

Rio dá novo uso a área na zona portuária

Porto Maravilha muda local: verba privada

ARMINDA AUGUSTO
ENVIADA AO RIO DE JANEIRO
Uma equação financeira que permitiu investir sem utilizar recursos públicos, a proximidade dos Jogos Olímpicos para atrair público, a adesão de órgãos públicos e privados e um projeto urbanístico que contemplava o novo e o velho. Foi essa a receita adotada pelo Rio de Janeiro para transformar uma área de 5 milhões de metros quadrados abandonada e degradada na região portuária no mais novo cartão-postal da cidade: o Porto Maravilha.

Ali, antigos armazéns, prédios públicos da Docas e outros privados em mau estado de conservação – e um patrimônio que remonta ao início do século passado – estavam esquecidos pelo tempo e pela própria memória do morador do Rio, que só usava aquela área de passagem, utilizando a perimetral que escondia boa parte daquele acervo histórico e arquitetônico.

A perimetral foi demolida há cinco anos, o pontapé inicial para o nascimento de um projeto que trouxe vida nova a um complexo arquitetônico degradado e, hoje, espaço para exposições e feiras, manifestações culturais e artísticas e potencial para empreendimentos imobiliários que preveem conjuntos corporativos e residenciais.

Todo esse processo de transformação foi apresentado ontem a uma comitiva de autoridades e empresários da construção civil da Baixada Santista. A visita faz parte da etapa final do 6º Ficon – Fórum da Indústria da Construção Civil, uma iniciativa de *A Tribuna* que neste ano discutiu, entre outros temas, a revitalização de áreas degradadas como solução para projetos urbanísticos novos e uso imobiliário.

O VELHO E O NOVO
O Porto Maravilha foi pensado em 2010, com foco não apenas em ser um atrativo turístico a mais na Olimpíada, mas também para dar vida nova a uma área de valor histórico e grande potencial de renovação. Segundo Alberto Silva, presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (Cdurb) e que apresentou o projeto à comitiva do Ficon, o Porto Maravilha teve três premissas básicas: requalificar aquele espaço urbano, desenvolver o potencial imobiliário e criar um ciclo constante de uso, de tal forma que atraísse a atenção do morador da cidade e dos turistas. Tudo isso sem onerar os cofres públicos.

Para garantir o sucesso desse projeto, várias medidas foram tomadas após a demoli-

ção da perimetral: dívidas em impostos municipais da União (IPTU e ISS) foram trocadas por imóveis federais daquela área; um trecho de 3,5 quilômetros de via foi fechado ao trânsito e transformado em uma grande passarela; um plano de mobilidade urbana, com integração de linhas do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) para toda a Cidade, foi implantado; e o potencial construtivo adicional daquela área traduzido em uma nova moeda de troca: Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs).

Os Cepacs foram comprados por um fundo de investimento imobiliário administrado pelo FGTS. É esse fundo que comercializa as áreas daquela região e, em contrapartida, banca todas as intervenções urbanísticas necessárias ao projeto. Entre essas intervenções, 66 quilômetros de redes de drenagem, 85 de esgoto, 120 de água, novas vias exclusivas para pedestres, 17 quilômetros de ciclovi-
as, 650 mil m² de calçadas, iluminação pública embutida, limpeza e coleta de lixo e a operação de tráfego.

O VLT circula pela área e se interliga a metrô, trem, barcas, teleférico, ônibus, rodoviária, BRT, terminal de cruzeiros e aeroporto.

Cais desperta interesse para moradia

“Nossa intenção é trazer o cidadão de volta à zona do cais, fixando moradia ali. Esse é um movimento que vai acontecer em médio prazo porque já temos construtoras interessadas em projetos ali”, diz Sérgio Lopes, presidente da Cdurb. Em 15 anos, projeta-se que ali estejam morando cerca de 300 mil pessoas.

A antiga Avenida Rodrigues Alves, hoje fechada ao trânsito, se transformou em um grande calçadão, por onde o cidadão passeia e contempla os novos espaços culturais, quiosques de comidas e bebidas, oficinas de arte, lojas e, em breve, também um shopping e hotéis. No píer que antes era da União instalou-se o Museu do Amanhã, que já atrai milhares de turistas diariamente às suas instalações (veja matéria).

Para a Prefeitura, os recursos provenientes dos Cepacs são carimbados, ou seja, só podem ser utilizados em melhorias e infraestrutura naquele espaço portuário.

DIFICULDADES

Segundo Sérgio Lopes, não foi fácil intervir naquele trecho da cidade por causa do valor histó-



Recuperação de imóveis, um grande calçadão e um Veículo Leve sobre Trilhos (VLT): modernidade se junta a aspectos históricos do porto



Prédios históricos e contemporâneos se integram numa paisagem antes marcada por degradação urbana



Museu do Amanhã (ao fundo) atrai milhares de turistas diariamente: havia ali um píer pertencente à União

co e patrimonial. “Tivemos, sim, que negociar com Ministério Público, órgãos ambientais e federais. E encontramos muita dificuldade dentro da própria Prefeitura. Mas foi preciso a mão firme do Executivo e uma boa dose de paciência para mostrar que o projeto era bom e capaz de dar vida nova a um local antes condenado ao abandono”. Durante as obras de

revitalização, um pedaço do antigo cais do Valongo foi descoberto nas escavações. Ali funcionou, há mais de 500 anos, o maior atracadouro de navios negreiros do Brasil. As pedras desse cais estavam soterradas e revelaram um pedaço importante da história do País. Hoje, virou um memorial e é candidato a Patrimônio da Humanidade pela Unesco.

O Ficon é uma iniciativa de *A Tribuna*, com patrocínio da Associação Comercial de Santos (ACS), Associação dos Empresários da Construção Civil (Asssecob), Grupo Mendes, Grupo Macuco, Mourão Construtora e Incorporadora, Serviço Social da Construção (Seconci), Sindicato da Habitação (Secovi), Sindicato da Construção (Sinduscon) e Vértice Construtora.

Avaliações

“O importante de qualquer projeto é garantir a mobilidade das pessoas. Na Baixada Santista, é preciso lembrar que há cidades vizinhas a Santos que precisam estar integradas. As pessoas vão e vêm o tempo todo”
Alberto Mourão (PSDB), prefeito de Praia Grande

“O Porto Maravilha tem muita similaridade com a nossa região do Valongo. Santos pode tirar exemplo disso, mas os setores envolvidos precisam sentar e discutir”
Marcos Clemente Santini, diretor-presidente de *A Tribuna*

“Acho que pensar em moradias em uma área assim até é possível, desde que haja boa infraestrutura”
Modesto Quintas, diretor da Vértice Construtora

“Conhecer o Porto Maravilha foi uma surpresa. Aqui a gente tem um case de sucesso que se encaixa muito bem em Santos. Podemos achar um projeto para o nosso tamanho”
Rogério Conde, diretor da Asssecob

“Tudo parte de um projeto e de regras claras. E essa visita mostrou que há pontos e problemas comuns entre as duas cidades”
Paulo Mendes, diretor do Grupo Mendes

“O Rio tem dimensões muito maiores, é claro, mas podemos encontrar uma escala que se ajuste ao tamanho de Santos. Qualquer modalidade precisa ser bem estudada”
André Canólias, diretor da ACS

“O Porto Maravilha mostrou que é possível resolver uma questão aparentemente difícil, como a revitalização de áreas degradadas. Santos pode e deve voltar os olhos para isso também”
Roberto Clemente Santini, presidente da *TV Tribuna* e da ACS

“Sabemos que o Rio também enfrentou dificuldades para implantar o projeto, mas houve vontade de vencê-las, e o resultado ficará para além da Olimpíada”
Cássio Navarro, deputado estadual (PMDB)

Prestes a fazer um ano, Museu do Amanhã se transforma em ícone

Novo ícone da Região Portuária, o Museu do Amanhã foi construído sobre o Pier Mauá, na Baía de Guanabara, dentro do Porto Maravilha. No próximo dia 19, completa um ano de abertura ao público.

Como o próprio nome sugere, o museu interativo propõe reflexões sobre a humanidade e o planeta a partir de constatações do presente e das certezas sobre como o mundo chegou até aqui. O pró-

prio formato do museu é uma provocação: um inseto, um jacaré ou um peixe?

Dentro, o visitante percorre espaços audiovisuais que, além de não trazerem respostas sobre dúvidas da humani-

dade, ainda provocam com mais questionamentos sobre o meio ambiente, o convívio social e o destino dos povos.

A experiência promove o encontro entre ciência e arte, razão e emoção, linguagem e

tecnologia, cultura e sociedade. Iniciativa da Prefeitura do Rio realizada com a Fundação Roberto Marinho, o museu já é ícone das transformações pelas quais a cidade vem passando.