



As obras do Parque Valongo, na área degradada dos antigos armazéns 4, 5 e 6 do Porto de Santos, já começaram; a meta é que o local seja revitalizado para virar um grande espaço de lazer e gastronomia na Cidade

Exemplo para Santos, Rio amplia Porto Maravilha

Expansão do incentivo para construções ao redor da área portuária é considerada positiva

TEDESARTORI

DA REDAÇÃO

A Câmara Municipal do Rio de Janeiro expandiu, no mês passado, para o bairro de São Cristóvão (vizinho à área portuária), os incentivos destinados ao chamado Porto Maravilha, que está revitalizando toda a zona ao redor do cais. O Rio de Janeiro pode ser exemplo para Santos, que busca processo semelhante no Centro Histórico e no Porto.

No Rio, o Porto Maravilha incentiva o adensamento da área com imóveis residenciais, que recebem estímulos fiscais e urbanísticos para a construção de torres de até 36 andares, quando antes eram permitidos apenas 12 andares. O projeto determina, ainda, o incentivo à restauração e reconversão dos diversos imóveis históricos e de valor cultural relevante, o

que será feito em São Cristóvão. A integração será impulsionada pela chegada do Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT) ao bairro.

“Projetos como esse, envolvendo revitalização de área portuária, buscando restaurantes, bares e a ocupação pelas pessoas, têm tudo para dar certo. E essa ampliação demonstra isso”, afirma o secretário de Assuntos Portuários e Emprego de Santos, Bruno Orlandi, que também cita o Porto Futuro, em Belém (Pará), e Puerto Madero, em Buenos Aires, na Argentina. Ele menciona outros exemplos do exterior, todos com algo em comum.

“Com a revitalização do Centro Histórico e da implantação do Parque Valongo, temos esse objetivo de povoar, urbanizar e trazer áreas mais atraentes para as pessoas. E vem ao

encontro de estruturas que acontecem no mundo inteiro”, diz.

Segundo Orlandi, algumas cidades investem em habitação, outras têm uma veia um pouco mais comercial e fazem de forma híbrida. “É comum em todos os locais uma revitalização, um incentivo para que empresas se instalem ali e o turismo é sempre um dos carros-chefes”, emenda.

HABITAÇÃO E COMÉRCIO

Orlandi pontua que o Rio de Janeiro realizou outras ações além da revitalização, como ampliar a possibilidade de construção de prédios mais altos em alguns lugares. Algo que teria de ser bem pensado nos casos do Centro Histórico e do Porto de Santos, em razão de outra iniciativa futura.

“Teria que ser feito um estudo mais amplo por con-

ta da implementação do Aeroporto de Guarujá. Você tem uma limitação de altura de prédios e me parece que aqui, na região central, não seria possível”, afirma. “Existem outros incentivos fiscais, com certificados de compensação de obras de construção civil que, eventualmente, poderiam ser utilizados aqui. Podemos pensar em ações como essas, mas me parece que o principal fator é a revitalização histórica, recuperação de áreas degradadas e a disposição direta para áreas com fins turísticos”, ressalta.

O secretário lembra que a habitação no Centro de Santos tem sido foco da Prefeitura, ocupando prédios já existentes, casos do antigo Ambesp, na esquina das Ruas do Comércio e Gonçalves Dias, e na Praça José Bonifácio. “O prefeito tem buscado investimentos e in-

vestidores, pessoas dispostas a trazer a construção civil voltada de fato à moradia na região, o que obviamente traria mais pessoas para cá e, com a ocupação humana, ajudaria a manter a revitalização”, conta.

Com isso, observa Orlandi, o comércio viria a reboque. “Assim, o entorno vai sendo desenvolvido e, em paralelo, tem revitalizado o Centro Histórico e investido na implantação do Parque Valongo para, também, deixar uma estrutura significativa não só para o turismo, mas para a chegada de novos empreendimentos na região central”, afirma.

Em nota, a Autoridade Portuária de Santos (APS), informa que, assim como no Rio de Janeiro, a concepção do projeto de revitalização da área portuária em Santos é de responsabilidade do município, uma vez que a área foi cedida para a Prefeitura de Santos. “A participação da APS é colaborativa, no sentido de prestar apoio às solicitações da municipalidade”, cita o texto.

O presidente da Câmara de Santos, Carlos Teixeira Filho, o Cacá Teixeira (PSDB), também foi procurado para falar sobre o assunto, mas não se manifestou.

Consultor vê semelhanças entre cidades

Consultor portuário e diretor da V2PA Engenharia e Consultoria, Marcos Vendramini aponta similaridades entre as regiões degradadas do Porto do Rio e de Santos, especialmente entre os armazéns 1 e 4, até o corte no Paqueta e pela Rua Amador Bueno, mas com vantagens relacionadas à abrangência e aos custos.

“Seriam cerca de 40 hectares (400 mil metros quadrados, m²) e um custo que estimo na faixa entre R\$ 400 milhões e R\$ 700 milhões, dependendo da profundidade das intervenções”, afirma. “Estimo que a oferta de algo em torno de 300 mil m² a 500 mil m² de ‘solo-criado’ pela municipalidade poderia ser suficiente para financiar tais investimentos”, emenda.

O solo-criado é uma área adicional que poderia ser construída nos terrenos dentro do perímetro a ser incentivado. “A revitalização pode ser executada em fases, à medida que a municipalidade consegue comercializar os certificados de construção de ‘solo criado’”, sugere.

Vendramini considera fundamental a necessidade de respeito às contrapartidas do Poder Público na execução da revitalização. “Caso contrário, corre-se o risco de o empreendedor não conseguir comercializar o espaço construído pela falta de infraestrutura”.

O consultor portuário reforça que o caso carioca de financiamento da revitalização merecia ser estudado pela Prefeitura de Santos. “Até como forma de incrementar a arrecadação, não apenas do IPTU, que poderia ser reduzido nos bairros com maiores valores, mas do Imposto Sobre Serviços (ISS).”

O incentivo à ocupação também é lembrado por Vendramini. “Poderia ter o efeito adicional benéfico de manter na Cidade habitantes que hoje buscam se mudar por razões econômicas”. (TS)

Atrações, transporte e habitação: receita de sucesso

O consultor portuário Ivam Jardim acredita que, embora haja o Programa Alegria Centro, duas vertentes têm de ser trabalhadas para que a iniciativa em Santos seja completa e de sucesso.

“A primeira é a implantação de atrações na região. Nesse ponto, a meu ver, a mudança do Terminal de Passageiros para a região do Valongo e a implantação do Parque Valongo vão gerar atratividade e movimentação na região. Outro ponto importante é a conectividade, que será atingida quando da conclusão das obras do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT)”, explica.

A última etapa, segundo o consultor, é a atração de habitação, que geraria, por consequência, o renasci-



Relação porto-cidade: moradias no entorno da área portuária poderiam ajudar desenvolvimento local

mento do comércio, como também lembrou o secretário Bruno Orlandi. “Valia a Prefeitura de Santos, junto da Câmara Municipal, ser bem agressiva e aplicar isenções de taxas e impostos para que investidores escolham essa região”, sugere.

Jardim pontua que a arrecadação no Centro Histórico é muito menor do que no passado, em razão da fuga de muitas empresas para outros bairros. “Aplicar essas isenções nesse momento é investir no presente para uma arrecadação maior no futuro. Um passo paralelo, para que essa recuperação possa ocorrer, deve ser a de garantir a boa prestação dos serviços públicos na região, em especial na questão de segurança”, completa. (TS)