

# Criticado por urbanistas, projeto carioca de revitalização do Centro inspira Prefeitura de Porto Alegre

ITALO BERTÃO FILHO, DO RIO DE JANEIRO SEPTEMBER 10, 2021

AA

*Críticos afirmam que plano privilegia a exploração imobiliária de regiões saturadas da cidade. Comitativa de Sebastião Melo visitou o Rio de Janeiro em agosto*

Promessa de campanha de Sebastião Melo (MDB), o projeto de “embelezamento” do Centro Histórico está em sua fase inicial. Apresentado

em abril, o programa da Prefeitura de Porto Alegre prevê alterações urbanísticas, inclusive na altura e no tipo de edificações que poderão ser construídas no bairro. No início de agosto, Melo e os secretários Cezar Schirmer e Germano Bremm desembarcaram no Rio de Janeiro em busca de inspiração para o projeto da capital gaúcha.

Sob comando de Eduardo Paes (PSD), a capital fluminense também está em processo de revitalização do seu centro, [com projeto já aprovado na Câmara de Vereadores no fim de junho](#), o Reviver Centro. Mas, diferentemente do que pensa o governo Melo, urbanistas vêm criticando o projeto carioca especialmente por privilegiar a exploração imobiliária de regiões saturadas da cidade.

Em agosto, [Melo lançou o Centro+](#), projeto de revitalização do Centro Histórico que é coordenado pelo secretário do Planejamento e Assuntos Institucionais, Cezar Schirmer. O programa abarca diferentes projetos. Entre eles, estão a revitalização do Mercado Público e do Viaduto Otávio Rocha, uma nova proposta para o Muro da Mauá e um destino para o Edifício Galeria XV de Novembro, mais conhecido como Esqueletão.

Um dos principais eixos do Centro+, este sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, também foi lançado em agosto. O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre pretende recuperar imóveis já existentes e ampliar o potencial construtivo na região, na tentativa de trazer mais moradores ao bairro. Com isso, não existirá mais limites da altura para novos edifícios. Hoje, o prédio mais alto da Capital é o Edifício Santa Cruz, na Rua dos Andradas, com 107 metros e 34 andares. Com o projeto, a Prefeitura pretende elevar para 90 mil a população do Centro, hoje estimada em 42 mil.

## Saturação em outras regiões

A exemplo do projeto carioca, Porto Alegre pretende estimular o crescimento de outras zonas da cidade a partir de construções na área central. Na capital fluminense, uma das consequências pode ser saturar ainda mais bairros como Copacabana, um dos mais adensados do Rio de Janeiro.

Isso porque a Operação Interligada, um dos pontos mais questionados no projeto do Rio, dá a quem construir ou realizar projetos de retrofit – quando se moderniza uma construção já existente – o direito de erguer edifícios mais altos em outras regiões da cidade, mediante pagamento como contrapartida à prefeitura. A prefeitura contabiliza cerca de 500 imóveis que poderiam ser incrementados em seu potencial construtivo. Cerca de 200 deles estão na Zona Sul, região mais cobiçada da cidade, em bairros como Ipanema, Botafogo e Copacabana.

A ideia também é mencionada nos [materiais divulgados pela Prefeitura de Porto Alegre](#) sobre o Programa de Reabilitação do Centro Histórico, embora não com este nome. Para o secretário de Urbanismo e Meio Ambiente da capital gaúcha, Germano Bremm, a medida é um exemplo positivo dos cariocas. “Eles foram além da questão urbanística, chegando às questões fiscais, para ‘startar’ o desenvolvimento do Centro. O instrumento urbanístico que queremos trazer é a possibilidade de quem empreender no Centro ganhar o direito de comprar potencial construtivo. Avaliamos junto com o prefeito e achamos interessante incorporar na nossa proposta”, afirma. Em Porto Alegre, hoje, além do Centro, regiões da Zona Sul e da Zona Norte estão com potencial construtivo zerado, conforme levantamento publicado em abril pela Prefeitura.

Para a urbanista e professora Sônia Rabello, do Instituto Lincoln de Políticas do Solo, “a única razão de existência do projeto [*do Rio*] é a Operação Interligada”. Segundo ela, não haveria a necessidade de um projeto de lei para realizar certas melhorias no centro do Rio, previstas no projeto Reviver Centro. “Para tirar o comércio irregular, limpar calçadas, dar iluminação pública, segurança pública, não é necessário um projeto de lei. Basta que se efetivem os serviços públicos, a zeladoria urbana”, afirma.

Criada nos anos 90 em São Paulo e no Rio, a Operação Interligada acabou sendo abandonada mais tarde e agora retorna no projeto carioca. “Esse é um instrumento que não deveria ter sido ressuscitado, mas sim banido. É contra a urbanização”, avalia o urbanista e conselheiro do IAB-RJ, Henrique Barandier. Os especialistas em urbanismo ouvidos pelo Matinal defendem que, na prática, essa medida criaria um “oligopólio” de empreiteiras que possuem o direito de construir em regiões cobiçadas da cidade.

Além disso, Barandier questiona também a aplicação dos recursos obtidos a partir dessas contrapartidas. “Se a cidade pretende tomar a decisão de flexibilizar parâmetros urbanísticos em determinadas áreas para financiar a requalificação e produção de moradia no Centro, é fundamental saber sobre o montante de recursos que se espera arrecadar”, afirma um parecer do IAB-RJ, que teve a participação de Barandier durante sua confecção.

## **Contrapartidas em obras de Porto Alegre**

Em Porto Alegre, emerge a mesma questão: a Prefeitura prevê arrecadar R\$ 1,6 bilhão com a venda de potencial construtivo no Centro Histórico, mas o destino desse montante não necessariamente será revertido para a qualificação de ruas, praças, avenidas e demais instrumentos urbanos. O Município não vai apostar em um modelo de operação consorciada, em que

todo o dinheiro arrecadado vai para o caixa de um fundo destinado a melhorias urbanas.

A ideia do secretário Germano Bremm é sugerir a **contrapartida em obras**, diferentemente do caso carioca, onde a prefeitura pretende executar as qualificações. “Queremos criar uma lógica de estímulo. O empreendedor não vai pagar em dinheiro, mas vai ter de fazer obras para qualificar os equipamentos urbanos. Naturalmente, isso torna o ciclo interessante para o empreendedor: se ele constrói o empreendimento, é natural que qualifique o entorno”, avalia. Para aderir ao programa, o empreendedor precisa atender a pelo menos quatro critérios, entre uma lista que inclui melhorias no entorno – como qualificação do passeio em frente ao imóvel – mas também no próprio empreendimento – como cobertura verde.

Em 2019, o prefeito Nelson Marchezan sancionou a Lei do Solo Criado, que regulamenta a venda de índices e potenciais construtivos. Em junho deste ano, o Ministério Público Estadual acionou a Prefeitura com uma ação civil pública, questionando a falta de representação popular na elaboração do projeto. A atual gestão reformulou o projeto e pretende colocá-lo na pauta da Câmara de Vereadores nas próximas semanas. As mudanças trazem protagonismo às contrapartidas, mecanismo que a Prefeitura tem incentivado publicamente. Em vez de pagar em dinheiro pelo potencial construtivo, os empreendedores poderão criar, revitalizar ou conservar parques, praças, espaços públicos de lazer e áreas verdes, além de produzir habitações de interesse social.

Para o presidente do IAB-RS, Rafael Pavan dos Santos, que assinou uma nota técnica analisando o projeto do Centro Histórico, as modificações na Lei do Solo Criado e o lançamento do programa de reabilitação são um pretexto para a venda de potencial construtivo no Centro Histórico. “As

alterações transformam a questão do Solo Criado e das contrapartidas em um balcão de negócios. Além disso, o problema do projeto de reabilitação é a Prefeitura ficar dependente da iniciativa privada. É como se dissessem ‘vamos dar estímulos, mas não queremos obrigações’”, pontua.

De acordo com a pesquisadora do Observatório das Metrôpoles, Tarcyla Fidalgo, os centros das cidades brasileiras sofrem de *rent gap*, teoria proposta no fim da década de 1970 pelo geógrafo Neil Smith, quando há uma desvalorização tanto do preço dos imóveis, quanto do valor do terreno em geral. Por isso, segundo Fidalgo, o interesse dos especuladores nas áreas centrais vem crescendo nas últimas décadas e, em muitas cidades, interfere nos projetos das prefeituras. “Com a justificativa de garantir maior ocupação desses espaços, há uma tendência dos poderes públicos em oferecer novas áreas com grande potencial de lucro para agentes imobiliários. É nesse contexto que se insere a política de contrapartidas”, afirma.

No caso do Rio de Janeiro, a pesquisadora observa que a Prefeitura idealizou o projeto de habitação do Centro como se não houvesse população, que soma 42 mil pessoas, segundo o município. “O modelo proposto pela cidade não é o mais adequado, pois presume que não há nada”, avalia. O Rio possui um histórico problema de déficit habitacional, que hoje alcança 220 mil casas, segundo a Prefeitura. Essa situação pode se aprofundar caso o projeto do prefeito Eduardo Paes se concretize. “As áreas centrais são ocupadas por população de baixa renda, tanto sob o ponto de vista habitacional como também de trabalho. Está se desconsiderando uma economia já constituída nesses espaços, que tende a ser expulsa”, pontua Fidalgo.

Assim como o Rio, Porto Alegre também possui problemas de déficit habitacional. De acordo com um estudo da Fundação João Pinheiro publicado no primeiro semestre deste ano, em 2019, o déficit da Região

Metropolitana de Porto Alegre é de 90,5 mil residências. No Centro Histórico, a construção de novos edifícios sem limite de altura pode provocar efeito contrário do que espera a Prefeitura: a diminuição da população do bairro, aprofundando o déficit. “Dependendo das condições de habitabilidade, é possível que os habitantes que já moram no Centro comecem a sair do bairro a partir da subida dos novos empreendimentos”, avalia o presidente do IAB-RS.

## Processos semelhantes de decadência

Historicamente, tanto Porto Alegre como o Rio de Janeiro cresceram a partir de suas regiões centrais, que passaram também por processos semelhantes de decadência com o crescimento de outras zonas da cidade a partir dos anos 1980. Assim como na capital gaúcha, o Centro carioca ainda é um dos principais destinos de trabalhadores das cidades adjacentes ao Rio, servindo também como ponto de passagem para as demais regiões do município, por metrô, ônibus, trem e barcas. O tamanho das populações de ambas as regiões é semelhante: em Porto Alegre, 41,2 mil pessoas habitavam o Centro em 2017, segundo a Prefeitura; no Rio, são 42 mil. No Centro Histórico da capital gaúcha, a densidade demográfica é de 16.382,43 hab/km<sup>2</sup>, enquanto que, no Centro do Rio, esse índice é de 8.588,95 hab/km<sup>2</sup>.

Mesmo antes do coronavírus, o centro da capital fluminense já sofria com esvaziamento de edifícios e degradação do passeio público. A pandemia aprofundou esse processo: [45% dos imóveis comerciais da região estavam vazios no fim de 2020](#), segundo a Associação Brasileira de Administradoras de Imóveis (Abadi); em 2019, o índice era de 25%, e em 2018, 33%. Além disso, de acordo com a prefeitura do Rio, o Centro da capital acumula 504 imóveis abandonados, em ruínas ou sob más condições de preservação. A ideia do projeto Reviver Centro, uma das primeiras ações do prefeito



Eduardo Paes (PSD), que tomou posse em janeiro, é converter imóveis comerciais em residenciais, buscando atrair novos moradores para a região. Nos cálculos da Prefeitura, a população do bairro poderia crescer 20% em dez anos.

## Mais críticas

Quem intermediou a visita foi o secretário do Planejamento e Assuntos Estratégicos da capital gaúcha, Cezar Schirmer. Para ele, o projeto carioca serve como *case* para Porto Alegre pelas semelhanças que as cidades apresentam. “O Rio tem o Porto, Porto Alegre tem o cais. O Rio tem a Baía de Guanabara, nós temos o Guaíba. As duas cidades têm muitos paralelos, inclusive no Centro”, conclui Schirmer, que esteve na comitiva de Melo. “Conversei com São Paulo e conversei com o Rio, de forma on-line. Como já conhecia o prefeito Paes desde o tempo em que éramos deputados, resolvi ver o projeto in loco e achei muito interessante”, completa.

Questionado sobre as críticas feitas ao projeto carioca, Schirmer disse que “preferia falar das coisas boas”. Bremm também destacou apenas pontos positivos da proposta. Mas além dos questionamentos em relação à Operação Interligada, urbanistas e especialistas em planejamento urbano apontam pressa e falta de diálogo no processo que acontece no Rio de Janeiro. O secretário de Planejamento Urbano do Rio e responsável pelo projeto, Washington Fajardo, que recebeu a equipe de Melo na visita, atribui a pressa à crença de que essa possa ser a última chance de revitalizar o Centro da cidade. “Existe um grau de urgência para que não percamos o Centro de uma vez por todas”, afirmou em janeiro.

Na capital gaúcha, a Secretaria de Urbanismo ouviu, em diversas reuniões, entidades, associações e a sociedade civil, além do Conselho Municipal de



Desenvolvimento Urbano e Ambiental (CMDUA). No fim de agosto, uma audiência pública foi realizada, de forma on-line, para a apresentação do projeto. Além disso, a Prefeitura criou o Desafio Criativo Centro+, baseado no modelo de hackathon, recebendo ideias para o projeto até 26 de setembro. Apesar da participação popular durante a confecção das ideias, o presidente do IAB-RS, Rafael Pavan dos Santos, questiona a transparência das modificações na Lei do Solo Criado, que respingam no Programa de Reabilitação. Com as mudanças da Prefeitura, a aquisição de índices de grande adensamento – com mais de 1 mil metros quadrados – não depende mais da aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística, que analisa os projetos. “O EVU dá um pouco mais de transparência ao processo, porque passa por comissões e, se for de maior impacto, passa pelo CMDUA. Sem isso, acaba a transparência”, avalia.

O atual Plano Diretor de Porto Alegre, sancionado em 1999 e revisado pela última vez em 2010, prevê a possibilidade de um plano específico para determinadas regiões. A cidade atualmente discute essa nova revisão, a partir da formação de grupos de trabalho compostos por quadros da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, conselheiros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental e universidades. Os trabalhos devem seguir até o fim do ano que vem. A Prefeitura estima que a proposta vá ao plenário no começo de 2023.

Apesar de outras capitais brasileiras também estarem trabalhando com projetos de recuperação de suas áreas centrais, como São Paulo e São Luís, a única cidade visitada pela comitiva do prefeito Sebastião Melo durante a elaboração dos projetos do Centro Histórico foi o Rio de Janeiro. O secretário de Planejamento, Cezar Schirmer, admite que a situação ideal para o bairro estaria fora do Brasil. “Seria interessante visitar Nova York,

Barcelona ou Singapura. Mas escolhemos o Rio pela proximidade das cidades”, afirma Schirmer.

Os especialistas em planejamento urbano divergem da posição do secretário de Planejamento. “O Rio não é exemplo para ninguém. Acredito que capitais como Porto Alegre querem imitar mais o marketing do projeto do que o projeto em si”, diz a professora Sônia Rabello. “Para as cidades, o ideal não é se mirar nos exemplos nacionais ou internacionais, mas se voltarem para si mesmas, acompanhar os problemas, identificar os principais pontos”, sugere Tarcyla Fidalgo.

Em maio, o Instituto de Arquitetos do Brasil-RJ (IAB-RJ) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio (CAU-RJ) analisaram, em conjunto, o projeto carioca e apontaram diversas inconsistências. Segundo os órgãos, não houve a participação da sociedade civil, tampouco do Conselho Municipal de Política Urbana, órgão urbanístico do Rio, na elaboração da proposta. Além disso, o IAB solicitou à Prefeitura diversos estudos de caso que não foram apresentados para a equipe que elaborou o parecer.

A discussão em torno do projeto Reviver Centro acontece em paralelo à revisão do Plano Diretor do Rio, que é de 2011. “Toda e qualquer mudança deveria ser executada a partir da revisão do Plano Diretor”, afirma o urbanista e conselheiro do IAB-RJ, Henrique Barandier, que coordenou o grupo de trabalho que elaborou o parecer do IAB.

## **Porto de problemas**

Não é a primeira vez que o Rio de Janeiro tenta recuperar sua região central. Após assumir pela primeira vez a Prefeitura, em 2009, o prefeito Eduardo Paes elaborou um complexo projeto de revitalização da Zona Portuária da

cidade, o Porto Maravilha, que serviria como cartão-postal de sua gestão. Assim como o Cais do Porto na capital gaúcha, a zona portuária do Rio vivia um longo processo de abandono e decadência, com mais de 3 mil metros quadrados de galpões abandonados há décadas.

Unindo os governos federal, estadual, a Prefeitura e a maior parceria público-privada já realizada no Brasil, vencida pelo consórcio Porto Novo, formado pelas empreiteiras OAS, Odebrecht e Carioca, o Porto Maravilha previa uma série de modificações urbanas na região, tendo em vista a Copa do Mundo de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016, sediados pelo Rio. Ao todo, o projeto prometia a revitalização de 5 milhões de metros quadrados na zona portuária.

Entre os diversos investimentos, que atualmente somam mais de R\$ 10 bilhões, estavam a demolição do Elevado da Perimetral, a criação de uma linha de veículo leve sobre trilhos (VLT), restauração de imóveis abandonados no Porto e um projeto de habitação para a região. A prefeitura esperava ocupar a região com um ambicioso programa de títulos construtivos – que chamou de Certificados do Potencial Adicional de Construção (Cepacs) – a serem negociados por um fundo da Caixa Econômica Federal, que adquiriu os títulos por R\$ 3,1 bilhões. Quem comprasse o título nos leilões, ganhava o direito de construir prédios mais altos na região do Porto.

Boa parte das principais obras de mobilidade saiu do papel, como o fim da Perimetral e o VLT, mas não houve o interesse esperado pelos Cepacs, que viraram um mico nas mãos da Caixa. O desinteresse travancou todo o projeto. A ideia original de Paes era de que o Consórcio Porto Novo fosse remunerado pelo fundo da Caixa. Sem a venda de títulos, o banco deixou de pagar o consórcio entre 2016 e 2017, que acabou por se retirar da região

portuária em 2018, deixando obras pendentes e um processo de R\$ 1 bilhão contra a Prefeitura do Rio. Em maio do ano passado, a própria Caixa entrou com uma ação de R\$ 2 bilhões contra a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região Portuária (CDURP), órgão da Prefeitura, alegando que o Porto Maravilha era inviável desde sua realização.

Criticado por urbanistas desde o começo, o Porto Maravilha era um projeto acima da demanda de mercado existente, de forma que muitas áreas ficaram vazias. “A quantidade de metros quadrados que deveriam ser adensados era irreal. Há uma infraestrutura instalada que está subutilizada. Não deveria ter sido realizado tudo ao mesmo tempo, mas em partes”, afirma Barandier, que analisou o Porto Maravilha em sua tese de doutorado, na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).

A professora Sônia Rabello questiona a falta de ligação do projeto Reviver Centro com o Porto Maravilha. “As cidades funcionam como se fossem vasos comunicantes. Esses projetos não se comunicam. Por que não fazem prédios residenciais na área vazia do Porto? O que justifica transformar prédios comerciais e residenciais no Centro enquanto o Porto segue vazio?”.

Para o presidente do IAB-RS, Rafael Pavan, projetos como o Porto Maravilha e o Programa de Reabilitação do Centro Histórico caminham na contramão da tendência de crescimento populacional. “O crescimento populacional do Brasil tem se dado nas cidades médias e pequenas, não nas cidades grandes. Temos também uma estagnação demográfica. Como vai se criar essa demanda para esses projetos? De onde virão as pessoas? Tem que necessariamente se reduzir a construção em algum lugar para se crescer em outro”, afirma.

## ***Semelhanças dos projetos do Rio e de Porto Alegre***

- **Descontos:** quem constrói ou revitaliza imóveis em determinadas áreas do Centro ganha desconto na compra de potencial construtivo e pode construir mesmo em regiões já saturadas da cidade. No Rio, o programa chama-se Operação Interligada.
- **Plano de contrapartidas:** os projetos até preveem melhorias nas cidades com a verba arrecadada pela venda de potencial construtivo, mas não garantem a aplicação para esse fim. Em Porto Alegre, a Prefeitura vai apenas sugerir, mas não obrigar o empreendedor a executar melhorias. No Rio, eventuais qualificações serão feitas pelo poder público.
- **Modificações dos usos:** prefeituras incentivam uso residencial e reconversão de prédios comerciais em residenciais.

## ***Principais pontos dos projetos de Melo para o Centro Histórico***

- **Construções:** Prefeitura vai aumentar o estoque de potencial construtivo no bairro, hoje zerado. Novos empreendimentos sem limite de altura poderão ser construídos no Centro. Empreendimentos já existentes poderão ser ampliados.
- **Revitalização e melhorias:** Prefeitura quer revitalizar o Mercado Público, ruas e avenidas do Centro, com ampliação e melhoria de calçadas, além de novo mobiliário urbano.
- **Caís Mauá e Esqueletão:** Projeto pretende interferir no Cais do Porto e no Edifício XV de Novembro, conhecido como Esqueletão

 Annotations · [Report a problem](#)

Outline is a free service for reading and annotating news articles. We remove the clutter so you can analyze and comment on the content. In today's climate of widespread misinformation, Outline empowers readers to verify the facts.

[HOME](#) · [TERMS](#) · [PRIVACY](#) · [DMCA](#) · [CONTACT](#)