



14 DE AGOSTO DE 2013

**“Operação Urbana Porto Maravilha–Restauração e Desenvolvimento
Socioeconômico”**

APRESENTAÇÃO DE ALBERTO GOMES SILVA, PRESIDENTE DA CDURP



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP
Conselho Estratégico de Informações da Cidade

CONSELHO ESTRATÉGICO DE INFORMAÇÕES DA CIDADE

Ata da reunião de 12 de junho de 2013

Nesta data, reuniu-se, por convocação da Presidência do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP, o Conselho Estratégico de Informações da Cidade, órgão colegiado da estrutura do IPP, de acordo com a Lei 2.689, de 01 de dezembro de 1998, com as seguintes pautas:

Operação Urbana Porto Maravilha - Restauração e Desenvolvimento Socioeconômico – Apresentação de Alberto Gomes Silva, Diretor Presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP.

A reunião realizou-se na sede do IPP com a presença dos Conselheiros abaixo assinados e contou, também, com a participação de Alberto Gomes Silva, Diretor Presidente da CDURP.

O presidente do Conselho Estratégico de Informações da Cidade, Mauro Osorio, apresentou os presentes na reunião e levantou a possibilidade de no próximo encontro, os membros do Conselho visitarem as obras do Porto Maravilha, a fim de entenderem melhor o que foi discutido.

O tema da reunião é uma apresentação sobre a revitalização da Região Portuária da Cidade do Rio de Janeiro, executada pela CDURP. A companhia executa as obras e serviços nos cinco milhões de metros quadrados da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Região do Porto do Rio. Entre as atribuições da CDURP, está ainda a atuação como fomentadora do dinamismo econômico e social da região do porto.

Mauro Osorio explica para o palestrante que o objetivo da reunião é ajudar na evolução do projeto estratégico. Segundo ele, uma das coisas que preocupa o Conselho é a questão do crescimento e/ou adensamento da cidade, sendo a expansão da Zona Portuária um ponto importante dentro das reflexões do Instituto Pereira Passos. O presidente passa a palavra ao palestrante, que dá início à sua apresentação.

Para dar início ao debate, Alberto Gomes Silva explica que irá mostrar uma apresentação geral do projeto, mas com foco direcionado às questões importantes para o Conselho Estratégico da Cidade.

Operação Urbana Porto Maravilha - Restauração e Desenvolvimento Socioeconômico – apresentação Alberto Gomes Silva Diretor Presidente da CDURP

- O projeto do Porto Maravilha teve início em 2011, tendo dez pontos centrais em seu cronograma de obras. São eles: Mobilização/projetos/licenças, Via Binária, Túnel da Via Binária, Túnel da Avenida Rodrigues Alves, Túnel Morro da Saúde, Túnel RFFSA, Alças de ligação do Viaduto do Gasômetro, Infraestrutura, Urbanização e Museu do Amanhã.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP
Conselho Estratégico de Informações da Cidade

Alberto inicia sua apresentação mostrando que a questão da revitalização da Zona Portuária, não é uma vontade nova, sendo falado, conversado e projetado desde os anos 80. Planos esses que nunca saíram do papel até a gestão do prefeito Eduardo Paes.

"É importante dizer, que existe um acúmulo de reflexões de muitas pessoas do funcionalismo público que hoje não está ligada ao projeto, mas de alguma maneira acabou influenciando o que está sendo feito.

Quero destacar também a relação do Porto Maravilha no contexto do Rio de Janeiro, sobretudo na agenda dos grandes eventos. Para mim, desde que a capital foi transferida, a cidade do Rio entrou em uma crise existencial, perdendo a centralidade política e econômica e até a centralidade cultural. O cenário de violência urbana contribuiu para instaurar essa dinâmica, que começou a ser desconstruída há algum tempo.

O Jogos Pan-americanos, por exemplo, recolocam o Rio na agenda mundial e o advento das UPPs instaura novamente a ordem em regiões dominadas pelo tráfego. E, hoje, os grandes eventos, Jornada Mundial da Juventude, Copa e Olimpíadas, mudam o ânimo e astral da cidade, mexendo com a alta estima do Rio de Janeiro, além de trazer investimentos econômicos.

O Porto Maravilha acaba vindo nesse momento e contribuindo nessa agenda, acontecendo em paralelo aos eventos e se beneficiando dos mesmos. Enquanto se discute qual o legado destes mega eventos, deve-se destacar que o Porto Maravilha em si é um legado", diz Alberto.

O presidente da CDURP continua a sua apresentação falando sobre o movimento de esvaziamento da área do porto nos anos 60, após ser consolidado o sistema de contêineres. Segundo ele, a degradação da área foi acentuada nos anos 70 com a criação da perimetral. "A partir de então, o porto vira uma área de passagem, cumprindo o papel de conectar o Caju com Aterro, e o que tinha ali foi esquecido", diz Alberto.

Romper esse ciclo e dar uma nova função para essa área é o que norteia a operação Porto Maravilha. É importante destacar alguns elementos nessa construção. Primeiro, é uma intervenção que busca revitalizar e modernizar a região, mas retomando a memória do local, com um ativo como valor agregado desse processo de valorização. Segundo, romper com a visão de cidade que é construída nos anos 60, que uma região central vazia, onde só se trabalha. Com a revitalização do porto queremos segurar quem mora no Centro e trazer mais pessoas para o território.

Para Alberto, a Zona Portuária deve ser um local de moradia, lazer, trabalho. A partir do momento que se reside próximo ao local de trabalho, o impacto na mobilidade urbana, qualidade de vida e segurança é positivo. "É necessário quebrar a visão que o carioca tem de cidade", diz Alberto.

"Valorizar a centralidade do centro da cidade" é uma das vontades de Alberto. Segundo ele, em algum momento se pensou que a Barra seria "um novo centro", mas isso não aconteceu. Então, é preciso valorizar e trazer o centro novamente à vida.

Para revitalizar a Zona Portuária, foi montada uma modelagem institucional financeira inédita, onde cada um dos instrumentos existem todos juntos.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP
Conselho Estratégico de Informações da Cidade

Continuando a apresentação, o presidente da CDURP explica que o Porto Maravilha é uma operação consorciada, sendo um instrumento de política urbana criado em 2001, implementado pela primeira vez no Rio de Janeiro. A área do porto foi declarada como área especial de interesse urbanístico, onde se permite mudança de uso. A partir daí, se estabelece novos parâmetros urbanísticos, no caso do porto, permitindo a construção de edifícios maiores. Esses prédios mais altos, são autorizados mediante contribuições dos investidores, por meio da compra de um título e, por sua vez, o dinheiro arrecadado pelo município com esses títulos, deve ser investido na própria região.

Alberto faz questão de frisar que não há uso de dinheiro público nessas transações. Ao "vender o ar", a Prefeitura arrecada recursos para fazer as intervenções na região. Quem compra esse espaço aéreo está pagando a conta da revitalização. "Não é dinheiro do Tesouro, mas sim do potencial adicional de construção", explica o presidente da CDURP.

"Também é importante saber que, por lei, o dinheiro arrecadado com a 'venda do ar' deve ser gasto na mesma região onde aquele potencial de construção foi criado. Inclusive, a demolição da perimetral foi aprovada nesta Lei pela câmara dos vereadores em 2009". explica Alberto.

Para estimular a criação de áreas residenciais e comerciais na região do porto, o custo dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs) é diferenciado, sendo sempre menor para o residencial. Assim, funcionando como indutor de residências nas áreas que os urbanistas consideram ter maior potencial. Exemplificando, em um mesmo setor, 1 CEPAC comercial mede 0,4m² e um 1 CEPAC residencial mede 0,8m².

Falando sobre a modelagem financeira da operação, Alberto explica foi criado um fundo de investimento pelo FGTS administrado pela Caixa. O FGTS adquiriu CEPACs e terrenos e tem, como compromisso, ser pago em 15 anos. Ao longo de 15 anos os ativos são valorizados para pagar a conta deste fundo de investimento. Segundo Alberto, cada CEPAC foi comprado pelo FGTS por R\$ 545,00 e, hoje, já é negociando por R\$ 1,280. Isso mostra que a dinâmica funciona.

O Município está colocando o setor imobiliário para investir e capturando na frente o resultado dessa valorização imobiliária.

Segundo Alberto, para fazer com que os empresários investissem ainda mais com empreendimentos residenciais na Zona Portuária, foi firmado pelo Prefeito o compromisso olímpico do Porto Maravilha, de fazer na região a vila de mídia e a vila de árbitros. Serão construções que servem às olimpíadas, mas depois irão a mercado. Será um investimento privado, e mais de sete mil servidores já se mostraram interessados em comprar os imóveis. Em função dessa procura, o projeto está sendo refeito para aumentar o número de residências a serem construídas pelo Porto Vida.

Mauro Osorio levanta a questão de moradias na área do porto e pergunta se no Rio de Janeiro essa questão já pode ser considerada superada. Segundo ele, em São Paulo a regulação é mais dura e cerca da metade das construções deve ser residencial.

Para Alberto, a questão de moradia no Rio não está superada, mas o tempo todo o projeto está atento a ela. Falando sobre São Paulo, o presidente da CDURP destaca que com a lei, a cidade conseguiu mais área



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP
Conselho Estratégico de Informações da Cidade

construída e menos densidade. Existem muitos imóveis, sobretudo na área da Faria Lima, com até 400m² para morar duas pessoas e dois empregados. Alberto frisa que não é esse o projeto do porto.

Os apartamentos do "Porto Vida" têm o mesmo preço médio da Tijuca. Com o processo de pacificação, áreas como a Tijuca e Copacabana foram valorizadas. Para ele, outro ponto que deve ser estudado é o fluxo de mobilidade do Rio de Janeiro. O BRT permite uma otimização de mobilidade, reduzindo o tempo de viagem. Toda essa mudança tem impacto na evolução de preço.

Outra preocupação de Alberto é a preservação de imóveis existentes na região do porto. Alguns locais estão desocupados e precisam ser restaurados e novamente ocupados, tendo uso prioritariamente residencial ou cultural. Segundo ele, nesse momento, o Instituto Rio Patrimônio da Humanidade está incentivando com um edital para que esses imóveis voltem a ser utilizados.

Parte desses imóveis, que não tem situação insolúvel (sem dono), será desapropriada para serem repassados para as pessoas que moram na região de forma informal/ilegal. O Porto Maravilha tem a preocupação de quem mora na região continue lá e, além disso, produzir habitação para uma parcela que o mercado por si só não faz.

Os membros do conselho levantam a questão do papel do estado nas intervenções do Porto, sobretudo quando se fala na permanência das pessoas que residem na localidade. Também falam sobre a possível intervenção do Estado no projeto, quando os mesmos são somente privados.

Estes novos edifícios serão prédios que vão marcar a estrutura da cidade. Existe a preocupação com a estética daquela área, pois o Rio de Janeiro tem uma paisagem urbana que dispensa comentários. Alberto diz que essa é uma oportunidade singular, ímpar de marcar essa paisagem urbana da cidade. Essa região é um desafio para os arquitetos, com muito espaço para a criatividade. Mas, por outro lado, não gostaríamos que daqui a alguns anos alguém desembarcasse no Rio e dissesse: Cheguei a Singapura!

A Prefeitura não abriu mão de um papel regulador, uma vez que os projetos arquitetônicos são aprovados pelo Município. Nós temos assento no Conselho Consultivo do Fundo. Alberto explica que devemos entender que a Secretaria de Urbanismo não pode intervir naquilo que é a criatividade do arquiteto. Se ele cumpriu a norma, não se pode vetar o projeto por achar feio.

Jailson volta à questão da habitação e pergunta para Alberto se há algum estudo para que se tenha um centro dinâmico e sustentável.

Alberto explica que, segundo o censo de 2010, a Região Portuária tem cerca de 30 mil habitantes. Esse número deve saltar para uma população de 100 mil num prazo de 12 anos. "É nesse número que nós estamos mirando. Cem mil habitantes nesse espaço do Porto", explica ele.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP
Conselho Estratégico de Informações da Cidade

Estamos dando muita importância para questões que vão além do habitacional. Estamos olhando esse processo de transformação, essa nova economia que vai se construindo como uma grande oportunidade de melhorar a renda dessas pessoas. Uma grande oportunidade de geração de emprego-renda. Desde já devemos ter uma série de estratégias em curso, já constar na qualificação profissional, não só para o cara arrumar emprego na obra, que é temporário, mas formar essas pessoas para essa nova economia que vem por aí. Estão sendo oferecidos cursos de tecnologia de informação, cursos ligados a atividade do comércio, formação profissional ligada a cultura, hotelaria que é um componente muito forte dessa região, com o potencial cultural que ela tem, e também por isso investir no pequeno e micro empresário, que é o trabalho que a gente vem fazendo no SEBRAE.

E por que o micro e pequeno empresário? Porque é um forte gerador de emprego de emprego de vizinhança. Então, a perspectiva é que com essa estratégia, além dele ter um serviço urbano melhor, o trabalhador também tenha uma oportunidade de renda melhor. Isso irá pesar na conta dele, porque já que ele tem um imóvel ali, pode permanecer tendo toda a infraestrutura na sua proximidade.", explica o presidente da CDURP.

Um ponto fundamental levantado pelos membros do Conselho é a questão dos equipamentos públicos, escolas e hospitais. Como estão sendo planejados os serviços no local passa a ser fundamental para que um bairro funcione.

Segundo Alberto, o Porto Maravilha está sendo assessorado pelas Secretarias para conseguir alocar equipamentos públicos de forma adequada.

"Na medida em que a demanda vai chegando, a gente acha que além da orientação técnica da Secretaria de Educação e da Saúde, mais ainda da Educação, nós temos que nos reunirmos com as comunidades para definir o melhor local possível. Então, tem-se a previsão de construção e a definição exata de onde vai ficar cada equipamento. Isso será definido em conjunto entre os órgãos responsáveis e a própria comunidade.", diz Alberto

Como última questão sobre o Porto Maravilha, fala-se sobre a cultura na Região. Segundo Alberto, o Porto é rico em cultura, sendo o local onde nasceu a primeira escola da samba do Rio e de 64 organizações sociais e culturais na região.

O Presidente do Conselho Mauro Osorio finaliza a reunião agradecendo aos presentes e em especial o palestrante Alberto Gomes Silva. A Secretária Executiva Daniela Góes tomou notas e elaborou esta Ata, que vai assinada pelos Conselheiros presentes. Eventuais correções serão encaminhadas pelos Conselheiros e constarão da ata da próxima reunião do Conselho.

Rio de Janeiro, 14 de Agosto de 2013



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos - IPP
Conselho Estratégico de Informações da Cidade

CONSELHEIROS

MAURO OSÓRIO DA SILVA
PRESIDENTE

EDUARDA LA ROCQUE
IPP

SERGIO FERRAZ MAGALHÃES
IAB/RJ

LUIZ CESAR DE QUEIROZ RIBEIRO
IPPUR/UFRJ

ROBERTO DE ANDRADE MEDRONHO
UFRJ

JEAN LEONARDUS CARIS
CASA CIVIL

MARIA ALICE REZENDE DE CARVALHO
PUC-RIO

JORGE GUILHERME DE MELLO BARRETO
CEPERJ

JAILSON DE SOUZA E SIVA
OBSERVATÓRIO DE FAVELAS UFF

SILVIA RAMOS
UCAM

WASMÁLIA BIVAR
IBGE

MARCELO CORTES NÉRI
FGV

LUIZ MARTINS DE MELO
IE/UFRJ

BRUNO JORGE VAZ SASSON
SEDEC