

Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ

Resumo

A região portuária do Rio de Janeiro liderou os lançamentos verticais em 2023, com 42% de unidades, superando a Barra da Tijuca⁵. Considerando que o projeto Porto Maravilha elencava a habitação como um dos objetivos da transformação urbano-arquitetônica, interessa-nos estudar a narrativa publicitária desses produtos imobiliários e os impactos na população local. Como metodologia, optou-se pela análise bibliográfica, de caráter descritivo, e dos sites e dos perfis no Instagram das duas construtoras responsáveis pelos empreendimentos.

Palavras-chave

Porto Maravilha; Moradia; Consumo; Cidade; Branding de Lugar.

Introdução

Grande projeto de transformação urbanística e arquitetônica da região portuária da cidade do Rio de Janeiro, o Porto Maravilha foi apresentado como um dos legados dos Jogos Olímpicos Rio 2016 em um processo de requalificação que se estruturaria em quatro objetivos (Projeto Porto Maravilha, s.d., p.10) –

¹ Trabalho apresentado ao Grupo de Pesquisa – GP4: Comunicação, Organizações e Consumo, atividade integrante do XX Congresso Brasileiro Científico de Comunicação Organizacional e Relações Públicas.

² Doutora em Comunicação (PPGCom/Uerj) e Mestre em Comunicação e Cultura (ECO/UFRJ). Professora Adjunta da Faculdade de Comunicação Social da Uerj. Professora das Faculdades Integradas Hélio Alonso (FACHA), e-mail: mhcarmo@yahoo.com.br.

³ Estudante de Graduação do Curso de Relações Públicas da Faculdade de Comunicação Social/Uerj, e-mail: laradmagalhaes13@gmail.com.

⁴ Estudante de Graduação do Curso de Relações Públicas da Faculdade de Comunicação Social/Uerj, e-mail: franciscofreitas21vc@gmail.com.

⁵ Disponível em: <https://metroquadrado.com/cidades/opinio-porto-maravilha-pode-se-valorizar-tanto-quanto-a-barra/>. Acesso em: 5 mar. 2026.

infraestrutura urbana, habitação (melhorias das condições habitacionais e atração de novos moradores), cultura e entretenimento (criação de novo polo turístico para o Rio de Janeiro) e comércio e indústria (com atração de sedes de grandes empresas, empresas de inovação e tecnologia e incremento do turismo marítimo). Nesse contexto do “Rio, Cidade Olímpica”, narrativas do renascimento do porto e sua denominação que remete ao ‘maravilhoso’ se ancoravam nos atributos cultura, memória, patrimônio, indústria criativa e mobilidade.

No que tange à habitação, recorte deste artigo, a Prefeitura divulgou, em 2015, o Plano de Habitação de Interesse Social do Porto do Rio de Janeiro (Phis-Porto), definindo “como meta a produção de 10 mil unidades de Habitação de Interesse Social na região do porto e no Centro nos próximos dez anos”⁶ e “a cessão de até 20% dos imóveis e apoio institucional a projetos de organizações sociais reconhecidas e habilitadas pelo Ministério das Cidades para empreendimentos por meio de autogestão”⁷. Em 2025, o cenário de moradia popular se restringia à assinatura da Prefeitura de um documento de compromisso com representantes do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) por meio do programa federal Minha Casa Minha Vida, mas “sem prazo para a resolução da disputa fundiária nem para o início das obras”⁸, uma realidade oposta aos lançamentos de residenciais: 16 empreendimentos desde 2021, ao todo com 9.472 unidades.

Porto Maravilha: a cultura como atributo do lugar

A cultura se estabeleceu como narrativa estruturante do projeto Porto Maravilha. De um lado, algumas manifestações socioculturais da “Pequena África do Brasil”⁹, expressão cunhada por Heitor dos Prazeres referindo à área que “começava no Porto do Rio de Janeiro e abrangia os atuais bairros da Saúde, Estácio, Santo Cristo, Gamboa e Cidade Nova, até a Praça Onze de Junho”¹⁰. O

⁶ Disponível em: <https://creci-rj.gov.br/prefeitura-preve-10-mil-moradias-em-10-anos/>. Acesso em: 5 mar. 2026.

⁷ Idem.

⁸ Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/noticia/2025/06/04/eduardo-paes-firma-acordo-para-minha-casa-minha-vida-na-zona-portuaria-com-movimento-por-moradia.ghtml>. Acesso em: 5 mar. 2026.

⁹ Disponível em: <https://brasilianafotografica.bn.gov.br/?tag=praca-onze>. Acesso em: 5 mar. 2026.

¹⁰ Idem.

Circuito Histórico e Arqueológico da Herança Africana foi uma das primeiras iniciativas. Criado em 2011 e incorporado aos roteiros turísticos da cidade, o Circuito inclui o Cais do Valongo (principal porto de entrada de africanos escravizados no Brasil e nas Américas), a Praça dos Estivadores, onde funcionava o mercado de escravizados, o Jardim Suspenso do Valongo, a Pedra do Sal, o Instituto de Pesquisa e Memória Pretos Novos e o Muhcab - Museu da História e da Cultura Afro-Brasileira) foi incorporado aos roteiros turísticos da cidade.

Por outro, a construção de novos aparatos culturais, os Museus de Arte do Rio e do Amanhã, que se transformam em âncoras da reforma urbanística. “Símbolo da revitalização da zona portuária do Rio”¹¹, o Museu do Amanhã “é o mais visitado da América do Sul (...) com 1,2 milhão de visitantes”¹² em 2025, o que dá a dimensão de como esses espaços constroem a narrativa da cultura como um atributo essencial ao planejamento de *branding* urbano (Karavatzis; Ashworth, 2005). Para os autores, *branding* é um modo de comunicação que precisa incorporar percepção de qualidade, de valores e de sentimentos ao produto/serviço que está sendo oferecido. Eles questionam como desenvolver marcas para públicos diversos, uma vez que “a cidade é simultaneamente um lugar de residência e de trabalho para as pessoas que lá moram, um destino para as pessoas que a visitam (ou planejam fazê-lo), um lugar de oportunidade para quem deseja investir” (2005, p. 512 – tradução nossa).

Em que pese que o Porto Maravilha exemplifica esse processo, as contranarrativas surgem, seja na destinação de recursos para determinados grupos e movimentos culturais, seja nas condições de moradia.

Empreendimentos residenciais no Porto: narrativas em disputa pela habitação

Lefebvre (1999, p. 143) argumenta que o urbanismo encobre uma gigantesca operação capitalista que conquista espaço por meio da especulação imobiliária. E cabe ao Estado verificar as modificações necessárias para o uso do solo, que, segundo Milton Santos (2006, p. 166), garante rentabilidade por meio de ordem

¹¹ Disponível em: <https://oglobo.globo.com/cultura/noticia/2025/12/08/museu-do-amanha-chega-aos-10-anos-como-o-mais-visitado-da-america-do-sul-e-inspirando-outras-instituicoes-pelo-mundo.ghtml>onze. Acesso em: 7 mar. 2026.

¹² Idem.

técnica, ou seja, equipamentos, infraestrutura, acessibilidade; e organizacional, a exemplo de leis locais, impostos, por exemplo.

No caso projeto Porto Maravilha, esse fenômeno se evidencia pela emissão de Cepacs, “valores mobiliários emitidos pela prefeitura de determinado município (...) que equivale a determinado valor de m² para utilização na construção de área adicional ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto”¹³, o que contribui, por exemplo, para o boom de empreendimentos residenciais no bairro do Santo Cristo, dentre os quais o Ciata Residencial, Rio Wonder Residences Cais do Valongo, Heitor Prazeres Colombina e Heitor Prazeres Pierrot. Ao designar nomes de personalidades ligadas à história e memória da região a esses empreendimentos, o discurso publicitário atua como método de transferência de significado, ou seja, ela possibilita a fusão de um bem de consumo a uma representação do mundo (McCracken, 2003, p. 106). É a cultura local como valor e atributo do produto imobiliário.

No mesmo período do aumento da especulação imobiliária que vem modificando a paisagem urbana de parte do Porto Maravilha, uma postagem sobre os 127 anos do Morro da Providência¹⁴, alertava para os “problemas históricos que refletem a falta de atenção do poder público (...), como “falta de moradia digna e infraestrutura básica e ausência de saneamento e acesso regular a água e luz”. E algumas poucas matérias jornalísticas retrataram a carência de imóveis de interesse social e precariedade de moradias em prédios abandonados, dentre os quais a Ocupação Zumbi dos Palmares, na Avenida Venezuela, onde “dezenas de famílias, com idosos, adultos, jovens e crianças, se dividem em cômodos improvisados espalhados pelos andares”¹⁵, a poucos metros dos Museu de Arte do Rio e do Museu do Amanhã.

Segundo o Mapa de Conflitos (2025), realizado pela Escola Nacional de Saúde Pública Sérgio Arouca - Brasil, vinculada à Fiocruz, “mais de 200 famílias organizadas pelo Movimento dos Trabalhadores Sem Teto do Rio de Janeiro

¹³ Cf. Disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/cepac.htm. Acesso em: 5 mar. 2026.

¹⁴ Disponível em: <https://www.instagram.com/p/DCaWroBOUBq/>. Acesso em: 5 mar. 2026.

¹⁵ Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2024-07/cerca-de-2400-familias-ocupam-69-imoveis-abandonados-no-centro-do-rio>. Acesso em: 5 mar. 2026. Acesso em: 5 mar. 2026.

(MTST-RJ) ocuparam um terreno abandonado” para “reivindicar políticas públicas voltadas ao direito à moradia popular, especialmente em áreas centrais da cidade”¹⁶. Também em 2025, “o prefeito Eduardo Paes e o governador Cláudio Castro determinaram que a Guarda Municipal e a Polícia Militar fizessem a desocupação imediata do prédio (...) escolhido para virar o Centro Cultural Rio África”¹⁷. Evidencia-se a disparidade de imóveis residenciais (ou ausência deles) na região.

Considerações Finais

A análise dos empreendimentos residenciais do Porto Maravilha revela a tensão entre a narrativa dos lançamentos imobiliários, que fazem alusão à história, memória e cultura do lugar como atributos de valor, e à contranarrativa de ausência de políticas públicas voltadas para moradia popular, em esparsas coberturas jornalísticas, que questiona a falta de direito à cidade e a cidade como mercadoria.

Referências

KAVARATZIS, Mihalis; ASHWORTH, G. J. *City branding: an effective assertion of identity or a transitory marketing trick?* Oxford: Blackwell Publishing Ltd., 2005.

LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

MCCRACKEN, Grant. *Cultura & Consumo: novas abordagens do caráter simbólico dos bens e das atividades de consumo*. Rio de Janeiro: Mauad, 2003.

PROJETO PORTO MARAVILHA. Disponível em: http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6165511/4162118/projeto_porto_maravilha.pdf. Acesso em: 5 mar. 2026.

SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço. Técnica e Tempo, Razão e Emoção*. São Paulo: Edusp, 2006.

¹⁶ Disponível em: <https://mapadeconflitos.ensp.fiocruz.br/conflito/familias-da-ocupacao-povo-maravilha-reivindicam-politicas-publicas-voltadas-ao-direito-a-moradia-popular-e-regularizacao-fundiaria-da-area/>. Acesso em: 5 mar. 2026.

¹⁷ Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2025/09/07/paes-e-castro-ordenam-desocupacao-de-predio-no-centro-do-rio-com-acao-do-choque.ghtml> Acesso em: 5 mar. 2026.