



COLEÇÃO  
ESTUDOS  
CARIOCAS

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

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

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

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

<sup>1</sup>Arquiteto e Urbanista, PPGAU/UFF, Niterói, RJ, ORCID 0000-0001-8274-7172, edson.villela1@gmail.com

### 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

### 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

### 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 comércio 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

Volumen

14

Número

1

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

Envío 31 dic 2025

Aceptación 01 may 2026

Publicación 07 may 2026

¿Cómo citar?

VILLELA FILHO, E. M..

Análisis espacio-temporal de las transformaciones en el Uso y Cobertura del Suelo en el Parque Estatal Pedra Branca y su Zona de Amortiguamiento – Barrio de Vargem Grande.

Coleção Estudos

Cariocas, v. 14, n. 1, 2026.

DOI: 10.71256/19847203.14.1.208.2026

El artículo fue originalmente enviado en PORTUGUÉS. Las traducciones a otros idiomas fueron revisadas y validadas por los autores y el equipo editorial. Sin embargo, para una representación más precisa del tema tratado, se recomienda que los lectores consulten el artículo en su idioma original.



## 1 Introducción

Los centros urbanos experimentan innumerables cambios y reformas a lo largo de la historia, donde esas transformaciones se superponen y construyen la imagen de la ciudad. Pesavento (2004) utiliza el concepto de palimpsesto para clasificar las diferentes capas de una ciudad que se acumulan, pero dejan vestigios, como marcas que indican las fases de la urbe. En Río de Janeiro, principal ciudad durante el imperio y capital de Brasil de 1763 a 1960, las reformas urbanas marcaron diversas transformaciones en el espacio urbano. Aperturas de avenidas, derribo de cerros, terraplenes, demolición de edificios e inicio de la ocupación de laderas por poblaciones de bajos ingresos se convirtieron en registros históricos de las fases vividas por la ciudad y sus habitantes.

A comienzos del siglo XX, Río de Janeiro buscaba renovar su imagen como capital del país y sus nuevos usos, como señal de progreso. Aún existía una profunda relación de la población carioca con la monarquía, pero el gobierno federal quería cambiar esa imagen, con un espacio urbano moderno, para garantizar legitimidad a los nuevos gobernantes. Pereira Passos, alcalde del distrito federal, representaba a la élite dominante de la época, y utilizó su poder e influencia para realizar cambios en la ciudad, que fueron desde la apertura de avenidas hasta el derribo de edificios, sin considerar el abismo histórico de la desigualdad social (Teixeira, 2021).

Sin embargo, la reforma urbana ejecutada en la gestión de Passos era un ejemplo brasileño de lo que ciudades europeas ya habían experimentado en el siglo XVIII, bajo la presión de la política y de las clases dominantes en la construcción de la urbe, como lo indicó Santos (1988):

[...] Es cuando las técnicas de gobierno de sociedades descubren, a través de lo que en aquella época se consideraba política, la importancia de la arquitectura y del urbanismo como instrumentos disciplinadores. Son los políticos y no los arquitectos quienes imponen reflexiones sobre la organización del espacio de las ciudades, los servicios colectivos, la higiene y la construcción de edificios. Luego, buscan los modelos y los tipos que materialicen sus pretensiones. El cambio no se origina en la teoría de la arquitectura, no sale de los tableros de dibujo (Santos, 1988).

La comprensión del origen de los cambios del espacio urbano pasa por el entendimiento de las geometrías del poder, concepto utilizado por Massey (2008) para clasificar la influencia del capital en la construcción de las ciudades. Las relaciones de mercado crean espacios a través de las direccionalidades, de las desigualdades de poder y de las múltiples dimensiones de dominación e influencia. El lugar, normalmente entendido como víctima de la globalización, transmite las aspiraciones del capital en la aplicación de conceptos globales en territorios locales. A través de las geometrías del poder, se debe avanzar en la comprensión de estar a favor o en contra de la globalización, para qué sirve y qué forma adoptará (Massey, 2008).

En Río de Janeiro, la Región Administrativa II (RA II), que abarca los barrios Centro y Lapa, concentra numerosos edificios históricos, desde la época colonial hasta la actualidad, constituyendo un territorio en el que se puede reconocer, en su paisaje construido, una parte significativa de la trayectoria histórica de Brasil. Las dinámicas del espacio urbano de una gran ciudad acompañan las necesidades que el capital plantea a los habitantes. El vaciamiento de esa área central es un proceso marcado desde hace décadas por cambios económicos y demográficos, además de sucesivos programas públicos de revitalización que buscaron revertir la pérdida de dinamismo de la región (Monteiro; Garcia, 2023; Teixeira, 2021; Toledo, 2012). El proceso de priorización de espacios comerciales en la región central carioca llevó a los habitantes a buscar viviendas en otros barrios, lo que consolidó el área como comercial. Al vivir un momento de crisis, durante la pandemia de COVID-19, el comercio se vio afectado y el centro de la ciudad coqueteó con la decadencia y el vaciamiento. Ese proceso llevó a los detentores del poder y del capital a recurrir al

poder público municipal, en busca de ayuda por parte de la alcaldía. Al iniciar los estudios, justificados principalmente por la caída de la recaudación de tributos por parte del municipio, el ejecutivo municipal abrió espacio a los intereses de constructoras e inmobiliarias.

Ante la necesidad identificada por la Alcaldía de Río de Janeiro, por agentes privados y por otros actores que participan (o influyen) en la producción de la ciudad, el Ejecutivo municipal instituyó, el primer día de 2021, un grupo de trabajo orientado a la recalificación del área central, en respuesta a señales de vaciamiento, cierre de comercios, desvalorización de inmuebles y caída de la recaudación tributaria. Se instituyó el Grupo de Trabajo de Recalificación del Centro de Río de Janeiro, abarcando la RA I (Portuaria) y la RA II (Centro). A partir de ese diagnóstico, a mediados de 2021, se presentó el Plan Reviver Centro, que, a diferencia de las grandes intervenciones de comienzos del siglo XX, no prevé demoliciones ni cambios en el sistema vial, priorizando el aprovechamiento de la infraestructura existente y la optimización de recursos mediante la producción de unidades habitacionales y la conversión de uso (retrofit) de edificios, con el objetivo de atraer nuevos residentes a la región central (PCRJ, 2021a). El Programa tiene como foco acciones urbanas, culturales, sociales y económicas; las propuestas siguen la idea de atraer nuevos residentes, para optimizar las estructuras existentes en la región central de la ciudad (PCRJ, 2025b).

La justificación de este trabajo radica en que un programa de revitalización urbana en el área central de una metrópoli como Río de Janeiro exige tiempo y seguimiento crítico para que sus resultados puedan comprenderse más allá del anuncio institucional, sobre todo porque el Reviver Centro se estructura en un entramado legal de incentivos y regulaciones que tiende a generar ajustes de rumbo y disputas entre intereses públicos y privados. El artículo tiene como objetivo registrar los primeros años de implementación del Reviver Centro, analizar sus resultados iniciales (con base en datos públicos y documentos oficiales) y señalar situaciones futuras que exigen atención de los gestores, contribuyendo a una evaluación crítica del programa más allá del licenciamiento formal.

### **1.1 Centralidad, vivienda y rehabilitación urbana: bases teóricas**

La apuesta por vivir en el centro no es solo una política sectorial de vivienda, sino una estrategia de reconfiguración de la centralidad urbana: al ampliar la presencia residencial, se crea la posibilidad de prolongar la vitalidad cotidiana más allá del horario comercial, sosteniendo diversidad de usos, de ritmos y de apropiaciones del espacio público. La literatura clásica sobre la vida urbana muestra que la mezcla de usos y la presencia continua de personas amplían la seguridad cotidiana y el desempeño económico de las actividades de proximidad, mientras que la monofuncionalidad tiende a producir vacíos temporales y territorios frágiles (Jacobs, 2011). La centralidad puede entenderse como producto social y político de la ciudad, no como simple localización; reintroducir vivienda en áreas centrales significa replantear la disputa por el derecho a la ciudad y por los usos legítimos del espacio urbano (Harvey, 1982, 2008; Lefebvre, 2000). La recuperación de la centralidad mediante el uso habitacional es, en teoría, un vector de ciudad polifuncional, pues tiende a intensificar las permanencias y a reducir el divorcio funcional entre territorios del trabajo, del consumo y de la reproducción social, frecuentemente acentuado por patrones modernistas de zonificación y por la urbanización desigual (Brenner; Theodore, 2002). Al mismo tiempo, la centralidad es construida por geometrías del poder (Massey, 2008), direccionalidades del capital y asimetrías de influencia que moldean qué usos se estabilizan y quién puede permanecer en áreas bien dotadas de infraestructura.

La centralidad diurna típica de distritos de negocios (CBD), combinada con la periferización de la vivienda y zonificaciones rígidas, produce dependencia de desplazamientos pendulares, costo social del transporte y profundización de la segregación, pues el acceso al centro se condiciona por la renta y por la capacidad

de pagar la movilidad (Maricato, 2011; Villaça, 2001). Reintroducir vivienda en áreas centrales incide en el metabolismo urbano-metropolitano (movilidad, redes, demanda de servicios, consumo de suelo), pudiendo reducir presiones por expansión periférica y reorientar patrones de uso de la infraestructura instalada. Esto desplaza el debate de cuánto construir a cómo reequilibrar trabajo, consumo y reproducción social en el territorio, con implicaciones directas para la justicia espacial y la eficiencia urbana (Brenner; Theodore, 2002; Harvey, 1982; Jacobs, 2011; Lefebvre, 2000; Massey, 2008).

Desde el punto de vista de las políticas urbanas, los programas de rehabilitación/revitalización deben leerse como procesos multisectoriales y multifactoriales, que recuperan activos ociosos o subutilizados, pero también redistribuyen (o reconcentran) oportunidades. En esa dirección, documentos recientes de ONU-Habitat (2021) tratan la regeneración urbana como instrumento para enfrentar desigualdades socioespaciales, enfatizando la necesidad de coordinación institucional, pactos de gobernanza y diseño de mecanismos para la inclusión. Para el caso carioca, esto es particularmente relevante porque la estrategia de re-habitación y retrofit se apoya en incentivos y regulación, y la literatura alerta que los resultados sociales dependen menos del enunciado y más de contrapartidas, monitoreo y capacidad pública de inducción (por ejemplo, reglas de destinación, reservas accesibles y captura de plusvalías) (Fernandes, 2007; Maricato, 2011; Monteiro; Garcia, 2023; Vainer, 2000).

La discusión contemporánea destaca que rehabilitar centralidades favorece la valorización selectiva: la teoría del rent gap explica por qué áreas centrales con stock depreciado se convierten en fronteras atractivas a la reinversión cuando hay una gran diferencia entre la renta actual y la renta potencial, favoreciendo ciclos de gentrificación y sustitución social (Smith, 2005). Complementariamente, enfoques recientes sistematizan cómo las políticas y el mercado pueden producir “gentrificaciones” en múltiples escalas, incluso mediante la financiarización del inmobiliario y nuevas formas de uso (como alquileres de corta duración), elevando precios y restringiendo permanencias, lo que refuerza la necesidad de regulación pública para sostener la diversidad socioeconómica. En el marco normativo brasileño, esa regulación puede dialogar con instrumentos del Estatuto de la Ciudad orientados a enfrentar la ociosidad e inducir la función social de la propiedad, creando condiciones para que la rehabilitación se aproxime a una centralidad más inclusiva (Fernandes, 2007; Sette, 2023; Toledo, 2012; Vainer, 2000).

## 1.2 Materiales y métodos

El presente estudio utilizó materiales disponibles en sitios oficiales de la alcaldía municipal de Río de Janeiro y del programa Reviver Centro, entre ellos: leyes, decretos, informes, mapas, levantamientos, presentaciones y el panel de monitoreo 3D. También se consultaron artículos, libros y publicaciones para la fundamentación teórica de la investigación y la construcción del estado del arte. El artículo empleó métodos exploratorios en bases de datos, bibliotecas, sitios web y revistas científicas nacionales e internacionales (a través de los portales Google Académico, SciELO y Portal de Periódicos de la CAPES), con el término ‘Reviver Centro’, entre julio de 2021 y diciembre de 2025, donde se observó la baja presencia de publicaciones sobre el plan de recuperación carioca. De forma complementaria, para ampliar la contextualización teórica y compensar la aún reducida producción específica sobre el programa, se movilizaron descriptores correlatos, en portugués y en inglés, tales como: “revitalização urbana”, “reabilitação urbana”, “áreas centrais”, “habitação no centro”, “retrofit”, “gentrificação”, “*urban regeneration*” y “*centrality*”. La selección del material consideró la adherencia temática, la pertinencia al debate urbano y la contribución a la interpretación crítica del caso carioca.

Además del levantamiento documental, se realizó una sistematización longitudinal de los datos públicos puestos a disposición por la Alcaldía de Río de Janeiro, con

foco en el período de vigencia del programa (a partir de julio de 2021) y en el recorte más reciente disponible al momento de la investigación (informes mensuales de seguimiento hasta diciembre de 2025). Para ello, los documentos oficiales fueron leídos de forma analítica y organizados en una base de registro, a partir de un protocolo de extracción que consolidó variables como: (i) número de licencias emitidas y en análisis; (ii) tipología del proceso (nueva edificación y/o transformación de uso/retrofit); (iii) número total de unidades y distribución por uso (residencial y no residencial); (iv) área total construida (ATC); y (v) indicadores de densidad construida y poblacional, cuando estaban disponibles. La lectura de los resultados consideró el desfase entre el licenciamiento, la ejecución y la ocupación efectiva, asumiendo el licenciamiento como indicador inicial de la orientación del programa, y no como prueba inmediata de impacto urbano consolidado. Cuando fue pertinente, se utilizaron datos secundarios citados en los propios materiales oficiales (por ejemplo, series del Secovi sobre valores de alquiler y venta) para contextualizar tendencias de valorización y apoyar la discusión sobre riesgos y externalidades del proceso de rehabilitación.

La interpretación de los datos consideró que el licenciamiento urbanístico no equivale automáticamente a la transformación urbana efectiva, por lo tanto las licencias emitidas fueron tratadas como indicadores iniciales de la orientación del programa, y no como comprobación concluyente de impacto consolidado en el territorio. Esa precaución metodológica es importante porque existe un desfase entre la aprobación administrativa, el inicio de las obras, la conclusión de los emprendimientos, la ocupación de las unidades y la eventual alteración del perfil socioespacial del área central.

También se consideraron las limitaciones y deficiencias de las bases utilizadas. En el caso del levantamiento bibliográfico, se observó una baja incidencia de publicaciones académicas específicamente dedicadas al Reviver Centro, lo que restringe las comparaciones e impone una mayor dependencia de literatura más amplia sobre rehabilitación urbana y centralidad. En el caso de la documentación oficial, aunque los informes municipales ofrecen transparencia sobre el avance administrativo del programa, presentan limitaciones analíticas importantes, como: ausencia de series completas sobre valores de venta y alquiler tras el inicio del programa; escasez de información sobre el perfil socioeconómico de los futuros residentes; ausencia de datos sistemáticos sobre la ocupación efectiva de las unidades licenciadas; e insuficiencia de indicadores sobre efectos sociales indirectos, como desplazamiento poblacional, presión sobre los alquileres, turistificación y alquiler de corta duración. Por tratarse de datos producidos por el propio ente responsable de la implementación del programa, se trata de una base fuertemente orientada al monitoreo administrativo, lo que exige una lectura crítica de sus alcances y silencios.

## **2 La legislación como inductora de cambios urbanos**

A mediados de 2021, mediante la publicación de dos leyes municipales, se inició el Programa Reviver Centro, con la definición de las áreas y de los objetivos del proyecto de recuperación urbana. En ese período, los inversores de la construcción civil comenzaron a adecuar proyectos para su encuadre en los parámetros de la nueva legislación urbana, atraídos principalmente por los incentivos de suspensión, exención o reducción de impuestos (ISS, IPTU, ITBI). Hasta el final de 2021, se emitieron 10 licencias de construcción y reforma para cambio de uso en edificios de la RA II (área que comprende los barrios Centro y Lapa), indicada en la imagen 1 (PCRJ, 2025a).



Si bien la Ley Complementaria n. 229/2021 enuncia objetivos alineados a la función social de la propiedad, a la mezcla de usos y a la ampliación del acceso habitacional (inclusive para 0-3 salarios mínimos), la experiencia brasileña sugiere que enunciados programáticos no se convierten automáticamente en diversidad socioeconómica cuando los mecanismos predominantes son incentivos a la producción privada y facilitación regulatoria sin contrapartidas vinculantes. Esto ocurre porque la oferta formal de vivienda y la rehabilitación inmobiliaria tienden a operar bajo una lógica selectiva de demanda, produciendo mercancías-vivienda ajustadas al poder de compra de los segmentos solventes, especialmente en áreas con potencial de valorización (Rolnik, 2015). En otras palabras, existe una asimetría estructural entre objetivos redistributivos e instrumentos orientados a dinamizar el mercado: sin dispositivos que incidan directamente sobre precio, destinación y permanencia de residentes (por ejemplo, cuotas/obligaciones de Vivienda de Interés Social - VIS, control público del stock rehabilitado y captura de plusvalías), el resultado más probable es la recomposición del Centro como frontera de inversión y consumo urbano, con ganancias de imagen y recaudación, pero con baja capacidad de universalizar el acceso a la centralidad (Rolnik, 2015; Smith, 2005; Zukin, 1995).

Con el paso del tiempo, nuevos decretos y documentos oficiales fueron publicados para sustentar el programa de recuperación urbana, para establecer parámetros e indicar cómo actuará el Reviver Centro. También se crearon algunos paneles e informes mensuales para el monitoreo de las actividades vinculadas al proyecto. El presente artículo tiene como objetivo registrar los primeros años de aplicación del programa lanzado por la alcaldía de Río de Janeiro, analizar sus resultados iniciales e indicar algunas situaciones que pueden ocurrir en el futuro y que merecen atención de los gestores públicos.

## **2.1 La línea de tiempo del Reviver**

El inicio de las actividades de recuperación urbana del centro carioca ocurrió mediante la publicación del Decreto Municipal n° 48.348, el 1° de enero de 2021, el cual indicó la creación de un Grupo de Trabajo de Recalificación del Centro de Río de Janeiro, abarcando la RA I – Portuaria y la RA II – Centro. Las justificaciones para la institución de ese grupo fueron enumeradas en la introducción del documento, como la ausencia de un plan de acciones para el centro de la ciudad, numerosos inmuebles vacíos y/o subutilizados, poca oferta de inmuebles habitacionales, disminución en la recaudación de impuestos, entre otros (PCRJ, 2021a).

El 14 de julio de 2021, poco más de 7 meses después de la creación del Grupo de Trabajo, se publicaron dos leyes que iniciaron el proceso de aplicación del Programa Reviver Centro. La Ley Complementaria n° 229 instituyó el programa y estableció directrices para la recalificación urbana y ambiental, incentivos a la conservación y reconversión de las edificaciones existentes y a la producción de unidades residenciales en la RA II, entre otras providencias (PCRJ, 2021d). A su vez, la Ley n° 6.999, más sucinta, trató de la concesión de beneficios fiscales de exención o suspensión de IPTU, ISS e ITBI para obras y edificaciones encuadradas en el Programa Reviver Centro de recalificación de la región central de la Ciudad (PCRJ, 2021c).

Tres meses después de la publicación de las leyes y del inicio del programa, se publicó el Decreto Municipal n° 49.698, el 27 de octubre de 2021, para reglamentar el derecho a la utilización de la Operación Interligada (OI) y el pago de la contrapartida en el programa Reviver Centro. Este decreto fue necesario para reglamentar y controlar el derecho a la OI, asegurar los derechos de los propietarios e instituir documentos de control del potencial edificatorio y sus posibilidades de uso proporcionalmente en áreas infraestructuradas de la ciudad (PCRJ, 2021b).

Casi un año después de que las dos leyes del programa fueran sancionadas, la alcaldía de Río de Janeiro publicó el Decreto Municipal n° 51.134, el 12 de julio de

2022, en el que se dispone sobre la reglamentación de los Programas de Reducción del Déficit y de la Inadecuación Habitacional e instituye el Programa de Vivienda del Reviver Centro. Tras la aprobación de los primeros proyectos en el centro de la ciudad, la alcaldía notó la necesidad de incentivar la creación de unidades habitacionales de carácter social, dirigidas a familias con renta bruta de hasta 6 salarios mínimos (PCRJ, 2022)..

### 3 Resultados iniciales del Reviver Centro

Los informes mensuales divulgados por la Gerencia de Normas e Informaciones Urbanísticas, vinculada a la Secretaría de Planeamiento Urbano, muestran la evolución del Programa Reviver Centro con la divulgación de las licencias emitidas, licencias en análisis, descripción de la licencia, uso y actividades, además de la cantidad y caracterización de las unidades creadas. Dichos datos garantizan transparencia e informan los emprendimientos que utilizarán los beneficios e incentivos legales autorizados por la alcaldía.

En este artículo, se concentraron y resumieron las informaciones sobre licencias emitidas, cantidad de unidades y sus usos, y densidades (construida, poblacional) con sus datos correlatos. Los cuadros a continuación utilizaron los levantamientos elaborados y presentados por la PCRJ, en el informe Análise Qualitativa das Densidades Construídas em Regiões da Cidade Do Rio De Janeiro (2015) y en el Informe Mensual de Seguimiento sobre el Programa Reviver Centro, del mes de noviembre/2025 (2025a).

#### 3.1 Licencias emitidas

Desde el inicio de la vigencia del Reviver Centro, en julio de 2021, la alcaldía emite informes mensuales con las actividades administrativas, como la emisión de licencias, que se encuadran en las contrapartidas ofrecidas por el poder público. En la tabla 1 se enumeran la cantidad de licencias emitidas en cada año, el total de unidades a ser construidas y su uso (residencial o no residencial) y el área total construida (ATC).

Tabla 1: Licencias emitidas, número de unidades y área total licenciada en la II RA, con los beneficios de la LC 229/21 – 2021<sup>1</sup> a noviembre/2025

Año	Total Licencias	Total Unidades	Unidades Residenciales	Unidades No Residenciales	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

Fuente: PCRJ, 2025a

Entre las licencias emitidas, es importante reforzar que esos números se refieren a nuevas construcciones (edificios a ser construidos) y edificios con cambio de uso. En el caso de edificios con oficinas comerciales, por ejemplo, el área a ser intervenida se contabiliza en la columna ATC, así como la transformación en unidades residenciales.

La tabla 2 presenta un panorama del programa de revitalización urbana, a través de las licencias emitidas, sus unidades y el área total de intervención, así como las

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

mismas informaciones de procesos que están en análisis. Para encuadrarse en el Reviver Centro, es necesario que la edificación cumpla algunos criterios que prioricen el foco residencial del programa. Las edificaciones pueden ser nuevas o pasar por un proceso de adaptación, mediante retrofit, y sus usos pueden ser exclusivamente residencial o mixto (con un mínimo del 60% de las unidades destinadas a residencias).

Tabla 2: Licencias emitidas y solicitudes de licencias en análisis en la II RA, con los beneficios de la LC 229/21 – 2021<sup>2</sup> a noviembre/2025

Tipo	Total Licencias	Total Unidades	Unidades Residenciales	Unidades No Residenciales	ATC (m <sup>2</sup> )
Licencias emitidas	64	5.937	5.872	65	322.842,17
Solicitudes de licencias	24	2.240	2.208	32	139.248,96
Total (previsión)	88	8.177	8.080	97	462.091,13

Fuente: PCRJ, 2025a

Las solicitudes de licencias son proyectos que están en estudio por la alcaldía, con miras a la emisión de la licencia de obras. En caso de que todas las solicitudes sean aprobadas, habrá un incremento de 24 permisos, con un total de 8.177 unidades beneficiadas por el Reviver Centro, y 462.091,13 m<sup>2</sup> de área construida.

### 3.2 Nuevas edificaciones o nuevos usos

El programa de revitalización urbana del área central de Río de Janeiro presentó un avance en la emisión de licencias para unidades residenciales, con casi 92 veces más permisos que para unidades no residenciales, como se indica en la tabla 3. En 53 meses de vigencia del Reviver Centro, se emitieron 64 licencias de construcción de edificio (nuevos) o transformación de uso (retrofit) que se encuadraron en ese plan de incentivo publicado por la alcaldía.

Tabla 3: Licencias emitidas y solicitudes de licencias en análisis en la RA II, con los beneficios de la LC 229/21 – 2021<sup>3</sup> a noviembre/2025

Año	Total Licencias	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

Fuente: PCRJ, 2025a

Al contabilizar el área construida, se observa una gran cantidad de edificaciones que tuvieron cambio de uso (185.268,97 m<sup>2</sup>), de un total de 322.842,17 m<sup>2</sup> de área vinculada al programa. Algunos edificios, como consta en el informe de monitoreo (PCRJ, 2025a), pasaron de uso comercial o vivienda transitoria a uso mixto, con vivienda y unidades de comercio o servicios (mayoritariamente en la planta baja de la edificación).

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

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

### 3.3 Densidades en el centro de Río de Janeiro

El informe presentado por la Alcaldía de Río de Janeiro (PCRJ, 2015) analizó los 164 barrios de la capital fluminense y reunió informaciones cuantitativas de registros entre 2000 y 2015. En la tabla 4, se reunieron los barrios con mayores densidades construidas de la ciudad, donde Copacabana ocupa el primer lugar, con casi 36 mil metros cuadrados construidos por hectárea. A continuación, los dos barrios que componen la RA II, Lapa y Centro, con 34.407 y 26.342 m<sup>2</sup>/Ha, respectivamente. Esos números se refieren al área total construida, independientemente del uso de las edificaciones.

Tabla 4: Barrios de Río de Janeiro con mayores densidades construidas  
Máximas de Densidad Construida (m<sup>2</sup>/Ha)

Copacabana	35.911
Lapa	34.407
Centro	26.342
Flamengo	23.696
Catete	23.014

Fuente: PCRJ, 2015

Para llegar a la densidad de algo, es necesario tener otros datos relevados que sustenten el valor proporcional. En las densidades construidas de los barrios integrantes de la RA II, indicadas en la tabla 5, se dividió el área construida, en metros cuadrados, por el área territorial del barrio, en hectáreas. Cabe resaltar que el estudio no contó las áreas por encima de la cota 100, plazas y cuerpos de agua, ya que presentan restricciones de ocupación o no pueden ser densificadas, por lo tanto el área de los territorios, a efectos de cálculo, fue menor que el área real.

Tabla 5: Áreas, población y densidades de la RA II - Centro

RA II – Centro	Área (Ha)	Área Construida – 2013 (m <sup>2</sup> )	Personas Residentes – 2010	Densidad Construida (m <sup>2</sup> /Ha)	Densidad Poblacional (personas/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

Fuente: PCRJ, 2015

Incluso con un área territorial 10 veces mayor y 8 veces más área construida que Lapa, el Centro presenta una de las menores densidades poblacionales de Río de Janeiro, con 52 personas/Ha. Su barrio contiguo presenta el valor de 341 personas/Ha, lo que lo lleva a ocupar uno de los primeros lugares en el ranking de los barrios más poblados de la capital, detrás de Alto da Boa Vista (2.100 personas/Ha), Rocinha (1.493 personas/Ha), Catete (457 personas/Ha), Copacabana (442 personas/Ha) y Jacarezinho (399 personas/Ha) (PCRJ, 2015).

## 4 Discusión

La región central de Río de Janeiro es conocida por su historia, presencia de comercios, oferta de servicios y, también, por la baja oferta de unidades habitacionales. Ese hecho genera inseguridad en la región en horarios no comerciales, de las 18/19 horas hasta las 8 horas del día siguiente, y los fines de semana, pues el flujo de peatones, que garantiza movimiento en las calles, termina con el cierre del comercio. En ese contexto, el programa Reviver Centro busca

aprovechar la infraestructura instalada y la condición consolidada de la RA II para repoblar la centralidad, elevando el tiempo de permanencia y la vitalidad de los espacios públicos. No obstante, ese objetivo demanda más que voluntad política y acción del sector inmobiliario: exige mediación, control y seguimiento, especialmente porque el aumento de residentes tiende a reconfigurar patrones de uso de servicios y a presionar la movilidad, ya que el área funciona como polo estructurante de conexiones de transporte y puede requerir nueva planificación en caso de que las estaciones y líneas pasen a operar también como origen y destino cotidiano.

Al crear el proyecto Reviver Centro, fue necesario que el poder público constituyese un entramado legal para dar fundamento a los cambios esperados en la región central. Leyes y decretos fueron el resultado de estudios y levantamientos realizados por la alcaldía, además de presentar requisitos a ser cumplidos y los beneficios fiscales a las construcciones que se encuadren en el programa. Como el Reviver Centro está en constante monitoreo, nuevos dispositivos legales fueron creados a lo largo del tiempo para, principalmente, reglamentar puntos omitidos o complementar publicaciones con más detalles y categorías.

La alcaldía carioca emite informes mensuales sobre el avance del Reviver Centro, sin embargo no presenta informaciones sobre valores de venta y alquiler, por ejemplo, de los inmuebles en la RA II. Ese monitoreo muestra la aplicación de los beneficios suministrados por el poder público para llevar vivienda al centro, pero al mismo tiempo es incompleto. En levantamientos realizados por el Secovi (Sindicato de la Vivienda y Condominios) entre 2010 y 2021 en el Centro y en Lapa, se registraron las evoluciones de precios del metro cuadrado para alquiler y venta, en años anteriores al Reviver Centro. En la figura 2 se presentan los valores del m<sup>2</sup> para alquiler de inmuebles residenciales y comerciales, donde se observa un historial de valorización.

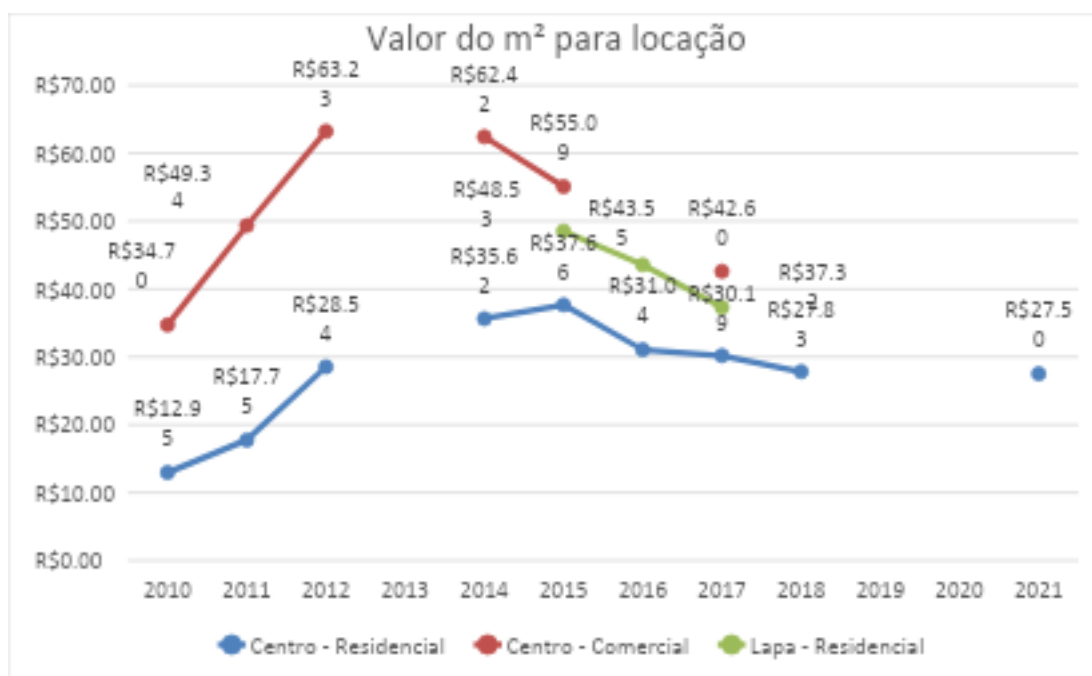


Figura 2: Gráfico del valor del m<sup>2</sup> para alquiler en la RA II, entre 2010 y 2021<sup>4</sup>  
Fuente: Secovi, 2022 apud PCRJ, 2025c

Mientras que el alquiler tuvo su auge entre 2012 y 2015, los valores del m<sup>2</sup> para venta presentaron un crecimiento de 2010 a 2016, con cierta estabilidad en los últimos años, conforme se indica en la figura 3. La región central de Río de Janeiro tuvo reflejos de grandes proyectos urbanos, megaeventos que ocurrieron en la

<sup>4</sup> En los años faltantes en el gráfico, el Secovi no realizó levantamientos.

ciudad en 2014 y 2016, así como la operación urbana Porto Maravilha. La instalación del VLT (Vehículo Ligero sobre Rieles) también colaboró con la valorización de los inmuebles residenciales en la RA II, con la conexión entre la Rodoviária do Rio de Janeiro y el Aeropuerto Santos Dumont, la Praça XV (estación de las barcas), centro comercial e histórico de la ciudad. La revitalización urbana trajo innumerables beneficios a los residentes, comerciantes, transeúntes y al transporte público, permitiendo la integración entre autobuses, barcas, metro, VLT, tren y la posibilidad de trayectos ciclovitarios.

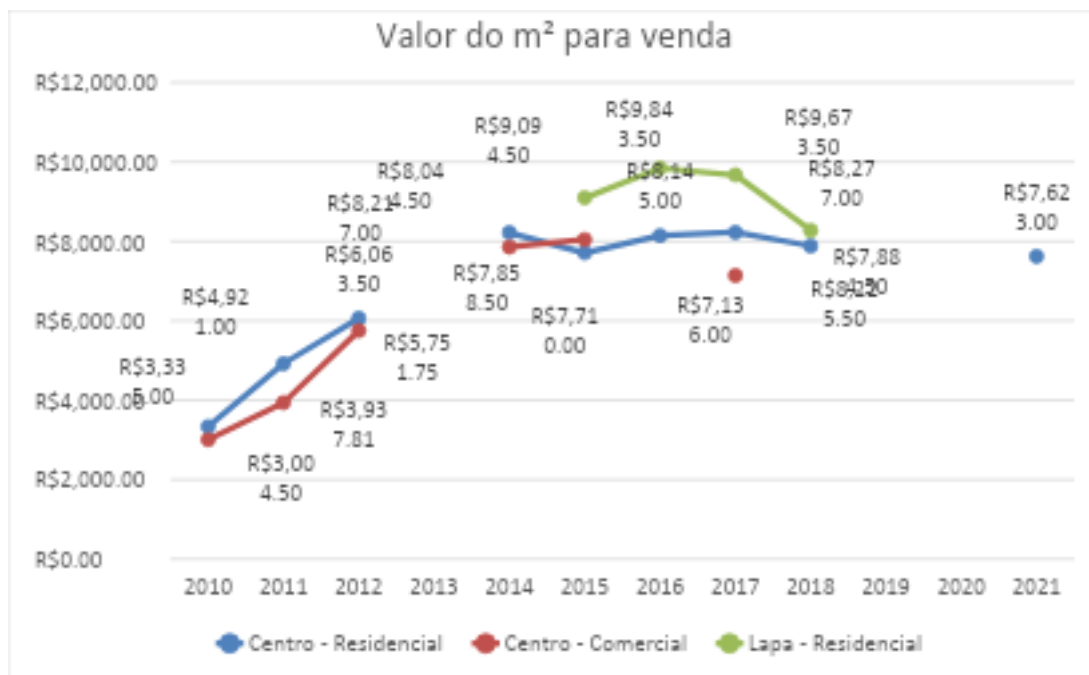


Figura 3: Gráfico del valor del m<sup>2</sup> para venta en la RA II, entre 2010 y 2021<sup>5</sup>  
Fuente: Secovi, 2022 apud PCRJ, 2025c

En el caso de un apartamento de 50 m<sup>2</sup> en el Centro, por ejemplo, el costo del alquiler, según el levantamiento del Secovi en 2021, sería cercano a R\$ 1.375,00, equivalente a 1 salario mínimo. Con la creación de nuevas unidades habitacionales por el programa Reviver Centro, hay dos tendencias posibles: por un lado, la ampliación de la oferta puede presionar los precios a la baja; por otro, a la luz del historial de proyectos de revitalización urbana en la ciudad, es probable que la iniciativa eleve la demanda por vivienda en el Centro y en Lapa, impulse la valorización del área y, consecuentemente, encarezca los inmuebles.

El riesgo de gentrificación en el Centro no debe ser tratado solo como efecto colateral eventual, sino como tendencia estructural cuando la rehabilitación urbana se da en contexto de diferencial de rentas del suelo y de recomposición del territorio como frontera de inversión. El enfoque del rent gap enfatiza que áreas centrales degradadas pueden volverse altamente atractivas cuando la diferencia entre la renta capitalizada actual y la renta potencial después de la reinversión es grande, estimulando ciclos de recalificación acompañados de sustitución social (Smith, 2005). En términos contemporáneos, la financiarización amplía ese mecanismo al convertir inmuebles y localizaciones en activos, subordinando el uso residencial y la permanencia cotidiana a estrategias de rentabilidad, lo que tiende a presionar alquileres, reducir el acceso y favorecer perfiles de mayor renta, especialmente cuando no hay instrumentos de control público sobre destinación y precios (Rolnik, 2015; Zukin, 1995).

<sup>5</sup> En los años faltantes en el gráfico, el Secovi no realizó levantamientos.

La producción de unidades habitacionales en la región central de Río de Janeiro puede traer beneficios, pero en caso de que no haya un control de la alcaldía para la priorización de los inmuebles a la población de bajos ingresos, podría ocurrir un proceso de gentrificación. En Brasil es poco común la interferencia del poder público en la limitación del lucro de los entes privados para atender al interés público, como aumentar la oferta de viviendas sociales. Esa limitación, aunque sea temporaria, garantizaría una diversidad de clases sociales y acceso a servicios en el Centro, en Lapa y barrios cercanos a personas que no tendrían condiciones de vivir en los barrios de la RA II sin el auxilio del gobierno. El poder público, en este caso la Alcaldía de la Ciudad de Río de Janeiro, no impuso control alguno sobre el valor de los inmuebles. En Viena, por ejemplo, el lucro de los entes privados es limitado por el gobierno para viviendas sociales, ya que deben suministrar una calidad mínima estándar en los emprendimientos, erigidos con préstamo de dinero del poder público a bajos intereses (Sette, 2023).

Si el problema urbano central es transformar la rehabilitación en acceso socialmente amplio, el Estatuto de la Ciudad ofrece un conjunto de instrumentos con potencial de desplazar la política urbana del terreno del incentivo hacia el terreno de la regulación redistributiva y de la inducción del uso socialmente justo del suelo urbano. Entre los mecanismos más directamente asociados al enfrentamiento de inmuebles vacíos y subutilizados y a la producción de vivienda bien localizada están: el Parcelamiento, Edificación y Utilización Compulsorios (PEUC), el IPTU progresivo en el tiempo y la expropiación con pago en títulos, que inciden sobre la ociosidad y permiten al poder público reorientar la destinación del stock urbano; además del derecho de tanteo y de instrumentos de captura de valorización (como el otorgamiento oneroso), que pueden financiar políticas habitacionales y urbanísticas en áreas centrales (Fernandes, 2007; Saule Junior; Uzzo, 2010). Desde el punto de vista del derecho a la ciudad, tales instrumentos son relevantes porque reconocen la propiedad como relación social condicionada a finalidades públicas, y no como prerrogativa absoluta: la centralidad, en ese encuadre, es un bien urbano disputado cuya apropiación debe ser mediada por criterios de justicia espacial (Fernandes, 2007; Lefebvre, 2001; Harvey, 2008).

La distancia recurrente entre el enunciado legal (función social) y la práctica efectiva (bajo uso de instrumentos coercitivos sobre la ociosidad y la especulación) puede interpretarse como efecto de una economía política urbana en la cual la gobernanza municipal es tensionada por coaliciones pro-crecimiento y por la centralidad del capital inmobiliario en la dinámica fiscal y política de las ciudades. En ese escenario, las políticas de revitalización frecuentemente operan como estrategias de emprendedorismo urbano: priorizan la atracción de inversión y la valorización del suelo, mientras que los dispositivos que relativizan el derecho de propiedad e imponen costos a la retención especulativa encuentran resistencias materiales y simbólicas (Harvey, 1982; Vainer, 2000). En Brasil, tal resistencia se expresa tanto en la captura del planeamiento por intereses sectoriales como en la fragilidad institucional para sustentar conflictos distributivos de largo plazo, lo que contribuye a que los programas de rehabilitación urbana induzcan mercado más de lo que reorganizan derechos y accesos (Fernandes, 2007; Maricato, 2011).

#### **4.1 Alquiler por temporada y población flotante**

El aumento de la oferta de unidades habitacionales en la región central de Río de Janeiro, una ciudad consolidada y con puntos turísticos conocidos internacionalmente, trae un fenómeno aún en estudio: el alquiler por temporada. Apartamentos o estudios pequeños, con estructura semejante a una habitación de hotel, es la opción elegida por muchos viajeros y trabajadores que necesitan pasar un período en la ciudad, pero buscan alternativas al alquiler convencional.

La ocurrencia de esos inmuebles sin habitantes fijos registra una fluctuación en la cantidad de residentes en la región central carioca, además de presentar necesidades diferentes de quien vive en la RA II. La red de transporte puede

auxiliar a la población flotante a desplazarse en Río de Janeiro, sin embargo los servicios de salud y educación, por ejemplo, pueden continuar con capacidad ociosa, ya que no serán utilizados por los inquilinos por temporada.

La solución adoptada por otras ciudades en el mundo fue la reglamentación de los inmuebles orientados al alquiler por temporada en plataformas como Airbnb. En ciudades como Kioto y Tokio, en Japón, hay un límite de 180 noches por año para alquiler, así como la identificación de los huéspedes y la prohibición de alquiler en determinadas épocas del año y días de la semana. La limitación de días disponibles para alquiler se reduce a 90 días en París y Londres, y a 60 noches por año en Ámsterdam, que también exige que el propietario resida en el inmueble por al menos 6 meses/año. En Nueva York no es posible alquilar un inmueble por una temporada mayor a 30 días (Souza; Leonelli, 2021).

Aumentar la oferta de inmuebles en la región central de Río de Janeiro, con miras al aumento poblacional para la optimización de infraestructura y servicios, es más complejo de lo que leyes, decretos, levantamientos y estudios pueden indicar y prever. La ciudad presenta transformaciones constantes, que muchas veces el poder público no consigue acompañar a la misma velocidad. La reglamentación es necesaria para evitar excesos y para que se puedan alcanzar los objetivos de la colectividad.

## **5 Conclusión**

El programa Reviver Centro fue una iniciativa de la alcaldía de Río de Janeiro, tras la percepción de la decadencia de la región central (Centro y Lapa), con cierre de comercios y servicios, así como la salida de residentes de la RA II. El proyecto de revitalización urbana tiene como objetivo la optimización de los recursos y la infraestructura disponible en el ya consolidado centro carioca, con foco en la capacidad ociosa de servicios y la atracción de residentes.

Cuatro años y medio después de la promulgación de la ley que instituyó el programa, los resultados aún son modestos. Si bien se emitieron 64 licencias para nuevas construcciones o retrofit, no todas las obras fueron concluidas; por eso, las 5.872 nuevas unidades residenciales aún no fueron íntegramente puestas a disposición para ocupación y ese incremento poblacional no se notó en la región. La expectativa es que nuevas licencias continúen siendo aprobadas, en los moldes del Reviver Centro, para atender la demanda del mercado inmobiliario. Los efectos del programa solo deberán volverse más visibles cuando emprendimientos de diferentes estándares, así como diferentes perfiles de residentes, estén usufructuando exenciones o descuentos tributarios, y de la estructura ofrecida por la región central.

Aumentar la población del Centro y de Lapa es llevar vitalidad a un área consolidada y con gran oferta de empleos y servicios. En el caso carioca, la ocupación del Centro, principalmente, fue masivamente comercial, con la construcción de grandes edificios en diferentes épocas de la historia. Con el distanciamiento de las viviendas, quien trabaja en esa región vive en otros barrios y depende del transporte público o del automóvil particular para llegar al trabajo. La posibilidad de vivir cerca del trabajo disminuye el tránsito de los barrios y favorece la calidad de vida, así como garantiza un equilibrio entre los usos habitacional y comercial, con flujos de peatones en diferentes horas del día, por ejemplo.

Algunos puntos aún necesitan atención del poder público en los próximos años: gentrificación y alquiler por temporada. El aumento de los valores de alquiler puede ocurrir por la “facilidad”, vendida por el mercado inmobiliario, de vivir en la región central y tener todo lo que se necesita cerca de casa. El estatus puede ser creado por los entes particulares, así como la necesidad de vivir e invertir en inmuebles en la centralidad carioca. Como muchas unidades residenciales tendrán pequeñas dimensiones en el proyecto Reviver Centro, se espera que esos inmuebles sean puestos a disposición en plataformas digitales como Airbnb para alquiler por temporada. En caso de que la Alcaldía no interfiera en ese tipo de utilización, la RA

Il podrá contar con una frecuente variación poblacional, con la fluctuación de la cantidad de habitantes. Lo que pretendía traer vitalidad al Centro y a Lapa podrá maquillar la efectividad del programa municipal.

La planificación debe buscar la minimización de problemas futuros, entre ellos, las congestiones ya presentes en varias vías del área en estudio, por ejemplo. La alcaldía permite el retrofit de edificios para usos mixtos o residenciales, que no tengan estacionamiento, sin embargo es necesario estimular nuevos medios de transporte. No obligar a la construcción de garajes no es sinónimo de que los residentes no tendrán vehículos propios, y que necesitarán plazas en estacionamientos particulares en la vecindad.

El presente artículo registra el avance del Reviver Centro, ofreciendo una lectura crítica y la construcción de escenarios posibles para la transformación del espacio urbano a partir de experiencias pasadas en Brasil y en el exterior. Dado el desfase entre licenciamiento, ejecución y ocupación efectiva, se recomienda el seguimiento sistemático de los informes producidos por la Alcaldía y, sobre todo, la verificación de la efectividad del programa más allá de sus resultados formales. Ese monitoreo debe involucrar a todos los entes participantes, desde la planificación hasta la implementación, pero sin alterar el eje normativo que orienta la política urbana: la centralidad de la función social de la propiedad y del derecho a la ciudad. En última instancia, la evaluación del Reviver Centro debe responder si la rehabilitación en curso producirá una centralidad polifuncional y socialmente diversa o si, por el contrario, reforzará la valorización selectiva y la captura privada de los beneficios urbanos.

## Referencias

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. Disponible en: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0964663907076529>. Acceso en: 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 dic. 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 dic. 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 dic. 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/>. Acceso en: 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. Disponible en: <http://querepublicaeessa.an.gov.br/temas/323-reformas-urbanas-do-rio-de-janeiro-no-inicio-do-seculo-xx.html>. Acceso en: 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 mercaderia: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, Otilia; 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 el Autor**

Edson Maia Villela Filho es arquitecto y urbanista por la Pontificia Universidade Católica do Paraná (PUCPR), máster en Gestión Urbana por la PUCPR y doctorando en Arquitectura y Urbanismo por la Universidade Federal Fluminense (UFF). Realiza investigaciones en las áreas de arquitectura y urbanismo, planificación urbana y regional, sostenibilidad, vivienda social y producción del espacio urbano. Posee producción académica relacionada con las políticas urbanas, la planificación de las ciudades y las transformaciones socioespaciales contemporáneas. Actualmente desarrolla investigación de doctorado sobre las disputas en la construcción del espacio urbano, analizando las tensiones entre el Estatuto de la Ciudad y el urbanismo neoliberal.

## **Contribuciones del Autor**

Conceptualización [E.M.V.F.], metodología [E.M.V.F.], software [E.M.V.F.], validación [E.M.V.F.], análisis formal [E.M.V.F.], investigación [E.M.V.F.], recursos [E.M.V.F.], curaduría de datos [E.M.V.F.], redacción—preparación del borrador original [E.M.V.F.], redacción—revisión y edición [E.M.V.F.], visualización [E.M.V.F.], supervisión [E.M.V.F.], administración del proyecto [E.M.V.F.], obtención de financiación [E. M. V. F.].

## **Financiación**

Esta investigación fue financiada por la Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (FAPERJ).

## **Conflictos de Interés**

El autor declara no haber conflictos de interés.

## **Sobre la Coleção Estudos Cariocas**

La *Coleção Estudos Cariocas* (ISSN 1984-7203) es una publicación dedicada a estudios e investigaciones sobre el Municipio de Río de Janeiro, vinculada al Instituto Pereira Passos (IPP) de la Secretaría Municipal de la Casa Civil de la

Alcaldía de Río de Janeiro.

Su objetivo es divulgar la producción técnico-científica sobre temas relacionados con la ciudad de Río de Janeiro, incluyendo sus conexiones metropolitanas y su inserción en contextos regionales, nacionales e internacionales. La publicación está abierta a todos los investigadores (sean empleados municipales o no), abarcando áreas diversas — siempre que aborden, parcial o totalmente, el enfoque espacial de la ciudad de Río de Janeiro.

Los artículos también deben alinearse con los objetivos del Instituto, a saber:

1. promover y coordinar la intervención pública en el espacio urbano del Municipio;
2. proveer e integrar las actividades del sistema de información geográfica, cartográfica, monográfica y de datos estadísticos de la Ciudad;
3. apoyar el establecimiento de las directrices básicas para el desarrollo socioeconómico del Municipio.

Se dará especial énfasis a la articulación de los artículos con la propuesta de desarrollo económico de la ciudad. De este modo, se espera que los artículos multidisciplinares enviados a la revista respondan a las necesidades de desarrollo urbano de Río de Janeiro.