



## Vivendo o Reviver Centro: uma análise dos primeiros anos do plano de recuperação da centralidade carioca

*Living the “Reviver Centro”: an analysis of the first years of Rio de Janeiro’s centrality recovery plan*

*Viviendo el “Reviver Centro”: un análisis de los primeros años del Plan de Recuperación de la Centralidad Carioca*

Edson Maia Villela Filho<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Universidade Federal Fluminense - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Rua Passo da Pátria, 156 - d 541 - Boa Viagem, Niterói-RJ, 24210-240, ORCID 0000-0001-8274-7172, edson.villela1@gmail.com

### Resumo

As áreas centrais passam por ciclos de progresso e decadência, deixando marcas na morfologia urbana e na ocupação. No Rio de Janeiro, Centro e Lapa (RA II) sofreram forte retração em 2020, durante a pandemia de COVID-19, com fechamento de comércios e saída de moradores. Em 2021, a prefeitura lançou o programa Reviver Centro, a fim de revitalizar a região. O presente trabalho decorre de uma pesquisa qualitativa e exploratória sobre o programa, baseada em análise documental. Os resultados indicam avanço do licenciamento e predominância residencial, mas efeitos ainda incipientes, exigindo monitoramento e regulação para evitar valorização seletiva.

Palavras-chave: habitação, revitalização urbana, Reviver Centro

### Abstract

Central areas undergo cycles of growth and decline, leaving traces in urban morphology and patterns of occupation. In Rio de Janeiro, Centro and Lapa (RA II) experienced a sharp downturn in 2020 during the COVID-19 pandemic, with business closures and residents moving out. In 2021, the city government launched the Reviver Centro program to revitalize the area. This paper stems from a qualitative and exploratory study of the program based on document analysis. The results indicate progress in permitting and a predominantly residential focus, but still incipient impacts, requiring monitoring and regulation to prevent selective valorization.

Keywords: housing, urban revitalization, Reviver Centro

### Resumen

Las áreas centrales atraviesan ciclos de progreso y decadencia que afectan la morfología urbana y la ocupación. En Río de Janeiro, Centro y Lapa (RA II) se sufrieron una fuerte retracción en 2020 durante la pandemia de COVID-19, con cierres comerciales y salida de residentes. En 2021, la alcaldía lanzó el programa Reviver Centro para revitalizar la región. Este trabajo surge de una investigación cualitativa y exploratoria sobre el programa, basada en análisis documental. Los resultados indican avances en las licencias y predominio residencial, pero efectos aún incipientes, lo que exige monitoreo y regulación para evitar una valorización selectiva.

Palabras clave: vivienda, revitalización urbana, Reviver Centro

Volumen  
14

Edição  
1

\*Autor(a) correspondente  
edson.villela1@gmail.com

Submetido em 31 dez 2025

Aceito em 01 mai 2026

Publicado em 07 mai 2026

Como Citar?

VILLELA FILHO, E. M..

Vivendo o Reviver Centro:  
uma análise dos primeiros  
anos do plano de  
recuperação da  
centralidade carioca.

Coleção Estudos

Cariocas, v. 14, n. 1, 2026.  
DOI: 10.71256/19847203.14.1.208.2026

O artigo foi  
originalmente  
submetido em  
PORTUGUÊS.

As traduções para  
outros idiomas foram  
revisadas e validadas  
pelos autores e pela  
equipe editorial. No  
entanto, para a  
representação mais  
precisa do tema  
abordado,  
recomenda-se que os  
leitores consultem o  
artigo em seu idioma  
original.



## 1 Introdução

Os centros urbanos passam por inúmeras mudanças e reformas ao decorrer da história, onde essas transformações se sobrepõem e constroem a imagem da cidade. Pesavento (2004) utiliza o conceito de palimpsesto para classificar as diferentes camadas de uma cidade que se acumulam, mas deixam vestígios, como marcas que indicam as fases da urbe. No Rio de Janeiro, principal cidade durante o império e capital do Brasil de 1763 a 1960, as reformas urbanas marcaram várias transformações no espaço urbano. Aberturas de avenidas, derrubada de morros, aterros, demolição de edifícios e início da ocupação de encostas por populações de baixa renda, tornaram-se registros históricos das fases vividas pela cidade e seus habitantes.

No início do século XX, o Rio de Janeiro buscava renovar a sua imagem como capital do país e seus novos usos, como sinal de progresso. Ainda havia uma profunda relação da população carioca com a monarquia, porém o governo federal queria alterar essa imagem, com um espaço urbano moderno, para garantir legitimidade aos novos governantes. Pereira Passos, prefeito do distrito federal, representava a elite dominante da época, e utilizou seu poder e influência para realizar mudanças na cidade, que foram desde a abertura de avenidas a derrubada de edifícios, desconsiderando o abismo histórico da desigualdade social (Teixeira, 2021).

Entretanto, a reforma urbana executada na gestão de Passos, era um exemplo brasileiro do que cidades europeias já tinham passado no século XVIII, pela pressão da política e das classes dominantes na construção da urbe, como indicado por Santos (1988):

[...] É quando as técnicas de governo de sociedades descobrem, através do que, naquela época, eram tratados de política, a importância da arquitetura e do urbanismo como instrumentos disciplinadores. São os políticos e não os arquitetos que impõem reflexões sobre a organização do espaço das cidades, os serviços coletivos, a higiene e a construção de edifícios. Em seguida, procuram os modelos e os tipos que materializem suas pretensões. A mudança não se origina na teoria da arquitetura, não sai das pranchetas (Santos, 1988).

A compreensão da origem das mudanças do espaço urbano passa pelo entendimento das geometrias de poder, conceito utilizado por Massey (2008) para classificar a influência do capital na construção das cidades. As relações de mercado criam espaços através das direcionalidades, das desigualdades de poder e das múltiplas dimensões de dominância e influência. O lugar, normalmente entendido como vítima da globalização, transmite as aspirações do capital na aplicação de conceitos globais em territórios locais. Através das geometrias de poder, deve-se avançar a compreensão de ser a favor ou contra a globalização, para qual a sua serventia e qual forma irá tomar (Massey, 2008).

No Rio de Janeiro, a Região Administrativa II (RA II), que abrange os bairros Centro e Lapa, concentra inúmeros edifícios históricos, desde a época colonial até os tempos atuais, constituindo um território em que se pode reconhecer, em sua paisagem construída, parte significativa da trajetória histórica do Brasil. As dinâmicas do espaço urbano de uma grande cidade acompanham as necessidades levantadas pelo capital aos habitantes. O esvaziamento dessa área central é um processo marcado há décadas por mudanças econômicas e demográficas, além de sucessivos programas públicos de revitalização que buscaram reverter a perda de dinamismo da região (Monteiro; Garcia, 2023; Teixeira, 2021; Toledo, 2012). O processo de priorização de espaços comerciais na região central carioca, levou os moradores a buscarem habitações em outros bairros, o que consolidou a área como comercial. Ao vivenciar um momento de crise, durante a pandemia de COVID-19, o comércio foi afetado e o centro da cidade flertou com a decadência e esvaziamento. Esse processo levou os detentores do poder e capital ao poder público municipal, em busca de ajuda por parte da prefeitura. Ao iniciar os estudos,

justificados principalmente pela queda de arrecadação de tributos pelo município, o executivo municipal abriu espaço aos interesses de construtoras e incorporadoras.

Diante da necessidade identificada pela Prefeitura do Rio de Janeiro, por agentes privados e por outros atores que participam (ou influenciam) a produção da cidade, o Executivo municipal instituiu, no primeiro dia de 2021, um grupo de trabalho voltado à requalificação da área central, em resposta a sinais de esvaziamento, fechamento de comércios, desvalorização de imóveis e queda de arrecadação tributária. Foi instituído o Grupo de Trabalho de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro, abrangendo a RA I (Portuária) e RA II (Centro). A partir desse diagnóstico, em meados de 2021, foi apresentado o Plano Reviver Centro, que, diferentemente das grandes intervenções do início do século XX, não prevê demolições nem mudanças no sistema viário, priorizando o aproveitamento da infraestrutura existente e a otimização de recursos por meio da produção de unidades habitacionais e da conversão de uso (retrofit) de edifícios, com o objetivo de atrair novos moradores para a região central (PCRJ, 2021a). O Programa tem como foco ações urbanas, culturais, sociais e econômicas; as propostas seguem a ideia de atrair novos moradores, para otimizar as estruturas existentes na região central da cidade (PCRJ, 2025b).

A justificativa deste trabalho decorre do fato de que um programa de revitalização urbana na área central de uma metrópole como o Rio de Janeiro exige tempo e acompanhamento crítico para que seus resultados possam ser compreendidos para além do anúncio institucional, sobretudo porque o Reviver Centro se estrutura em um arcabouço legal de incentivos e regulações que tende a gerar ajustes de rumo e disputas entre interesses públicos e privados. O artigo tem como objetivo registrar os primeiros anos de implementação do Reviver Centro, analisar seus resultados iniciais (com base em dados públicos e documentos oficiais) e apontar situações futuras que exigem atenção dos gestores, contribuindo para uma avaliação crítica do programa para além do licenciamento formal.

### **1.1 Centralidade, habitação e reabilitação urbana: bases teóricas**

A aposta em morar no centro não é apenas uma política setorial de habitação, mas uma estratégia de reconfiguração da centralidade urbana: ao ampliar a presença residencial, cria-se a possibilidade de prolongar a vitalidade cotidiana para além do horário comercial, sustentando diversidade de usos, de ritmos e de apropriações do espaço público. A literatura clássica sobre vida urbana mostra que a mistura de usos e a presença contínua de pessoas ampliam a segurança cotidiana e o desempenho econômico de atividades de proximidade, enquanto a monofuncionalidade tende a produzir vazios temporais e territórios frágeis (Jacobs, 2011). A centralidade pode ser entendida como produto social e político da cidade, não como simples localização; reintroduzir moradia em áreas centrais significa recolocar disputa sobre o direito à cidade e sobre os usos legítimos do espaço urbano (Harvey, 1982, 2008; Lefebvre, 2000). A recuperação da centralidade pelo uso habitacional é, em tese, um vetor de cidade polifuncional, pois tende a intensificar permanências e reduzir o divórcio funcional entre territórios do trabalho, do consumo e da reprodução social, frequentemente acentuado por padrões modernistas de zoneamento e pela urbanização desigual (Brenner; Theodore, 2002). Ao mesmo tempo, a centralidade é construída por geometrias de poder (Massey, 2008), direcionalidades do capital e assimetrias de influência que moldam quais usos se estabilizam e quem pode permanecer em áreas bem servidas de infraestrutura.

A centralidade diurna típica de distritos de negócios (CBD), combinada à periferização da moradia e a zoneamentos rígidos, produz dependência de deslocamentos pendulares, custo social do transporte e aprofundamento da segregação, pois o acesso ao centro torna-se condicionado pela renda e pela capacidade de pagar a mobilidade (Maricato, 2011; Villaça, 2001). Reintroduzir habitação em áreas centrais incide no metabolismo urbano-metropolitano (mobilidade, redes, demanda por serviços, consumo de solo), podendo reduzir

pressões por expansão periférica e reorientar padrões de uso da infraestrutura instalada. Isso desloca o debate do quanto construir para como reequilibrar trabalho, consumo e reprodução social no território, com implicações diretas para justiça espacial e eficiência urbana (Brenner; Theodore, 2002; Harvey, 1982; Jacobs, 2011; Lefebvre, 2000; Massey, 2008).

Do ponto de vista das políticas urbanas, programas de reabilitação/revitalização precisam ser lidos como processos multissetoriais e multifatoriais, que recuperam ativos ociosos ou subutilizados, mas também redistribuem (ou reconcentram) oportunidades. Nessa direção, documentos recentes da ONU-Habitat (2021) tratam a regeneração urbana como instrumento para enfrentar desigualdades socioespaciais, enfatizando a necessidade de coordenação institucional, pactos de governança e desenho de mecanismos para inclusão. Para o caso carioca, isso é particularmente relevante porque a estratégia de re-habitação e retrofit se apoia em incentivos e regulação, e a literatura alerta que os resultados sociais dependem menos do enunciado e mais de contrapartidas, monitoramento e capacidade pública de indução (por exemplo, regras de destinação, estoques acessíveis e captura de valorização) (Fernandes, 2007; Maricato, 2011; Monteiro; Garcia, 2023; Vainer, 2000).

A discussão contemporânea destaca que reabilitar centralidades favorece a valorização seletiva: a teoria do *rent gap* explica porque áreas centrais com estoque depreciado se tornam fronteiras atrativas ao reinvestimento quando há grande diferença entre renda atual e renda potencial, favorecendo ciclos de gentrificação e substituição social (Smith, 2005). Complementarmente, abordagens recentes sistematizam como políticas e mercado podem produzir “gentrificações” em múltiplas escalas, inclusive pela financeirização do imobiliário e por novas formas de uso (como locações de curta duração), elevando preços e restringindo permanências, o que reforça a necessidade de regulação pública para sustentar diversidade socioeconômica. No marco normativo brasileiro, essa regulação pode dialogar com instrumentos do Estatuto da Cidade voltados a enfrentar ociosidade e induzir função social da propriedade, criando condições para que a reabilitação se aproxime de uma centralidade mais inclusiva (Fernandes, 2007; Sette, 2023; Toledo, 2012; Vainer, 2000).

## **1.2 Materiais e métodos**

O presente estudo utilizou materiais disponíveis em sites oficiais da prefeitura municipal do Rio de Janeiro e do programa Reviver Centro, dentre eles: leis, decretos, relatórios, mapas, levantamentos, apresentações e o painel de monitoramento 3D. Também foram consultados artigos, livros e publicações para o embasamento teórico da pesquisa e construção do estado da arte. O artigo utilizou métodos exploratórios em bancos de dados, bibliotecas, sites e periódicos científicos nacionais e internacionais (através dos portais Google Acadêmico, SciELO e Portal de Periódicos da CAPES), com o termo ‘Reviver Centro’, entre julho de 2021 e dezembro de 2025, onde notou-se a baixa presença de publicações sobre o plano de recuperação carioca. De forma complementar, para ampliar a contextualização teórica e compensar a ainda reduzida produção específica sobre o programa, foram mobilizados descritores correlatos, em português e em inglês, tais como: “revitalização urbana”, “reabilitação urbana”, “áreas centrais”, “habitação no centro”, “retrofit”, “gentrificação”, “*urban regeneration*” e “*centrality*”. A seleção do material considerou aderência temática, pertinência ao debate urbano e contribuição para a interpretação crítica do caso carioca.

Além do levantamento documental, foi realizada uma sistematização longitudinal dos dados públicos disponibilizados pela Prefeitura do Rio de Janeiro, com foco no período de vigência do programa (a partir de julho de 2021) e no recorte mais recente disponível no momento da pesquisa (relatórios mensais de acompanhamento até dezembro de 2025). Para isso, os documentos oficiais foram lidos de forma analítica e organizados em uma base de registro, a partir de um protocolo de extração que consolidou variáveis como: (i) número de licenças

emitidas e em análise; (ii) tipologia do processo (nova edificação e/ou transformação de uso/retrofit); (iii) número total de unidades e distribuição por uso (residencial e não residencial); (iv) área total construída (ATC); e (v) indicadores de densidade construída e populacional, quando disponíveis. A leitura dos resultados considerou a defasagem entre licenciamento, execução e ocupação efetiva, assumindo o licenciamento como indicador inicial de direcionamento do programa, e não como prova imediata de impacto urbano consolidado. Quando pertinente, foram utilizados dados secundários citados nos próprios materiais oficiais (por exemplo, séries do Secovi sobre valores de locação e venda) para contextualizar tendências de valorização e apoiar a discussão sobre riscos e externalidades do processo de reabilitação.

A interpretação dos dados considerou que o licenciamento urbanístico não equivale automaticamente à transformação urbana efetiva, portanto as licenças emitidas foram tratadas como indicadores iniciais de direcionamento do programa, e não como comprovação conclusiva de impacto consolidado no território. Essa precaução metodológica é importante porque existe defasagem entre aprovação administrativa, início das obras, conclusão dos empreendimentos, ocupação das unidades e eventual alteração do perfil socioespacial da área central.

Também foram consideradas as limitações e deficiências das bases utilizadas. No caso do levantamento bibliográfico, observou-se baixa incidência de publicações acadêmicas especificamente dedicadas ao Reviver Centro, o que restringe comparações e impõe maior dependência de literatura mais ampla sobre reabilitação urbana e centralidade. Já no caso da documentação oficial, embora os relatórios municipais ofereçam transparência sobre o andamento administrativo do programa, eles apresentam limitações analíticas importantes, como: ausência de séries completas sobre valores de venda e locação após o início do programa; escassez de informações sobre perfil socioeconômico dos futuros moradores; ausência de dados sistemáticos sobre ocupação efetiva das unidades licenciadas; e insuficiência de indicadores sobre efeitos sociais indiretos, como deslocamento populacional, pressão sobre aluguéis, turistificação e locação de curta duração. Por se tratar de dados produzidos pelo próprio ente responsável pela implementação do programa, trata-se de uma base fortemente voltada ao monitoramento administrativo, o que exige leitura crítica de seus alcances e silêncios.

## **2 A legislação como indutora de mudanças urbanas**

Em meados de 2021, pela publicação de duas leis municipais, iniciou-se o Programa Reviver Centro, com a definição das áreas e dos objetivos do projeto de recuperação urbana. Nesse período, os investidores da construção civil iniciaram a adequação de projetos para enquadramento nos parâmetros da nova legislação urbana, atraídos principalmente pelos incentivos na suspensão, isenção ou redução de impostos (ISS, IPTU, ITBI). Até o final de 2021, foram emitidas 10 licenças de construção e reforma para mudança de uso em edifícios na RA II (área que envolve os bairros Centro e Lapa), indicada na imagem 1 (PCRJ, 2025a).



Figura 1: Bairros que compõem o Programa Reviver Centro.  
 Fonte: PCRJ, 2025b

Os objetivos do Reviver Centro, os quais ultrapassam assuntos habitacionais e tributários, foram listados em 21 tópicos na Lei Complementar n. 229/2021, dentre eles:

I - aproveitar a infraestrutura urbana e as edificações existentes visando a ampliar a oferta de moradia para a população de diferentes faixas de renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional na Cidade, promovendo a inclusão da faixa de renda de zero a três salários mínimos;

II - aumentar a população residente e incentivar a mistura de usos, de forma a tornar a área multifuncional e conter o processo de esvaziamento;

[...]

V - reverter o processo de esvaziamento de edifícios comerciais, acelerado pela ampliação da prática do trabalho remoto, permitindo a reconversão de suas unidades em residenciais;

VIII - estabelecer condições específicas para os imóveis vazios e subutilizados, considerando a necessária consolidação da ocupação na região e o princípio constitucional da função social da propriedade;

IX - atualizar as exigências legais de vagas de estacionamento, diante da ampla oferta de transporte público na região e do compromisso da adoção de políticas públicas em âmbito municipal visando à transição das ruas da Cidade para ambientes "livres de carbono";

[...]

XIII - promover a conservação, requalificação e ativação dos bens protegidos pela legislação de patrimônio cultural;

XIV - qualificar os espaços públicos, através da conservação e reurbanização, com foco na acessibilidade, "caminhabilidade", arborização e áreas verdes, melhorias urbano ambientais e apoio ao uso residencial;

[...]

XVI - afirmar e fomentar a diversidade cultural através de programa que promova a conservação crítica dos monumentos, visando à educação cidadã e à compreensão atual dos fatos históricos da escravidão, eugenia, racismo, violência contra os direitos humanos e opressão da liberdade que atingiram populações negras, indígenas, LGBTQI+ e minorias sociais; [...] (PCRJ, 2021d).

Embora a Lei Complementar n. 229/2021 enuncie objetivos alinhados à função social da propriedade, à mistura de usos e à ampliação do acesso habitacional (inclusive para 0-3 salários mínimos), a experiência brasileira sugere que

enunciados programáticos não se convertem automaticamente em diversidade socioeconômica quando os mecanismos predominantes são incentivos à produção privada e facilitação regulatória sem contrapartidas vinculantes. Isso ocorre porque a oferta formal de habitação e a reabilitação imobiliária tendem a operar sob lógica seletiva de demanda, produzindo mercadorias-habitação ajustadas ao poder de compra dos segmentos solventes, especialmente em áreas com potencial de valorização (Rolnik, 2015). Em outras palavras, há uma assimetria estrutural entre objetivos redistributivos e instrumentos orientados a dinamizar mercado: sem dispositivos que incidam diretamente sobre preço, destinação e permanência de moradores (por exemplo, quotas/obrigações de Habitação de Interesse Social - HIS, controle público de estoque reabilitado e captura de mais-valias), o resultado mais provável é a recomposição do Centro como fronteira de investimento e consumo urbano, com ganhos de imagem e arrecadação, mas com baixa capacidade de universalizar o acesso à centralidade (Rolnik, 2015; Smith, 2005; Zukin, 1995).

Com o passar do tempo, novos decretos e documentos oficiais foram publicados para subsidiar o programa de recuperação urbana, para estabelecer parâmetros e indicar como o Reviver Centro irá atuar. Também foram criados alguns painéis e relatórios mensais para monitoramento das atividades vinculadas ao projeto. O presente artigo visa registrar os primeiros anos de aplicação do programa lançado pela prefeitura do Rio de Janeiro, analisar seus resultados iniciais e indicar algumas situações que podem ocorrer no futuro, e que merecem atenção dos gestores públicos.

## **2.1 A linha do tempo do Reviver**

O início das atividades de recuperação urbana do centro carioca ocorreu através da publicação do Decreto Municipal nº 48.348, no dia 1º de janeiro de 2021, o qual indicou a criação de um Grupo de Trabalho de Requalificação do Centro do Rio de Janeiro, abrangendo a RA I – Portuária e RA II – Centro. As justificativas para instituição desse grupo foram listadas na introdução do documento, como a ausência de um plano de ações para o centro da cidade, numerosos imóveis vazios e/ou subutilizados, pouca oferta de imóveis habitacionais, diminuição na arrecadação de impostos, entre outros (PCRJ, 2021a).

No dia 14 de julho de 2021, pouco mais de 7 meses após a criação do Grupo de Trabalho, foram publicadas duas leis que iniciaram o processo de aplicação do Programa Reviver Centro. A Lei Complementar nº 229 instituiu o programa e estabeleceu diretrizes para a requalificação urbana e ambiental, incentivos à conservação e reconversão das edificações existentes e à produção de unidades residenciais na RA II, dentre outras providências (PCRJ, 2021d) Já a Lei nº 6.999, mais sucinta, tratou da concessão de benefícios fiscais de isenção ou suspensão de IPTU, ISS E ITBI para obras e edificações enquadradas no Programa Reviver Centro de requalificação da região central da Cidade (PCRJ, 2021c).

Três meses após a publicação das leis e início do programa, foi publicado o Decreto Municipal nº 49.698, no dia 27 de outubro de 2021, para regulamentação do direito à utilização da Operação Interligada (OI) e o pagamento da contrapartida no programa Reviver Centro. Esse decreto foi necessário para regulamentar e controlar o direito à OI, assegurar os direitos aos proprietários e instituir documentos de controle do potencial edílico e suas possibilidades de uso proporcionalmente em áreas infraestruturadas da cidade (PCRJ, 2021b).

Quase um ano após as duas leis do programa serem sancionadas, a prefeitura do Rio de Janeiro publicou o Decreto Municipal nº 51.134, no dia 12 de julho de 2022, onde dispõe sobre a regulamentação dos Programas de Redução do Déficit e da Inadequação Habitacional e institui o Programa de Moradia do Reviver Centro. Após a aprovação dos primeiros projetos no centro da cidade, a prefeitura notou a necessidade de incentivar a criação de unidades habitacionais com caráter social, voltados a famílias com renda bruta de até 6 salários mínimos (PCRJ, 2022).

### 3 Resultados iniciais do Reviver Centro

Os relatórios mensais divulgados pela Gerência de Normas e Informações Urbanísticas, vinculada à Secretaria de Planejamento Urbano, mostram a evolução do Programa Reviver Centro com a divulgação das licenças emitidas, licenças em análise, descrição da licença, uso e atividades, além da quantidade e caracterização das unidades criadas. Tais dados garantem transparência e informam os empreendimentos que utilizarão os benefícios e incentivos legais autorizados pela prefeitura.

Neste artigo, foram concentradas e resumidas as informações sobre licenças emitidas, quantidade de unidades e seus usos, e densidades (construída, populacional) com seus dados correlatos. Os quadros a seguir utilizaram os levantamentos elaborados e apresentados pela PCRJ, no relatório Análise Qualitativa das Densidades Construídas em Regiões da Cidade Do Rio De Janeiro (2015) e no Relatório Mensal de Acompanhamento sobre o Programa Reviver Centro, do mês de novembro/2025 (2025a).

#### 3.1 Licenças emitidas

Desde o início da vigência do Reviver Centro, em julho de 2021, a prefeitura emite relatórios mensais com as atividades administrativas, como emissão de licenças, que se enquadram nas contrapartidas ofertadas pelo poder público. Na tabela 1 estão listadas a quantidade de licenças emitidas em cada ano, total de unidades a serem construídas e seu uso (residencial ou não residencial) e a área total construída (ATC).

Tabela 1: Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada na II RA, com os benefícios da LC 229/21 – 2021<sup>1</sup> a novembro/2025

Ano	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m <sup>2</sup> )
2021	10	250	248	2	12.149,54
2022	11	1.595	1.548	17	89.904,99
2023	15	956	936	20	62.379,70
2024	10	1.379	1.365	7	75.777,75
2025	18	1.787	1.775	19	82.630,19
Total	64	5.937	5.872	65	322.842,17

Fonte: PCRJ, 2025a

Dentre as licenças emitidas, é importante reforçar que esses números se referem a novas construções (edifícios a serem construídos) e edifícios com mudança de uso. No caso de prédios com salas comerciais, por exemplo, a área a sofrer intervenção é contabilizada na coluna ATC, como a transformação em unidades residenciais.

A tabela 2 apresenta um panorama do programa de revitalização urbana, através das licenças emitidas, suas unidades e área total de intervenção, assim como as mesmas informações de processos que estão em análise. Para se enquadrar no Reviver Centro, é necessário que a edificação se enquadre em alguns critérios, que priorizem o foco residencial do programa. As edificações podem ser novas ou passar por um processo de adaptação, através de retrofit, e seus usos podem ser exclusivamente residencial ou misto (com no mínimo 60% das unidades destinadas a residências).

<sup>1</sup> Aprovação LC 229/21 de 14/07/2021 – Programa Reviver Centro

Tabela 2: Licenças emitidas e pedidos de licenças em análise na II RA, com os benefícios da LC 229/21 – 2021<sup>2</sup> a novembro/2025

Tipo	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m <sup>2</sup> )
Licenças emitidas	64	5.937	5.872	65	322.842,17
Pedidos de licenças	24	2.240	2.208	32	139.248,96
Total (previsão)	88	8.177	8.080	97	462.091,13

Fonte: PCRJ, 2025a

Os pedidos de licenças são projetos que estão em estudo pela prefeitura, com vistas à emissão da licença de obras. Caso todos os pedidos sejam aprovados, haverá um incremento de 24 permissões, com um total de 8.177 unidades beneficiadas pelo Reviver Centro, e 462.091,13 m<sup>2</sup> de área construída.

### 3.2 Novas edificações ou novos usos

O programa de revitalização urbana da área central do Rio de Janeiro apresentou um avanço na emissão de licenças para unidades residenciais, com quase 92 vezes mais permissões do que para unidades não residenciais, como indicado na tabela 3. Em 53 meses de vigência do Reviver Centro, foram emitidas 64 licenças de construção de prédio (novos) ou transformação de uso (retrofit) que se enquadraram nesse plano de incentivo publicado pela prefeitura.

Tabela 3: Licenças emitidas e pedidos de licenças em análise na RA II, com os benefícios da LC 229/21 – 2021<sup>3</sup> a novembro/2025

Ano	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m <sup>2</sup> )
Construção de prédio	11	2.930	2.900	30	137.573,20
Transformação de uso	53	3.007	2.972	35	185.268,97
Total	64	5.937	5.872	65	322.842,17

Fonte: PCRJ, 2025a

Ao contabilizar a área construída, nota-se uma grande quantidade de edificações que tiveram mudança de uso (185.268,97 m<sup>2</sup>), de um total de 322.842,17 m<sup>2</sup> de área vinculada ao programa. Alguns edifícios, como consta no relatório de monitoramento (PCRJ, 2025a), passaram de uso comercial ou habitação transitória, para uso misto, com habitação e unidades de comércio ou serviços (majoritariamente no térreo da edificação).

### 3.3 Densidades no centro do Rio de Janeiro

O relatório apresentado pela Prefeitura do Rio de Janeiro (PCRJ, 2015) analisou os 164 bairros da capital fluminense, e reuniu informações quantitativas de registros entre 2000 e 2015. Na tabela 4, foram reunidos os bairros com maiores densidades construídas na cidade, onde Copacabana ocupa o primeiro lugar, com quase 36 mil

<sup>2</sup> Aprovação LC 229/21 de 14/07/2021 – Programa Reviver Centro

<sup>3</sup> Aprovação LC 229/21 de 14/07/2021 – Programa Reviver Centro

metros quadrados construídos por hectare. Na sequência, os dois bairros que compõem a RA II, Lapa e Centro com 34.407 e 26.342 m<sup>2</sup>/Ha, respectivamente. Esses números referem-se à área total construída, independente do uso das edificações.

**Tabela 4: Bairros do Rio de Janeiro com maiores densidades construídas**  
Máximas de Densidade Construída (m<sup>2</sup>/Ha)

Copacabana	35.911
Lapa	34.407
Centro	26.342
Flamengo	23.696
Catete	23.014

Fonte: PCRJ, 2015

Para se chegar na densidade de algo, é necessário ter outros dados levantados para que subsidie o valor proporcional. Nas densidades construídas dos bairros integrantes da RA II, indicadas na tabela 5, foi dividida a área construída, em metros quadrados, pela área territorial do bairro, em hectares. Vale ressaltar que o estudo não contou as áreas acima da cota 100, praças e corpos d'água, visto que apresentam restrições de ocupação ou não podem ser adensadas, portanto a área dos territórios, para efeito de cálculo, foi menor que a área real.

**Tabela 5: Áreas, população e densidades da RA II - Centro**

RA II – Centro	Área (Ha)	Área Construída – 2013 (m <sup>2</sup> )	Pessoas Residentes – 2010	Densidade Construída (m <sup>2</sup> /Ha)	Densidade Populacional (pessoas/Ha)
Centro	489	12.872.936	25.508	26.342	52
Lapa	46	1.576.789	15.634	34.407	341
Total	535	14.449.724	41.142	27.034	77

Fonte: PCRJ, 2015

Mesmo com uma área territorial 10 vezes maior e 8 vezes mais área construída que a Lapa, o Centro apresenta uma das menores densidades populacionais do Rio de Janeiro, com 52 pessoas/Ha. Seu bairro contíguo, apresenta o valor de 341 pessoas/Ha, o que leva a ocupar um dos primeiros lugares no ranking dos bairros mais populosos da capital, atrás do Alto da Boa Vista (2.100 pessoas/Ha), Rocinha (1.493 pessoas/Ha), Catete (457 pessoas/Ha), Copacabana (442 pessoas/Ha) e Jacarezinho (399 pessoas/Ha) (PCRJ, 2015).

#### 4 Discussão

A região central do Rio de Janeiro é conhecida pela sua história, presença de comércios, oferta de serviços e, também, pela baixa oferta de unidades habitacionais. Esse fato leva insegurança à região em horários não-comerciais, das 18/19 horas até as 8 horas do dia seguinte, e aos finais de semana, pois o fluxo de pedestres, que garante movimento nas ruas, acaba com o fechamento do comércio. Nesse contexto, o programa Reviver Centro busca aproveitar a infraestrutura instalada e a condição consolidada da RA II para repovoar a centralidade, elevando o tempo de permanência e a vitalidade dos espaços públicos. Contudo, esse objetivo demanda mais do que vontade política e ação do setor imobiliário: exige mediação, controle e acompanhamento, especialmente porque o aumento de residentes tende a reconfigurar padrões de uso de serviços e pressionar a

mobilidade, já que a área funciona como pólo estruturante de conexões de transporte e pode requerer novo planejamento caso as estações e linhas passem a operar também como origem e destino cotidiano.

Ao criar o projeto Reviver Centro, foi necessário que o poder público constituísse um arcabouço legal para dar embasamento às mudanças esperadas na região central. Leis e decretos foram o resultado de estudos e levantamentos realizados pela prefeitura, além de apresentarem requisitos a serem cumpridos e os benefícios fiscais às construções que se enquadrem no programa. Como o Reviver Centro está em constante monitoramento, novos dispositivos legais foram criados no decorrer do tempo para, principalmente, regulamentar pontos omissos ou complementar publicações com mais detalhes e categorias.

A prefeitura carioca emite relatórios mensais sobre o andamento do Reviver Centro, entretanto não apresenta informações sobre valores de venda e locação, por exemplo, dos imóveis na RA II. Esse monitoramento mostra a aplicação dos benefícios fornecidos pelo poder público para levar habitação ao centro, mas ao mesmo tempo é incompleto. Em levantamentos realizados pelo Secovi (Sindicato da Habitação e Condomínios) entre 2010 e 2021 no Centro e na Lapa, foram registradas as evoluções de preços do metro quadrado para locação e venda, em anos anteriores ao Reviver Centro. Na figura 2 são apresentados os valores do m<sup>2</sup> para locação de imóveis residenciais e comerciais, onde nota-se um histórico de valorização.

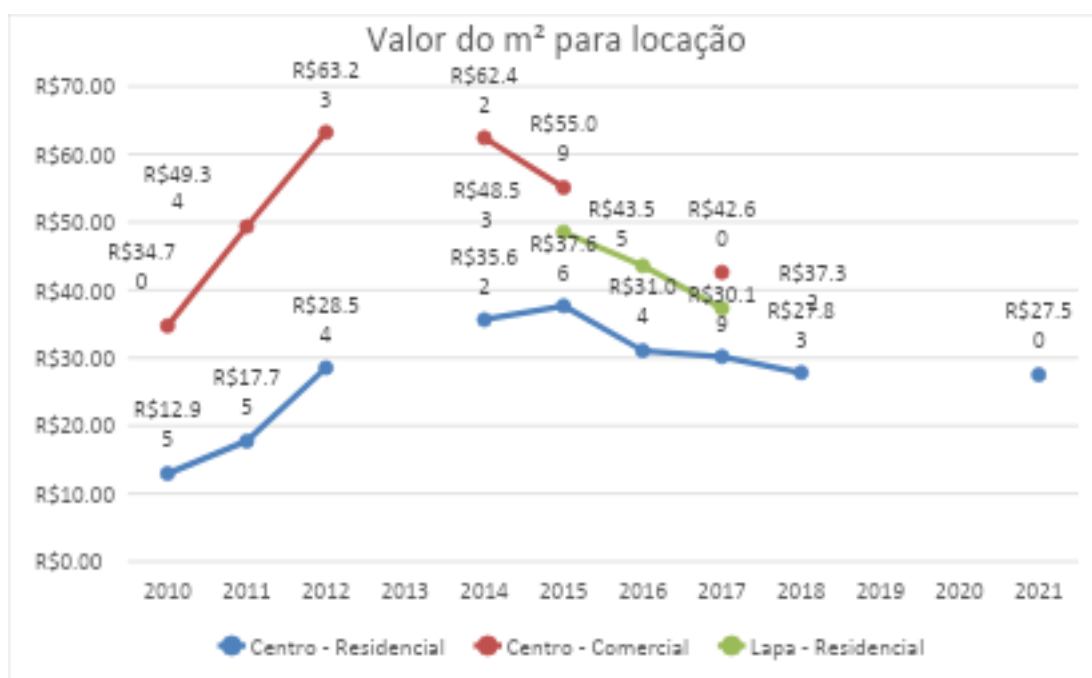


Figura 2: Gráfico do valor do m<sup>2</sup> para locação na RA II, entre 2010 e 2021<sup>4</sup>

Fonte: Secovi, 2022 apud PCRJ, 2025c

Enquanto a locação teve seu ápice entre 2012 e 2015, os valores do m<sup>2</sup> para venda apresentaram um crescimento de 2010 a 2016, com certa estabilidade nos últimos anos, conforme indicado na figura 3. A região central do Rio de Janeiro teve reflexos de grandes projetos urbanos, megaeventos que aconteceram na cidade em 2014 e 2016, assim como a operação urbana Porto Maravilha. A instalação do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) também colaborou com a valorização dos imóveis residenciais na RA II, com a ligação entre a Rodoviária do Rio de Janeiro e o Aeroporto Santos Dumont, a Praça XV (estação das barcas), centro comercial e histórico da cidade. A revitalização urbana trouxe inúmeros benefícios aos moradores, comerciantes, transeuntes e ao transporte público, permitindo a integração entre ônibus, barcas, metrô, VLT, trem e a possibilidade de trajetos cicloviários.

<sup>4</sup> Nos anos faltantes no gráfico, o Secovi não realizou levantamentos.

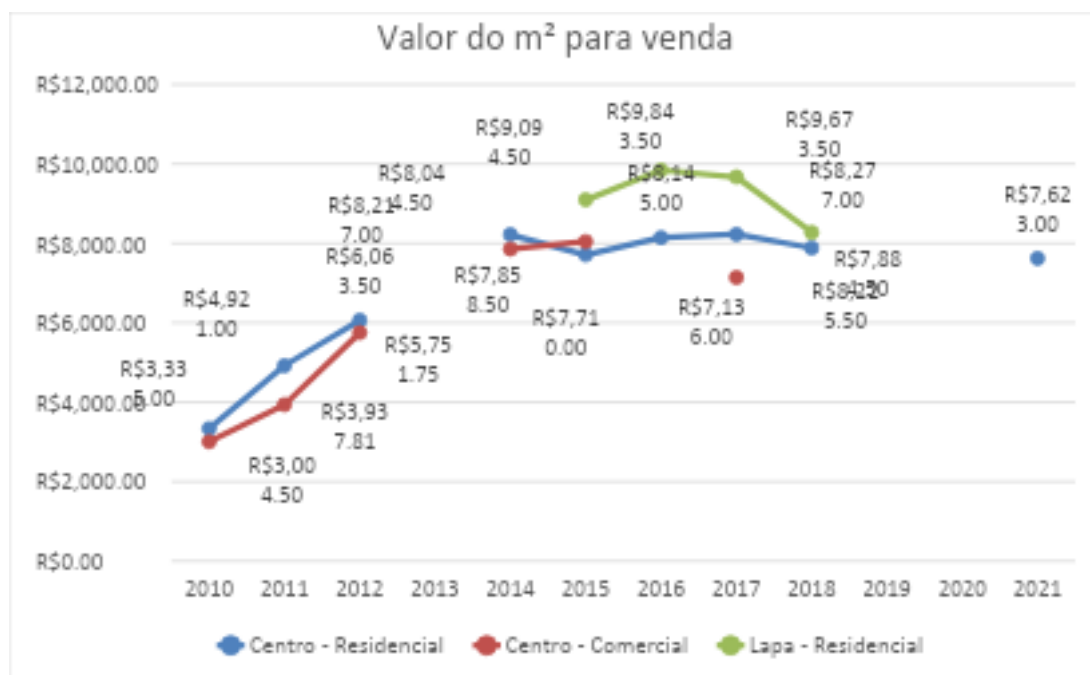


Figura 3: Gráfico do valor do m² para venda na RA II, entre 2010 e 2021<sup>5</sup>  
 Fonte: Secovi, 2022 apud PCRJ, 2025c

No caso de um apartamento de 50 m² no Centro, por exemplo, o custo do aluguel, segundo o levantamento do Secovi em 2021, seria próximo a R\$ 1.375,00, equivalente a 1 salário mínimo. Com a criação de novas unidades habitacionais pelo programa Reviver Centro, há duas tendências possíveis: de um lado, a ampliação da oferta pode pressionar os preços para baixo; de outro, à luz do histórico de projetos de revitalização urbana na cidade, é provável que a iniciativa eleve a demanda por moradia no Centro e na Lapa, impulse a valorização da área e, conseqüentemente, encareça os imóveis.

O risco de gentrificação no Centro não deve ser tratado apenas como efeito colateral eventual, mas como tendência estrutural quando a reabilitação urbana se dá em contexto de diferencial de rendas fundiárias e de recomposição do território como fronteira de investimento. A abordagem do *rent gap* enfatiza que áreas centrais degradadas podem se tornar altamente atrativas quando a diferença entre a renda capitalizada atual e a renda potencial após reinvestimento é grande, estimulando ciclos de requalificação acompanhados de substituição social (Smith, 2005). Em termos contemporâneos, a financeirização amplia esse mecanismo ao converter imóveis e localizações em ativos, subordinando o uso residencial e a permanência cotidiana a estratégias de rentabilidade, o que tende a pressionar aluguéis, reduzir acesso e favorecer perfis de maior renda, especialmente quando não há instrumentos de controle público sobre destinação e preços (Rolnik, 2015; Zukin, 1995).

A produção de unidades habitacionais na região central do Rio de Janeiro pode trazer benefícios, mas caso não haja um controle da prefeitura para a priorização dos imóveis à população de baixa renda, poderá acontecer um processo de gentrificação. No Brasil é pouco comum a interferência do poder público na limitação do lucro dos entes privados para atendimento ao interesse público, como aumentar a oferta de habitações sociais. Essa limitação, mesmo que temporária, garantiria uma diversidade de classes sociais e acesso a serviços no Centro, na Lapa e bairros próximos a pessoas que não teriam condições de morar nos bairros da RA II sem o auxílio do governo. O poder público, nesse caso a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, não impôs controle algum sobre o valor dos imóveis. Em Viena, por exemplo, o lucro dos entes privados é limitado pelo governo para

<sup>5</sup> Nos anos faltantes no gráfico, o Secovi não realizou levantamentos.

habitações sociais, visto que devem fornecer uma qualidade mínima padrão nos empreendimentos, erguidos com empréstimo de dinheiro do poder público a juros baixos (Sette, 2023).

Se o problema urbano central é transformar reabilitação em acesso socialmente amplo, o Estatuto da Cidade oferece um conjunto de instrumentos com potencial de deslocar a política urbana do terreno do incentivo para o terreno da regulação redistributiva e da indução do uso socialmente justo da terra urbana. Entre os mecanismos mais diretamente associados ao enfrentamento de imóveis vazios e subutilizados e à produção de moradia bem localizada estão: o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos, que incidem sobre a ociosidade e permitem ao poder público reorientar a destinação do estoque urbano; além do direito de preempção e de instrumentos de captura de valorização (como a outorga onerosa), que podem financiar políticas habitacionais e urbanísticas em áreas centrais (Fernandes, 2007; Saule Junior; Uzzo, 2010). Do ponto de vista do direito à cidade, tais instrumentos são relevantes porque reconhecem a propriedade como relação social condicionada a finalidades públicas, e não como prerrogativa absoluta: a centralidade, nesse enquadramento, é um bem urbano disputado cuja apropriação deve ser mediada por critérios de justiça espacial (Fernandes, 2007; Lefebvre, 2001; Harvey, 2008).

A distância recorrente entre o enunciado legal (função social) e a prática efetiva (baixo uso de instrumentos coercitivos sobre a ociosidade e a especulação) pode ser interpretada como efeito de uma economia política urbana na qual a governança municipal é tensionada por coalizões pró-crescimento e pela centralidade do capital imobiliário na dinâmica fiscal e política das cidades. Nesse cenário, políticas de revitalização frequentemente operam como estratégias de empreendedorismo urbano: priorizam atração de investimento e valorização do solo, enquanto dispositivos que relativizam o direito de propriedade e impõem custos à retenção especulativa encontram resistências materiais e simbólicas (Harvey, 1982; Vainer, 2000). No Brasil, tal resistência se expressa tanto na captura do planejamento por interesses setoriais quanto na fragilidade institucional para sustentar conflitos distributivos de longo prazo, o que contribui para que programas de reabilitação urbana induzam mercado mais do que reorganizem direitos e acessos (Fernandes, 2007; Maricato, 2011).

#### **4.1 Locação por temporada e população flutuante**

O aumento da oferta de unidades habitacionais na região central do Rio de Janeiro, uma cidade consolidada e com pontos turísticos conhecidos internacionalmente, traz um fenômeno ainda em estudo: a locação por temporada. Apartamentos ou estúdios pequenos, com estrutura semelhante a um quarto de hotel, é a opção escolhida por muitos viajantes e trabalhadores que precisam passar um período na cidade, mas buscam alternativas ao aluguel convencional.

A ocorrência desses imóveis sem habitantes fixos, registra uma flutuação na quantidade de moradores na região central carioca, além de apresentarem necessidades diferentes de quem mora da RA II. A rede de transporte pode auxiliar a população flutuante a se locomover no Rio de Janeiro, entretanto os serviços de saúde e educação, por exemplo, podem continuar com capacidade ociosa, visto que não serão utilizados pelos locatários por temporada.

A solução adotada por outras cidades no mundo foi a regulamentação dos imóveis voltados à locação por temporada em plataformas como a Airbnb. Em cidades como Kyoto e Tóquio, no Japão, há um limite de 180 noites por ano para aluguel, assim como a identificação dos hóspedes e proibição de locação em determinadas épocas do ano e dias da semana. A limitação de dias disponíveis para aluguel cai para 90 dias em Paris e Londres, e 60 noites por ano em Amsterdã, que também exige que o proprietário resida no imóvel por pelo menos 6 meses/ano. Em Nova York não é possível alugar um imóvel para uma temporada maior do que 30 dias (Souza; Leonelli, 2021).

Aumentar a oferta de imóveis na região central do Rio de Janeiro, com vistas ao aumento populacional para otimização de infraestrutura e serviços é mais complexo do que leis, decretos, levantamentos e estudos podem indicar e prever. A cidade apresenta transformações constantes, que muitas vezes o poder público não consegue acompanhar na mesma velocidade. A regulamentação é necessária para evitar excessos e que se possa atingir os objetivos da coletividade.

## 5 Conclusão

O programa Reviver Centro foi uma iniciativa da prefeitura do Rio de Janeiro, após a percepção da decadência da região central (Centro e Lapa), com fechamento de comércios e serviços, assim como a saída de moradores da RA II. O projeto de revitalização urbana tem como objetivo a otimização dos recursos e infraestrutura disponível no já consolidado centro carioca, com foco na capacidade ociosa de serviços e atração de moradores.

Quatro anos e meio após a promulgação da lei que instituiu o programa, os resultados ainda são modestos. Embora tenham sido emitidas 64 licenças para novas construções ou retrofit, nem todas as obras foram concluídas; por isso, as 5.872 novas unidades residenciais ainda não foram integralmente disponibilizadas para ocupação e esse incremento populacional não foi notado na região. A expectativa é de que novas licenças continuem sendo aprovadas, nos moldes do Reviver Centro, para atender a demanda do mercado imobiliário. Os efeitos do programa só devem se tornar mais visíveis quando empreendimentos de diferentes padrões, assim como diferentes perfis de moradores, estejam usufruindo isenções ou descontos tributários, e da estrutura oferecida pela região central.

Aumentar a população do Centro e da Lapa é levar vitalidade a uma área consolidada e com grande oferta de empregos e serviços. No caso carioca, a ocupação do Centro, principalmente, foi maciçamente comercial, com a construção de grandes edifícios em diferentes épocas da história. Com o distanciamento das habitações, quem trabalha nessa região mora em outros bairros e depende do transporte público ou carro particular para chegar ao serviço. A possibilidade de morar próximo ao trabalho diminui o trânsito dos bairros e favorece a qualidade de vida, assim como garante um equilíbrio entre os usos habitacional e comercial, com fluxos de pedestres em diferentes horas do dia, por exemplo.

Alguns pontos ainda precisam de atenção do poder público nos próximos anos: gentrificação e locação por temporada. O aumento dos valores de aluguel pode acontecer pela 'facilidade', vendida pelo mercado imobiliário, em morar na região central e ter tudo o que se precisa próximo de casa. O status pode ser criado pelos entes particulares, assim como a necessidade de morar e investir em imóveis na centralidade carioca. Como muitas unidades residenciais terão pequenas dimensões no projeto Reviver Centro, é esperado que esses imóveis sejam disponibilizados em plataformas digitais como Airbnb para locação por temporada. Caso a Prefeitura não interfira nesse tipo de utilização, a RA II poderá contar com uma frequente variação populacional, com a flutuação da quantidade de habitantes. O que visava trazer vitalidade ao Centro e a Lapa, poderá maquiara a efetividade no programa municipal.

O planejamento deve buscar a minimização de problemas futuros, dentre eles, os congestionamentos já presentes em várias vias da área em estudo, por exemplo. A prefeitura permite o retrofit de edifícios para usos mistos ou residenciais, que não tenham estacionamento, entretanto é necessário estimular novos meios de transporte. Não obrigar a construção de garagens, não é sinônimo de que os moradores não terão veículos próprios, e que necessitarão de vagas em estacionamentos particulares na vizinhança.

O presente artigo registra o andamento do Reviver Centro, oferecendo uma leitura crítica e a construção de cenários possíveis para a transformação do espaço urbano a partir de experiências pretéritas no Brasil e no exterior. Dada a defasagem entre licenciamento, execução e ocupação efetiva, recomenda-se o

acompanhamento sistemático dos relatórios produzidos pela Prefeitura e, sobretudo, a verificação da efetividade do programa para além de seus resultados formais. Esse monitoramento deve envolver todos os entes participantes, do planejamento à implementação, porém sem alterar o eixo normativo que orienta a política urbana: a centralidade da função social da propriedade e do direito à cidade. Em última instância, a avaliação do Reviver Centro deve responder se a reabilitação em curso produzirá uma centralidade polifuncional e socialmente diversa ou se, ao contrário, reforçará a valorização seletiva e a captura privada dos benefícios urbanos.

## Referências

BRENNER, Neil; THEODORE, Nik. **Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe**. Blackwell Publishers, 2002.

FERNANDES, Edesio. Constructing the 'Right to the City' in Brazil. **Social & Legal Studies**, v. 16, 2007. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0964663907076529>. Acesso em: 07 jul. 2025.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 17ª edição. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. In: **Espaço & Debates**. São Paulo, nº 6, jun/set, 1982.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa. 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Tradução: Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 4ª ed. Paris: Editora Anthropos, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MASSEY, Doreen B. **Pelo espaço: uma nova política da espacialidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

MONTEIRO, João Carlos Carvalhaes; GARCIA, Marcos de Lázaro d'Ávila. O programa Reviver Centro: refuncionalização e novas dinâmicas imobiliárias na área central da cidade do Rio de Janeiro. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL (ENANPUR), 2023, Belém. **Anais**. Belém: ANPUR, 2023. 23 p. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st11-40.pdf>. Acesso em: 02 fev. 2026.

ONU-Habitat. **Urban regeneration as a tool for inclusive and sustainable recovery**. Bilbao, 2021. Disponível em: [https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/05/report\\_egm\\_urban\\_regeneration.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/05/report_egm_urban_regeneration.pdf). Acesso em: 02 fev. 2026.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. Com os olhos do passado: a cidade como palimpsesto. **Revista Esboços**, n. 11, UFSC, 2004.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. **Análise Qualitativa das Densidades Construídas em Regiões da Cidade Do Rio De Janeiro**. Coordenadoria Geral de Planejamento Urbano – CGPU, Gerência de Informações Urbanísticas – GIU. 2015. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/7720635/4211818/3.1.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2023.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. Decreto n. 48.348, de 1º de janeiro de 2021. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 01 jan. 2021a.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. Decreto n. 49.698, de 27 de outubro de 2021. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 27 out. 2021b.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. Decreto n. 51.134, de 12 de julho de 2022. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 12 jul. 2022.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. Lei n. 6.999, de 14 de julho de 2021. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 14 jul. 2021c.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. Lei Complementar n. 229, de 14 de julho de 2021. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**, Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 14 jul. 2021d.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. **Relatório Mensal de Acompanhamento sobre o Programa Reviver Centro**: novembro/2025. Secretaria de Planejamento Urbano, Coordenadoria Geral de Planejamento e Projetos, Gerência de Normas e Informações Urbanísticas, 2025a. Disponível em: <https://planejamentourbano.prefeitura.rio/informacoes-urbanisticas/relatorios-mensais-de-acompanhamento-reviver-centro/>. Acesso em: 29 dez. 2025.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. Reviver Centro. **Instituto Pereira Passos**, 2025b. Disponível em: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/>. Acesso em: 29 dez. 2025.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO – PCRJ. Reviver Centro: estudos e dados. **Instituto Pereira Passos**, 2025c. Disponível em: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/pages/documentos>. Acesso em: 29 dez. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas**. Niterói: Universidade Federal Fluminense: EDUFF; São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SAULE JUNIOR, Nelson; UZZO, Karina. A trajetória da reforma urbana no Brasil. In.: SUGRANYES, Ana; MATHIVET, Charlotte (Ed.). **Cidades para todos**: propostas e experiências pelo direito à cidade. Santiago, Chile: Habitat International Coalition (HIC), 2010.

SETTE, André. **Viena**: uma política de habitação social fora do comum. Caos Planejado, 28 ago. 2023. Disponível em: <https://caosplanejado.com/viena-uma-politica-de-habitacao-social-fora-do-comum/>. Acesso em: 31 ago. 2023.

SMITH, Neil. **The new urban frontier**: gentrification and the revanchist city. Londres: Taylor & Francis, 2005.

TEIXEIRA, Suelem Demuner. **As reformas urbanas do Rio de Janeiro no início do século XX (1903-1906) e sua repercussão no território nacional**. 27 jul. 2021. Disponível em: <http://querepublicaeessa.an.gov.br/temas/323-reformas-urbanas-do-rio-de-janeiro-no-inicio-do-seculo-xx.html>. Acesso em: 31 ago. 2023.

TOLEDO, Mariana Peixoto de. **Participação de instituições locais em projetos de revitalização urbana**: o caso do Projeto Porto Maravilha na cidade do Rio de Janeiro. 2012. 114 f. Dissertação (Mestrado) – Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas (EBAPE), Fundação Getúlio Vargas, Rio de Janeiro, 2012.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, Oflíia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 75–104.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

ZUKIN, Sharon. **The cultures of cities**. Blackwell Publishers, 1995.

### **Sobre o Autor**

Edson Maia Villela Filho é arquiteto e urbanista pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), mestre em Gestão Urbana pela PUCPR e doutorando em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal Fluminense (UFF). Atua com pesquisas nas áreas de arquitetura e urbanismo, planejamento urbano e regional, sustentabilidade, habitação social e produção do espaço urbano. Possui produção acadêmica relacionada às políticas urbanas, ao planejamento das cidades e às transformações socioespaciais contemporâneas. Atualmente desenvolve pesquisa de doutorado sobre as disputas na construção do espaço urbano, analisando as tensões entre o Estatuto da Cidade e o urbanismo neoliberal.

### **Contribuições do Autor**

Conceituação [E.M.V.F.], metodologia [E.M.V.F.], software [E.M.V.F.], validação [E.M.V.F.], análise formal [E.M.V.F.], investigação [E.M.V.F.], recursos [E.M.V.F.], curadoria de dados [E.M.V.F.], redação—preparação do rascunho original [E.M.V.F.], redação—revisão e edição [E.M.V.F.], visualização, [E.M.V.F.].

### **Financiamento**

Esta pesquisa foi financiada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (FAPERJ).

### **Conflitos de Interesse**

O autor declara não haver conflitos de interesse.

### **Sobre a Coleção Estudos Cariocas**

A Coleção Estudos Cariocas (ISSN 1984-7203) é uma publicação de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, vinculada ao Instituto Pereira Passos (IPP) da Secretaria Municipal da Casa Civil da Prefeitura do Rio de Janeiro.

Seu objetivo é divulgar a produção técnico-científica sobre temas relacionados à cidade do Rio de Janeiro, bem como sua vinculação metropolitana e em contextos regionais, nacionais e internacionais. Está aberta a quaisquer pesquisadores (sejam eles servidores municipais ou não), abrangendo áreas diversas - sempre que atendam, parcial ou integralmente, o recorte espacial da cidade do Rio de Janeiro.

Os artigos também necessitam guardar coerência com os objetivos do Instituto, a saber:

1. Promover e coordenar a intervenção pública sobre o espaço urbano do Município;
2. Prover e integrar as atividades do sistema de informações geográficas, cartográficas, monográficas e dados estatísticos da Cidade;
3. Subsidiar a fixação das diretrizes básicas ao desenvolvimento socioeconômico do Município.

Especial ênfase será dada no tocante à articulação dos artigos à proposta de desenvolvimento econômico da cidade. Desse modo, espera-se que os artigos multidisciplinares submetidos à revista respondam às necessidades de desenvolvimento urbano do Rio de Janeiro.