REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Produto 5: Benchmarking

Análise SWOT dos Casos Estudados pelo Consórcio Conexão Rio com Considerações e Comparações com a Região Central do Rio de Janeiro

2023

Atenção: Pedro Lazéra
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

Av. República do Chile, 100
CEP: 200031-917
Rio de Janeiro/RJ

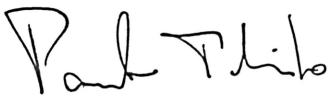
09 de novembro de 2023

Prezados,

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços OCS Nº 275/2022 (SRM Nº 4400005208) celebrado entre o BNDES e o Consórcio Conexão Rio, liderado pela URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA, em 07 de novembro de 2022, apresentamos o Relatório de Entraves ao Investimento Imobiliário – Produto 5, referente ao Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos ativos imobiliários públicos – Masterplan Rio.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA



Assinado de forma digital por PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=videoconferencia, ou=33683111000107, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ARSERPRO, ou=RFB e-CPF A3, cn=PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
Dados: 2023.11.12 17:49:44 -03'00'

Assinatura líder do consórcio

APRESENTAÇÃO

O conteúdo a seguir trata, especificamente, das Forças, Fraquezas, Ameaças e Oportunidades (análise SWOT) dos casos estudados como Benchmarking, referentes às cidades de Barcelona - Espanha, Cape Town - África do Sul, Detroit - Estados Unidos, Nova York - Estados Unidos, Recife - Brasil e Seul - República da Coréia, além de apresentar considerações importantes de cada projeto a fim de compará-los com a Região Central do Rio de Janeiro.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 6
2. RESUMO DAS EXPEXPERIÊNCIAS DOS CASOS ESTUDADOS 8
   2.1. BARCELONA - 22@ (ESPANHA) 8
   2.2. CAPE TOWN - BID (ÁFRICA DO SUL) 9
   2.3. DETROIT – REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO (EUA) 11
   2.4. NOVA YORK - RETOMADA ECONÔMICA E SOLUÇÃO HABITACIONAL (EUA) 14
   2.5. RECIFE – PORTO DIGITAL (BRASIL) 15
   2.6. SEUL - DASI SEWOON SANGGA (REPÚBLICA DA CORÉIA) 17
3. ANÁLISE SWOT 19
   3.1. PLANO 22@ BARCELONA – ESPANHA 19
   3.2. IMPLANTAÇÃO DO BID EM CAPE TOWN – ÁFRICA DO SUL 26
   3.3. PROJETO DETROIT - EUA 30
   3.4. PLANO NOVA NOVA YORK – EUA 34
   3.5. PROJETO PORTO DIGITAL (RECIFE) - BRASIL 39
   3.6. PROJETO DE SEUL - DASI SEWOON SANGGA - REPÚBLICA DA CORÉIA 44
   3.7. QUADRO COMPARATIVOS DOS ESTUDOS DE CASO 47
   3.8. QUADRO DAS ANÁLISES SWOT DOS ESTUDOS 48
4. CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES PARA A REGIÃO CENTRAL DO RIO DE JANEIRO 49
   4.1. BARCELONA - 22@ (ESPANHA) 49
   4.2. CAPE TOWN - BID (ÁFRICA DO SUL) 52
   4.3. DETROIT – REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO (EUA) 59
   4.4. NOVA YORK - RETOMADA ECONÔMICA E SOLUÇÃO HABITACIONAL (EUA) 61
   4.5. RECIFE – PORTO DIGITAL (BRASIL) 63
   4.6. SEUL - DASI SEWOON SANGGA (REPÚBLICA DA CORÉIA) 66
   4.7. EXPERIÊNCIAS ABSORVIDAS PARA A VISÃO DE FUTURO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO 68
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 71

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Esquema dos produtos que compõem a etapa de Diagnóstico.....6

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Distribuição dos jovens em situação de rua por tipo de atividade para obter renda na Cidade do Rio de Janeiro em 2020 57

1. INTRODUÇÃO

O Consórcio Conexão Rio, composto pelas empresas Urban Systems, Finarq Consultoria, Vieira Rezende Advogados, Ramboll e Porto Marinho, foi contratado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES para a elaboração de um estudo com o objetivo de construir uma visão de futuro para a região Central do Rio de Janeiro, com foco nos ativos imobiliários públicos, para que eles catalisem e impulsionem o desenvolvimento dessa região.

O estudo foi dividido em duas etapas principais, a primeira de Diagnóstico e a segunda de Visão de Futuro.

Para este estudo foram selecionados 75 ativos imobiliários públicos para a fase de Diagnóstico e, de acordo com as suas potencialidades e apoiado em pesquisa qualitativa, serão indicados imóveis para a fase subsequente, a construção de uma visão de futuro em que, a partir da potencialidade dos ativos e da demanda imobiliária existente, será realizado um estudo preliminar de viabilidade financeira e a consolidação de um *Masterplan* que permita a visualização das propostas de intervenções.

A etapa de diagnóstico foi dividida em cinco produtos listados no esquema a seguir:

Figura 1: Esquema dos produtos que compõem a etapa de Diagnóstico

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Todos os relatórios que compõe a fase de Diagnóstico foram processados e capitaneados pelas visitas técnicas aos ativos imobiliários públicos, para identificar a situação física, jurídica, possíveis dificuldades construtivas e eventuais circunstâncias impeditivas.

Este relatório é o Produto 5, o "Benchmarking" de cidades/projetos que tragam conhecimento e informações para auxiliar na proposta do Masterplan para o Centro do Rio de Janeiro.

As cidades objeto do presente estudo foram selecionadas em conjunto pelo CONSÓRCIO e pelo BNDES, são elas: Barcelona, na Espanha; Cape Town, na África do Sul; Detroit e Nova York, nos Estados Unidos da América; Recife, no Brasil; e Seul, na República da Coréia.

Para melhor apresentar o produto do trabalho, este documento é dividido em duas partes: a 1ª parte contém: (i) versão sucinta dos casos estudados; e (ii) análise SWOT buscando absorver aprendizados dos estudos de casos citados acima; e a 2ª parte é composta pela descrição mais elaborada dos seis estudos de caso realizados para cada cidade/projeto e da análise das forças, fraquezas, ameaças e oportunidades da Região Central do Rio de Janeiro frente aos casos estudados.

2. RESUMO DAS EXPERIÊNCIAS DOS CASOS ESTUDADOS

Para melhor entendermos o caminho do estudo de "Benchmarking", necessário se faz contextualizar as expectativas que nortearam as escolhas das cidades objeto dos estudos, as quais serão apresentadas a seguir.

2.1. BARCELONA - 22@ (ESPANHA)

O Plano 22@Barcelona começou a ser desenvolvido no ano 2000 no distrito de Sant Martí, mais especificamente no bairro do Poblenou, que era uma antiga área industrial, na província de Barcelona. É um projeto da prefeitura de Barcelona a partir de Modificações no Plano Geral Metropolitano de 1976 – a chamada MPGM, tendo como base para essa iniciativa a economia do conhecimento. Assim, a área funcionou como um distrito de inovação e passou a ser um centro internacional de inovação e produção de tecnologia.

O Plano 22@Barcelona teve como objetivos principais revitalizar o espaço urbano, incentivar o desenvolvimento econômico da região e atrair empresas e moradores.

Foram criados 4 clusters para aproximar as empresas de cada setor, os quais são eles: Biomedicina; Tecnologia da Informação; Comunicação e Mídia Digital; e Energia.

O distrito de Barcelona, onde se localiza o 22@, tem cerca de duzentos hectares de antigos terrenos industriais no sudeste da cidade e passou por um processo de empobrecimento dessa área, ocorrido por várias décadas, pelo fato do fechamento de indústrias e o descaso do poder público com os investimentos no setor industrial, o que foi mudado com o início do processo de renovação urbana em 2000.

A dimensão da área distrital, aliada à sua localização central na cidade e boas ligações de transportes conferem importantes potencialidades para o desenvolvimento internacional de Barcelona, num contexto de competitividade entre as áreas metropolitanas a nível mundial.

O distrito 22@ foi assim desenvolvido como um novo local de inovação urbana, econômica e social. Esta visão global foi implementada através da concentração de atividades baseadas no conhecimento, bem como um forte envolvimento de novas tecnologias. O planejamento urbano foi guiado pelo princípio da "cidade compacta",

que vincula o planejamento de maior densidade à eficiência ambiental e à melhoria da qualidade de vida. Para isso, foram planejadas moradias subsidiadas, espaços públicos e áreas verdes para criar um bairro equilibrado.

A reabilitação urbana, econômica e social da área trouxe benefícios privados e públicos. As empresas localizadas no cluster puderam se beneficiar da presença de outras atividades inovadoras e baseadas no conhecimento. O modelo da "cidade compacta" também permitiu atingir uma maior "densidade no cluster"[1], que passou de nível 2 para um nível de 2,2 a 2,7. O plano especial de infraestrutura conectou a infraestrutura periférica com o distrito, criando um ambiente propício para o desenvolvimento econômico e inovação.

Barcelona aprendeu que o projeto de cidade tem a lógica mantida, onde experiências anteriores fortalecem a convicção do caminho, mas que sua implantação é feita de forma parcial em recortes territoriais ao longo do tempo. Assim, o @22 trouxe a região para a pauta de discussão e, apoiado em uma malha viária integradora, buscou renovar os usos da área (industrial), trazendo a área do conhecimento, da tecnologia da informação e a preservação cultural e patrimonial para renovar o ambiente empresarial e a dinâmica econômica da região.

2.2. CAPE TOWN - BID (ÁFRICA DO SUL)

Como modelo de regeneração urbana e resiliência econômica, o Central Business District (CBD) da Cidade do Cabo é, de fato, um excelente ponto de referência. É, também, um modelo de como usar o investimento estrangeiro para a melhor vantagem de uma cidade.

O projeto em questão foi baseado no conceito dos "Business Improvement Districts" – os BID, também chamado na Cidade do Cabo de CCID (Central City Improvement District), os quais são organizações formadas por proprietários de imóveis e empresas dentro de um distrito da cidade legalmente constituído. Nesse formato de solução, os seus membros pagam um imposto extra para cobrir as despesas do fornecimento dos

[1] A abordagem baseada em densidade não leva em consideração as distâncias. Nela, os clusters são considerados como a região mais densa em um espaço de dados, que é separada por áreas de menor densidade de objeto e é definida como um conjunto máximo de pontos conectados. (Cortex Intelligence, 2022).

serviços além daqueles que o governo local não tem capacidade operacional de oferecer em sua delimitação territorial.

O foco central da implantação do Cape Town Central City Improvement District (CCID), uma parceria público-privada e organização sem fins lucrativos, foi o de reverter o quadro de degradação urbana, sujeira e criminalidade dominantes na região central da cidade e seus efeitos negativos sobre a economia local, resgatando um ambiente propício aos negócios, através da requalificação urbana. O CCID da Cidade do Cabo tem um objetivo claro que é o de cumprir um mandato "aberto para negócios", atraindo investimentos locais, nacionais e internacionais para o distrito comercial da cidade, apresentando resultados positivos neste sentido.

A entidade, que nasceu de um compromisso de reverter uma tendência de desinvestimento no CBD na virada do milênio, assumiu a liderança e utilizou a experiência de como Nova York transformou a Times Square de uma zona proibida em uma das peças mais proeminentes do mercado imobiliário no mundo.

A renovação do centro da Cidade do Cabo é evidente não apenas no aumento do número de visitantes no centro da cidade, mas também através do investimento em apartamentos de luxo, lojas, restaurantes, construção de novos empreendimentos de uso misto, renovação de edifícios mais antigos e presença de grandes e pequenas empresas que fizeram do CBD sua casa. Uma equipe de promoção de investimentos gerida por um CCID altamente conceituado tem sido fundamental para o alcance dos objetivos planejados.

De forma resumida, o caso de Cape Town trata de uma prestação de serviço e não de uma política pública de intervenção urbana. Seu objetivo principal, movido pelo mercado imobiliário, é prestar serviço de limpeza, conservação e segurança em um empreendimento imobiliário privado recuperado. As consequências de tal intervenção trazem a dinâmica econômica de volta na área objeto do projeto.

2.3. DETROIT – REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO (EUA)

Detroit, com uma economia baseada no setor automobilístico, configurou-se como a cidade mais rica do mundo na década de 1950. Contudo, sofreu os impactos da desindustrialização dos EUA com a desvalorização do seu parque imobiliário industrial, corporativo e residencial, que refletiu no esvaziamento populacional da cidade, que migrou para os subúrbios.

A área objeto do estudo é o centro da cidade, "*downtown*" ou o Central Business District – CBD, e os bairros ou áreas adjacentes ou de influência direta.

De uma forma direta, a área central da cidade tem sido o foco principal de grandes filantropos, fundações e empresários para a implantação de projetos que, de modo geral, visam a reconstruir ou recuperar imóveis ociosos, principalmente os de valor histórico, beneficiados pelos incentivos urbanísticos e fiscais, além de lhes dar novos usos com empreendimentos comerciais, culturais e residenciais de luxo.

Com uma visão estratégica de diversificar a economia urbana da cidade, os governos do condado, do estado e federal, juntamente com organizações da sociedade civil e do setor privado, fizeram grandes investimentos em projetos de empreendimentos imobiliários para o aproveitamento do estoque de edifícios ociosos na área central, voltados para o setor corporativo, comercial, hoteleiro e residencial de luxo, além da implantação de cassinos e estádios/arenas esportivas.

O conjunto de empreendimentos, financiados com recursos de doações ou investimentos privados e beneficiados por isenções tributárias, foi eficiente em promover uma diversificação econômica e uma dinâmica positiva para a área central, impactando a geração de empregos e as receitas da cidade. No entanto, embora tenha contribuído para diminuir as desigualdades sociais, espaciais e raciais, não foram suficientes para reverter o cenário que ainda caracteriza a cidade.

O governo de Detroit tem baseado suas iniciativas principalmente através de seus *Masterplans*, o equivalente ao Plano Diretor no Brasil, além de criar regulamentos e projetos com o intuito de melhorar o ambiente de negócios, favorecer a introdução de novas atividades econômicas e as condições de moradia na cidade. Vale destacar a regulamentação e declaração de bens imóveis de valor histórico, que prevê sua preservação física e, ao mesmo tempo, sua destinação para novos usos, além de

habilitá-los para serem isentos de tributos, como estímulo para os investimentos para sua reabilitação.

Além disso, o governo da cidade também estabeleceu critérios e ações para demolição de imóveis privados e públicos contaminados por pragas e ociosos, o que contribuiu para melhorar a qualidade do ambiente urbano e reduzir o estoque imobiliário da cidade, liberando áreas para implantação de novos espaços públicos.

A partir dos anos 1990, houve investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, por parte do governo municipal, como a recuperação do sistema de iluminação pública, recuperação e ampliação de espaços públicos, ademais da rede cicloviária da cidade. Além disso, o governo de Detroit, com apoio de recursos federais, investiu na recuperação de moradias nos bairros da cidade, beneficiando as populações mais pobres, formadas majoritariamente por afro-americanos.

Em 2012, um ano antes da declaração de falência da cidade, após intenso processo de participação social, reunindo governos, setor privado, sociedade civil e comunidades, foi lançado o Detroit Cidade do Futuro (DETROIT FUTURE CITY | 2012 - BLUEPRINT FOR DETROIT'S FUTURE), plano com a visão dos próximos 50 anos da cidade, definindo metas para o ano de 2030.

Tratando especificamente sobre os ativos imobiliários, objeto dos projetos de recuperação e renovação, eles foram privados e, em sua maioria, tiveram seu uso alterado. A base do investimento também foi privada, beneficiados pela legislação e classificação dos imóveis com valor histórico, o que permitia o benefício de reduções de impostos para investidores e doadores. Além disso, os empreendimentos imobiliários foram voltados para comércio, serviços, hotelaria e residências de luxo, não contemplando unidades de habitação de cunho social.

No que diz respeito à gestão, muito similar ao BID de Cape Town, foi criado um programa de parceria denominado Downtown Detroit Partnership (DDP), que reúne empresas, organizações filantrópicas, instituições de caridade e agências governamentais voltadas para projetos pequenos e focados para revitalizar o centro de Detroit. Elas desenvolveram moradias, espaços públicos e infraestrutura para transformar o centro da cidade em um lugar atraente e encorajador para fazer negócios, melhorando a vida de seus residentes e atraindo mais negócios para o centro da cidade.

Ressaltando uma peça central do programa de parceria, uma Business Improvement Zone usou intervenções de baixo nível para transformar a cidade dentro de uma perspectiva mais atraente para as empresas. As iniciativas incluem iluminação pública, paisagismo do parque e aumento das medidas de segurança e proteção.

Para complementar o programa Business Improvement Zone, o DDP tem investido ainda mais em programas que incentivam o empreendedorismo e pequenos negócios no centro da cidade. Seu principal parceiro neste aspecto é o Build Institute, um centro de recursos para negócios.

O custeio da Business Improvement Zone é pago por contribuições das empresas, que são calculadas de acordo com avaliação especialmente elaborada com base na ocupação de um terreno no centro da cidade.

Assim como a Business Improvement Zone busca atrair empresas para Detroit, medidas semelhantes estão criando melhores condições de vida para os residentes. Desde o lançamento do projeto em 2014, ciclovias foram introduzidas, calçadas ampliadas e áreas de estar externas instaladas. Um projeto habitacional para 3.000 pessoas está programado, além do planejamento do cercamento de um dos principais parques da cidade, o qual recebeu dois milhões de visitantes em 2015 para frequentar as áreas verdes recentemente renovadas.

Até o momento, a parceria reviveu sete espaços públicos, cobrindo mais de 3.700 m² do centro de Detroit. Os espaços incluem parques, praças e uma esplanada que, ao longo do ano, acolhem em média 1.600 eventos.

O projeto está em execução desde 2005 e, em 10 anos, investiu cerca de US$ 9 bilhões em imóveis, enquanto a *Business Improvement Zone* tem um orçamento anual de US $ 4 milhões.

De forma geral, o caso Detroit tem como identidade a visão para o desenvolvimento urbano equilibrado da cidade, utilizando os estoques imobiliários ociosos e atendendo a algumas necessidades que ela apresenta. A requalificação de Detroit buscou uma visão geral da cidade e, mesmo mantendo a segregação social (bairros afastados para a classe popular e bairros centrais para a população de alta renda), preocupou-se em aperfeiçoar a mobilidade de transporte dos bairros mais afastados e realizar algumas melhorias neles.

Observando imóveis ociosos e ultrapassados, o projeto de Detroit procurou ativar a economia com equipamentos âncoras, tais como, arena de esportes, parques, cassinos e hotéis de alto nível, além de novas residências de alto padrão.

A atuação do poder público se limitou aos aspectos regulatórios: urbanístico, edilício e fiscal como forma de estimular e induzir os usos desejados para os objetivos dos projetos, quais sejam, revitalização das áreas degradadas e retomada da dinâmica socioambiental da cidade. O patrimônio histórico e cultural também teve atenção do projeto como forma de ancorar a atividade econômica do turismo e as mudanças de uso trouxeram uma atualização nas atividades dos imóveis.

De forma objetiva, o caso de Detroit manteve a segregação social e territorial que já existia, melhorando a mobilidade dos bairros populares. A área central foi priorizada para as atividades de comércio (estádios, cassinos e eventos), serviço (aeroporto e mobilidade) e moradia de alta renda (renovação urbana e novas edificações) o que estimulou o mercado imobiliário, deixando as moradias populares ainda segregadas em suas áreas de entorno ao centro.

2.4. NOVA YORK - RETOMADA ECONÔMICA E SOLUÇÃO HABITACIONAL (EUA)

A cidade de Nova York é sempre um exemplo a ser observado, dada a sua pungência econômica e a sua infraestrutura urbana.

Com a situação da pandemia da COVID-19, o teletrabalho (home office) se apresentou como uma alternativa emergencial que, passado o período agudo da pandemia, mostrou ao empresariado um novo olhar na relação de custo e demanda de espaços físicos. Uma nova realidade tomou conta dos grandes centros de negócios do mundo e Nova York não ficou imune. A alta taxa de ociosidade dos espaços empresariais mostrou a necessidade da requalificação e a oportunidade de ampliar a oferta de moradias no centro de Nova York.

Em janeiro de 2022, a Prefeitura da Cidade lançou um Plano que tem como metas principais gerar incentivos edilícios, urbanísticos e fiscais para a conversão de imóveis corporativos e comerciais em moradias e estimular as atividades de serviços ligados à tecnologia da informação e inovação.

Foram divulgados cinco documentos que mostram as prioridades e colocam as estratégias de desenvolvimento assim enumeradas: (i) incentivos para atividades econômicas com a otimização do estoque imobiliário e a promoção de inclusão social; (ii) ampliação de ofertas de moradias para a população de menor renda; (iii) revisão de normas e parâmetros de zoneamento e edilício; (iv) simplificação de aprovação de construção e uso do solo visando agilidade na produção; (v) adequação do estoque imobiliário às necessidades da cidade.

De forma geral, o caso de Nova York tem como identidade a visão para o desenvolvimento urbano equilibrado da cidade, utilizando os estoques imobiliários ociosos e as necessidades que ela apresenta. A atuação do poder público se limitou aos aspectos regulatórios: urbanístico, edilício e fiscal como forma de estimular e induzir os usos desejados para os objetivos dos projetos, quais sejam, revitalização das áreas degradadas e retomada da dinâmica socioambiental da cidade. O patrimônio histórico e cultural também teve atenção do projeto como forma de ancorar a atividade econômica do turismo e as mudanças de uso trouxeram uma atualização nas atividades dos imóveis.

Além disso, Nova York, com um alto nível de mobilidade de massa, desestimula a utilização de automóvel e estimula a diversidade de usos para abrigar a área do conhecimento, inovação e tecnologia da informação como novas apostas para manter a vitalidade econômica. Tem o claro objetivo de melhorar o aproveitamento do estoque imobiliário existente com a diversificação de locais para residências, trazendo-as para a área central e buscando reduzir o déficit habitacional da população mais pobre, preferencialmente, além de atender à necessidade de utilização dos espaços ociosos pelos empreendedores sociais, ainda com resultado muito tímido.

2.5. RECIFE – PORTO DIGITAL (BRASIL)

O Porto Digital, localizado no Centro Histórico do Recife, é um dos principais parques tecnológicos e ambientes de inovação do Brasil e é um dos representantes da nova economia do Estado de Pernambuco, com atuação nas áreas de: tecnologia da informação e comunicação (TIC); e economia criativa (EC). Esse projeto é fruto e referência nacional de uma ação coordenada entre governo, academia e empresas,

conhecido como modelo "Triple Helix", para a dinamização econômico-social do centro histórico do Recife.

Foi fundado em 2000 com o duplo objetivo de reter profissionais qualificados na cidade e revitalizar o bairro do Recife Antigo, uma região histórica que à época estava degradada.

O Porto Digital foi criado a partir de um aporte inicial de R$ 33 milhões provenientes da privatização da Companhia Energética de Pernambuco para implementação da infraestrutura e condições necessárias para a sua operação.

A região, antes degradada e de pouca importância para a economia local, vem sendo requalificada de forma acelerada em termos urbanísticos, imobiliários e de recuperação do patrimônio histórico edificado desde a fundação do parque, em 2000. Desde então, já foram restaurados mais de 138 mil metros quadrados de imóveis históricos.

Além da capital pernambucana, o Porto Digital também possui uma unidade na cidade de Caruaru chamada Armazém da Criatividade.

Considerando os números de 2021, o parque tecnológico é composto por mais de 350 empresas, cujo faturamento gira em torno de R$ 3,67 bilhões, empregando mais de 14.000 pessoas.

No Brasil, o índice de mortalidade das empresas do setor é de 49,4% para empresas com menos de dois anos de criação, enquanto no Porto Digital o índice de sucesso é de 70%.

Outro indicador positivo é a quantidade de empresas dedicadas à produção de jogos eletrônicos no complexo. Das 55 empresas do setor, instaladas no Brasil em 2005, cinco estavam no Porto Digital. Por conta dele, Pernambuco teve 16% de participação no PIB nacional da indústria de jogos.

Neste projeto, são destaques a criação de uma Organização Social de governança público-privada do ambiente de inovação e a lei de incentivo com a redução do ISS das empresas de informática e da economia criativa intensivas em tecnologias digitais.

O papel de estabelecer as conexões entre os atores envolvidos no projeto é do Núcleo de Gestão do Porto Digital. Legalmente, o NGPD é uma organização social com permissão para estabelecer contratos com o poder público. Na prática, opera como um catalisador de oportunidades, oferecendo cursos de capacitação para empreendedores, estimulando o crescimento de novos negócios e divulgando as atividades do Porto

Digital. Os recursos para manter a operação são captados por meio de contratos de gestão com o estado, incentivos públicos, projetos proprietários e locação de imóveis próprios.

De forma resumida, o Porto Digital trata-se de um projeto de revitalização econômica e recuperação do patrimônio histórico e cultural, de uma área delimitada, sob a inspiração de um *Masterplan*, por meio de investimento público (R$ 33 milhões) em organização social que é responsável pelo seu cumprimento, com o foco na área de inovação e tecnologia da informação, que reuniu a academia, a iniciativa privada e jovens empreendedores em um ambiente virtuoso de desenvolvimento técnico-empresarial que atraiu a sinergia do mercado imobiliário.

2.6. SEUL - DASI SEWOON SANGGA (REPÚBLICA DA CORÉIA)

Durante o período pós-Guerra da Coréia, na década de 1960, o centro de Seul estava vivenciando o momento do rápido crescimento econômico e da urbanização. Mas, à medida que novos distritos comerciais surgiram em Gangnam e Yeouido (parte sul de Seul), na década de 1980, o centro da cidade de Seul viu um declínio significativo na sua população e nos negócios.

Este estudo de caso trata do projeto Dasi Sewoon Sangga (Novamente Sewoon Sangga), promovido pelo Governo Metropolitano de Seul (GMS), localizado em Seul, Coréia do Sul ou República da Coréia.

Seul é a maior e mais importante das cidades – localizada às margens do rio Han, próximo da fronteira com o Norte – que, além de capital da república, também é o principal centro econômico do país. O projeto Dasi Sewoon Sangga foi lançado em 2015, sendo aprovado e iniciado efetivamente em 2017, liderado pela Prefeitura de Seul, com o objetivo de renovação e revitalização da área, baseando-se na reativação dos blocos de edifícios com a estratégia de transformar o complexo em símbolo de modernidade para a cidade e para o país.

Originalmente, o Complexo Sewoon Sangga foi construído entre 1968 e 1972, e marcou a transição de um país destruído pela guerra para uma sociedade industrializada. Na concepção original, foi o primeiro grande empreendimento de uso misto de Seul, com lojas e habitação de luxo.

O plano buscou organizar a área em zonas de atuação tais como: (i) Zona de Promoção de Revitalização Sewoon, suborganizada em zona de regeneração e preservação, que consiste no Complexo Sewoon Sangga; (ii) Zona de manutenção e preservação, referente aos bairros do entorno do complexo (Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan 2017); e (iii) Uso residencial nas áreas circunvizinhas, mas não no complexo.

Nesse contexto, é possível destacar os seguintes planos de atuação:

- Novamente Andando Sewoon - Regeneração do Andar;
- Novamente Visitando Sewoon - Regeneração da Indústria; e
- Novamente Sorrindo Sewoon - Regeneração da Comunidade (Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan 2017).

Nos últimos cinco anos, a Divisão de Regeneração do Centro Histórico da Cidade do Governo Metropolitano de Seul (SMG) tem trabalhado para espalhar um renascimento do centro da cidade para mais áreas, adotando uma abordagem baseada no local para revigorar distritos industriais em dificuldades.

Com uma rica rede de artesãos e lojas, o projeto visa reconstruir e diversificar o ecossistema de mercado do Complexo Sewoon Sangga, ao mesmo tempo em que aproveita o potencial de sua rede de artesãos e fornecedores bem conectados.

Sewoon Sangga pode não parecer tão pitoresco quanto outros projetos de renovação urbana, como o de Nova York Hudson Yards. No entanto, em uma cidade onde a história e a inovação são valorizadas, o bairro está se tornando um lugar onde o antigo e o novo se misturam em harmonia, promovendo o crescimento econômico inclusivo. Por meio de sua abordagem de requalificação baseada no local, na qual a conectividade é aprimorada, as habilidades locais são apoiadas, o empreendedorismo é incentivado e as partes interessadas da comunidade têm voz central nos esforços de requalificação em andamento, Sewoon Sangga tornou-se um excelente exemplo para reconstruir distritos de forma holística e de maneira inclusiva.

No entanto, apesar de o projeto de Seul tratar do desenvolvimento econômico e cultural baseado na indústria da Tecnologia da Informação, da Inovação, do Turismo, Cultura e Lazer, como focos principais do recorte territorial onde é implantado, ele desejou alterar a dinâmica urbana baseado na utilização dos ativos imobiliários privados disponíveis sem considerar o público-alvo e seu respectivo alcance.

3. ANÁLISE SWOT

Importante no processo de análise dos estudos de casos é caracterizar os objetivos principais e marcar suas grandes diferenças, de forma que possamos entender melhor suas peculiaridades e dinâmicas para melhor caracterizá-las e, assim, poder extrair suas melhores experiências.

3.1. PLANO 22@ BARCELONA – ESPANHA

3.1.1. PONTOS FORTES

3.1.1.1. TRADIÇÃO EM POLÍTICAS URBANAS

A sociedade Catalã tem como tradição, vivida desde o século XIX, a realização de Planejamentos Urbanos. Esta característica dota a cidade de maturidade cultural da sociedade para mudanças nas intervenções de recortes territoriais, o que facilita a absorção e a reprogramação de novos projetos de ocupação.

O 22@ buscou incentivar a diversidade de usos para o solo urbano, por meio das alterações das posturas urbanas, criando um modelo de cidade compacta, onde a conversão de usos do solo e estímulo ao desenvolvimento econômico reside, essencialmente, em transformar usos industriais obsoletos em outros vinculados ao conhecimento.

Vale ressaltar que os investimentos em infraestrutura voltados para estas atividades foram elementos basilares para o desenvolvimento do projeto, tendo como principal medida legal a Modificação do Plano Geral Metropolitano (MPGM), que permitiu as contrapartidas financeiras dos promotores para financiar a própria urbanização, assim como exigiu que houvesse percentuais dos planos para ampliação das áreas verdes e da construção de habitação de interesse social.

3.1.1.2. EXISTÊNCIA DE ARCABOUÇO LEGAL

Buscando partir daquilo que é entendido como uma tradição em políticas urbanísticas, para que o projeto do 22@ fosse colocado em prática, já existiam leis e normas para o uso do solo, bem como já existia um projeto de renovação de áreas da cidade e transformação do tecido urbano que vinha sendo implementado desde os anos 1970 e

1980. Nesse sentido, não se criou nada do zero, mas sim houve uma busca em adaptar o que já existia e corrigir rumos.

A Modificação do Plano Geral Metropolitano (MPGM) foi a principal medida legal para o desenvolvimento do plano 22@, que permitiu as contrapartidas financeiras dos promotores para financiar a própria urbanização, assim como exigiu que houvesse percentuais dos planos para ampliação das áreas verdes e da construção de habitação de interesse social.

3.1.1.3. MALHA VIÁRIA INTEGRADORA

Pode-se ressaltar também, como característica relevante, a integração do bairro ao restante da cidade por meio da malha viária existente com fácil acesso ao bairro histórico, demonstrando sua boa mobilidade.

3.1.1.4. REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA

Um ponto fundamental a ser considerado é a questão do bairro produtivo, dado que em Barcelona o foco do 22@ foi, inicialmente, o de fazer uma reestruturação produtiva do bairro, buscando-se novas alternativas econômicas. No contexto dos anos 1970 e 1980, inúmeras industriais deixaram o bairro, onde algumas rumaram para a Ásia, dadas as condições de transporte e comunicação que emergiam e aos baixos custos de produção, e outras rumaram para áreas fora do centro de Barcelona, no contexto do processo de metropolização. Esse processo gerou um esvaziamento da atividade industrial no Poblenou. Contudo, as indústrias nunca saíram por completo do bairro e elas se mantém lá até os dias de hoje. Além disso, pode-se acreditar que o objetivo do projeto foi atendido quando ele consegue criar uma atmosfera favorável de atração para novas atividades econômicas, fazendo com que as atividades ligadas ao conhecimento e a tecnologia da informação consigam conviver com aquelas ligadas à indústria e sejam consideradas efetivamente como pertencentes ao bairro Poblenou.

3.1.1.5. RECUPERAÇÃO E/OU PRESERVAÇÃO DO BAIRRO HISTÓRICO

O bairro do Poblenou, onde se localiza o projeto 22@, é a mais antiga área industrial da província de Barcelona, a qual passou por uma fase de decadência em sua estrutura produtiva. Sendo assim, em função dos imóveis existentes, o bairro tem diversas construções caracterizadas como "Patrimônio Histórico e Cultural" da região. Neste contexto a preocupação do projeto 22@ em recuperar e/ou preservar destaca-se como uma iniciativa que valoriza o projeto como um todo.

De uma forma geral, os estudos apontaram para uma valorização dos ativos industriais e o esforço em convertê-los em patrimônio histórico, além da revitalização de 118 indústrias.

3.1.1.6. GOVERNANÇA

A municipalidade de Barcelona teve centralidade no processo e ela própria criou uma empresa municipal, a 22@BCN S.A., para fazer a gestão e interlocução entre o interesse municipal e de investidores privados. Além disso, foram criadas 5 PPPs para fazer a gestão dos clusters citados anteriormente.

3.1.2. PONTOS FRACOS

3.1.2.1. AUSÊNCIA DE POLÍTICAS DE ESTÍMULO À PERMANÊNCIA DE ANTIGOS USOS INDUSTRAIS

Existe uma consciência sobre a importância em manter a função produtiva do bairro Poblenou. Todavia, há uma ausência de políticas que estimulem a permanência de antigos usos industriais e que busquem promover a resiliência desses espaços de produção, dado que o tecido social do bairro é muito vinculado à atividade fabril ali localizada, configurando-se em uma característica a ser melhorada.

3.1.2.2. REFUNCIONALIZAÇÃO INDEVIDA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Outra reação da sociedade Catalã foi quanto à ocupação dos imóveis do patrimônio histórico para novas funções econômicas, utilizados como habitações temporárias para turistas.

A refuncionalização das habitações transformadas em “lofts” para abrigar turistas, mudando o uso de edificações históricas, gerou reações e protestos da população, consolidando-se como uma crítica ao projeto 22@.

3.1.2.3. AMPLIAÇÃO DE MORADORES

O projeto desejava utilizar o modelo de “Cidade Compacta”, ou seja, moradia, trabalho e lazer em uma mesma região com infraestrutura, reduzindo a dependência da mobilidade por longos trechos ou muitas horas. A expectativa de se conseguir consolidar o bairro do Poblenou como eixo residencial pleno não foi atingida. Algumas edificações históricas e industriais foram transformadas em residências e adquiridas por estrangeiros, provocando movimentos populares regionalistas contra essa ocupação e provocando dificuldade de expansão deste segmento, onde novos moradores não tiveram tantas oportunidades de se instalar na região. Esse aspecto caracteriza-se como potencial melhoria para correção futura do projeto.

3.1.2.4. COABITAÇÃO DA INDÚSTRIA COM NOVOS EMPRESÁRIOS

O aspecto da convivência da Cadeia Produtiva da Indústria com os novos empresários das atividades de Conhecimento e Tecnologia da Informação não foi pensado para proteger os empresários já estabelecidos, fragilizando a Cadeia Produtiva decadente, mas ainda produtiva. A harmonia desejada no ambiente empresarial não foi atingida, devendo ser observado em outros movimentos de reestruturação produtiva.

3.1.3. OPORTUNIDADES

3.1.3.1. INTEGRAÇÃO UNIVERSIDADES E EMPRESAS

A possibilidade de colocar no mesmo plano a academia e o mundo empresarial, por meio dos empreendedores, traz a dimensão da reestruturação produtiva no segmento econômico onde se priorizou, que, neste caso, foi o do conhecimento e da tecnologia da informação.

É possível destacar que o 22@ pode inspirar uma política que busca a integração dos centros de pesquisa e universidades ao setor da produção.

3.1.3.2. POLÍTICA AMBIENTAL

Com as pesquisas científicas e a discussão mundial sobre o tema ganhando espaço na pauta dos projetos que envolvem as cidades, pode-se constatar e destacar que o 22@, e mesmo antes dele, houve um esforço grande para que Barcelona se tornasse mais sustentável, com a ampliação de políticas para o meio ambiente, aplicando medidas que regulam o uso do automóvel, criam espaços verdes, investem em energia limpa e que, ao longo do tempo, conseguiu despoluir o litoral, criando condição de balneabilidade para as praias do Poblenou.

3.1.3.3. REESTRUTURAÇÃO PRODUTIVA, URBANA E SOCIAL

O entendimento de que para a reestruturação de uma área urbana tem influência, também, o aspecto produtivo, ou seja, da atividade econômica que ali se instalar e produzir a dinâmica na relação de trabalho, consumo e produção, que fornece uma base para a ocupação do território em questão, consolida uma oportunidade de crescimento e desenvolvimento da região, além de possibilitar a especialização do setor produtivo (clusterização).

O projeto @22 trouxe o conceito de dividir a área de intervenção em segmentos econômicos de forma a *clusterizar* o espaço. Assim, entende-se como oportunidade para o projeto a reestruturação da região no Distrito de Inovação proposto com áreas produtivas específicas para atividades de: Biomedicina; Tecnologia da Informação; Comunicação e Mídia Digital; e Energia. Estes polos tendem a fortalecer o

desenvolvimento produtivo da região e trazer consigo o fortalecimento das relações sociais.

3.1.3.4. CLUSTERIZAÇÃO DO SETOR PRODUTIVO

O projeto 22@ teve como principal motivador a "reestruturação produtiva com as atividades de conhecimento e tecnologia da informação". Assim, o projeto foi pensado e reforçado em particularidades que despertassem a força de atração dos empreendedores destas atividades para que despertasse um vínculo entre a região e os empresários que atuam neste segmento econômico. O cuidado chegou na segmentação do território em áreas de "clusters" por atividades configurando uma verdadeira economia de aglomerados.

3.1.4. AMEAÇAS

3.1.4.1. PLANEJAMENTO URBANO EXCESSIVAMENTE EMPRESARIAL

Algumas das principais críticas feitas ao Modelo Barcelona, o que inclui o 22@, é o teor excessivamente empresarial que o planejamento urbano adquiriu. Segundo Capel (2007), o início do Modelo Barcelona aconteceu num contexto de retomada democrática do país e isso fez com que o foco inicial fosse mais explicitamente criar melhor condição de vida para a população, mas, a partir de meados da década de 1980, isso começa a mudar e o planejamento passa a se interessar primeiramente em criar condições de competição para a cidade no contexto da globalização.

3.1.4.2. ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E GENTRIFICAÇÃO

Visto que o foco do projeto é criação de condições para ampliação de área construída com vistas a abrigar novas atividades @, onde novos valores para o solo foram estabelecidos sem a devida atenção para os valores dos aluguéis e da moradia, a oferta de residências não se materializou na velocidade que o mercado demandou. Sendo assim, foi natural que ocorresse um processo a especulação imobiliária, onde os empreendedores buscaram vantagens e oportunidades de ganhos econômicos, abrindo a porta para a ocorrência da gentrificação.

3.1.4.3. RISCO DE PERDA DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO

A arquitetura Catalã tem peculiaridades distintas que configuram a paisagem urbana. Considerando a convivência com edifícios que vão sendo construídos dentro dos novos padrões, materiais e estilos arquitetônicos, isso pode colocar em risco a preservação da paisagem arquitetônica do bairro Poblenou, o qual possui características marcantes da arquitetura industrial e existe receio da sociedade Catalã de perda destas importantes características.

3.1.4.4. GESTÃO POR EMPRESA ESTATAL

A gestão por empresa estatal pode engessar a estrutura e torná-la suscetível a pressões políticas.

3.2. IMPLANTAÇÃO DO BID EM CAPE TOWN – ÁFRICA DO SUL

3.2.1. PONTOS FORTES

3.2.1.1. LEGISLAÇÃO DE SUPORTE

A implantação do modelo BID na Área Central da Cidade do Cabo foi possível pela existência de legislação de suporte ao projeto nas diferentes esferas de governo.

3.2.1.2. ROTEIROS TURÍSTICOS

Foram estabelecidos e divulgados roteiros turísticos de âmbito nacional e internacional, provocando o aumento do número de visitantes no centro da Cidade do Cabo, resultado da sua renovação, consolidando o BID como uma força de atração turística o que reforça a atividade econômica local.

3.2.1.3. INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTE

A Área Central da Cidade do Cabo é dotada de rede de infraestrutura de transporte em diferentes modais, o que facilitou a implementação do BID na cidade.

3.2.1.4. EMPREENDIMENTOS DE USO MISTO

No contexto de empreendimentos imobiliários, foi observado, em 2021, que os residenciais dominaram o cenário imobiliário da Cidade do Cabo, com vários empreendimentos residenciais ou de uso misto entrando em operação. A conversão de blocos de escritórios comerciais em empreendimentos de uso misto (com componente residencial e comercial) para oferecer opções de vida flexíveis, bem como otimizar as áreas de *coworking* e *Coliving*, continuou a ser a tendência de desenvolvimento de destaque.

3.2.1.5. GOVERNANÇA

Grande parte do sucesso do projeto na Cidade do Cabo deve-se ao fato da Parceria Público Privada estabelecida e da criação de uma empresa privada gestora, sem fins lucrativos, Central City Improvement District, para gerir os recursos e centralizar a

intermediação com os parceiros privados e das diferentes esferas governamentais, com autonomia para efetivar contratações. Os parceiros governamentais são: a Cidade do Cabo (Governo Local) e os Serviços de Polícia da África do Sul.

3.2.1.6. AMBIENTE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Por se caracterizar como um projeto de prestação de serviço de limpeza, conservação e segurança, sua existência favorece o mercado imobiliário por permitir um ambiente propício à renovação urbana.

3.2.2. PONTOS FRACOS

3.2.2.1. PROJETO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

A experiência de Cape Town tem como principal motivador a prestação de serviços de limpeza, conservação e segurança, os quais deveriam ser prestados pelo poder público e que são fundamentais para a expansão do mercado imobiliário. Assim, o projeto não teve o objetivo de olhar para a cidade, para as condições sociais e econômicas. Não foi uma política pública e sim, tão somente, um projeto privado que veio a atender a uma deficiência do poder público.

3.2.2.2. DIRETRIES PARA O DESENVOLVIMENTO SOCIAL

A não contemplação do componente de Desenvolvimento Social no Plano de Negócios impactou negativamente o desenvolvimento do projeto, não valorizando o bem-estar social da população que habita o território objeto da intervenção.
Essa deficiência foi reduzida no sexto ano de atividade do CCID.

3.2.2.3. AÇÕES PARA AUMENTAR OCUPAÇÃO RESIDENCIAL

Não houve a preocupação com o planejamento de ações específicas para o crescimento da Ocupação Residencial na Área Central da Cidade do Cabo.
Atualmente, algumas ações estão em curso para cobrir essa falha, demonstrando que esta não era uma linha estruturante do projeto, o que mantinha o traço de segregação existente na Cidade do Cabo.

3.2.3. OPORTUNIDADES

3.2.3.1. REESTRUTURAÇÃO URBANA E SOCIAL

O projeto de Cape Town deixa no ar a oportunidade de ampliar o seu escopo de atuação e olhar para as áreas urbanas degradadas na região e buscar sua recuperação e a inclusão da população que vive nas suas franjas para promover a inclusão social.

3.2.3.2. OFERTA DE IMÓVEIS MOBILIADOS

Ainda dentro do contexto de empreendimentos imobiliários, observou-se o aumento de apartamentos mobiliados e, em alguns casos, com serviços, para locação temporária, caracterizando uma aposta do projeto em captar uma parcela do turismo com unidades em modelo similar ao "Airbnb"[2].

3.2.3.3. APOIO A CENTROS DE PESQUISA E UNIVERSIDADES

A implementação do projeto na Cidade do Cabo proporcionou o apoio a Centros de Pesquisa e Universidades, ofertando habitação estudantil.

3.2.3.4. INCENTIVO AO PEQUENO COMÉRCIO DE VIZINHANÇA

A lógica de melhoria do ambiente propício à expansão do mercado imobiliário possibilita que o interesse dos pequenos empreendedores em fixar comércio local movimente e torne a dinâmica do projeto em um círculo virtuoso.

3.2.3.5. AMPLIAÇÃO DO EMPREGO FORMAL

Por via de consequência, à medida que há recuperação da vitalidade econômica, puxada pelo mercado imobiliário, o ciclo do emprego formal se fortalece e se expande, gerando um crescimento da dinâmica do empreendedorismo local.

[2] Airbnb é a sigla para a expressão "Air Bed and Breakfast" – Ar, Cama e café da manhã, em português.

3.2.4. AMEAÇAS

3.2.4.1. PRAZO PARA AVALIAÇÃO E REVISÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

Um fator preocupante na análise da implementação do BID na Cidade do Cabo é o prazo muito curto para a avaliação e revisão do Plano de Negócios a ser implementado, o qual possui um horizonte temporal de cinco anos. Esse tempo pode ser insuficiente.

3.2.4.2. FALTA DE ATENDIMENTO AOS MAIS VULNERÁVEIS

A falta de um programa que envolva as populações mais vulneráveis demonstra a necessidade de aperfeiçoamento do projeto para gerar mais diversidade.

3.2.4.3. SEGREGAÇÃO RACIAL

O projeto não contemplou nenhuma iniciativa que viesse a minimizar a cultura da segregação racial e econômica presentes na sociedade da África do Sul.

3.2.4.4. ESTRATIFICAÇÃO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

O Central Business District passou a ser o lar de uma população muito jovem, com 35% das pessoas com menos de 25 anos; 58% entre as idades de 26 anos e 49 anos; e 7% acima dos 50 anos. Essa estratificação demonstra que a região, objeto da intervenção, concentra uma população eminentemente em idade de produtividade, não contemplando significativamente a geração sênior, mostrando-se não inclusiva. Desta forma, entende-se o projeto específico como um núcleo produtivo, faltando todo o arranjo que configura a unidade familiar (acima de 50 anos) para que a área em intervenção não reproduza um projeto de segregação para esta população.

3.3. PROJETO DETROIT - EUA

3.3.1. PONTOS FORTES

3.3.1.1. DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE

O projeto de Detroit tem como estratégia o desenvolvimento urbano equilibrado da cidade a partir das necessidades identificadas. Assim, a visão do todo foi fundamental para a definição das intervenções pontuais.

3.3.1.2. ASPECTOS REGULATÓRIOS

O poder público induz e estimula as mudanças desejadas por meio dos marcos regulatórios urbanos, edilícios e fiscais, além de estimular os empreendedores em áreas específicas.

3.3.1.3. ESTOQUE IMOBILIÁRIO

O poder público se utiliza do estoque imobiliário existente, subutilizado, ocioso ou em situação de obsolescência, para iniciar o processo de requalificação da cidade. Destaca-se que os imóveis públicos são minoritários neste processo.

3.3.1.4. MOBILIDADE PARA OS BAIRROS POPULARES

Objetivando melhorar as condições de transporte das populações que vivem em bairros populares afastados do Centro, o governo local conseguiu investimentos do governo federal para melhorias no modelo de mobilidade.

3.3.1.5. DIVERSIFICAÇÃO DAS FUNÇÕES ECONÔMICAS

O projeto se propõe a diversificar as atividades econômicas, ativando o mercado imobiliário e trazendo o segmento de eventos, com destaque para estádios/arenas, cassinos, suporte de aeroporto para alcançar o público do Canadá e readequando prédios no Centro para habitações de alta renda.

3.3.1.6. BAIXOS PREÇOS DOS IMÓVEIS

Devido a intensidade da crise que a cidade viveu, os preços dos imóveis em Detroit atingiram patamares muito atraentes para investidores, gerando uma demanda de interesse para capturar a valorização da região com a implantação do projeto da cidade.

3.3.1.7. CRIAÇÃO DE EMPREGOS

De acordo com os estudos realizados, com a ajuda do programa de parceria denominado Downtown Detroit Partnership (DDP), nos últimos cinco anos, 18.000 empregos foram criados no centro de Detroit, graças a empresas como Rock Venture, Blue Cross Blue Shield de Michigan e DTE Energy.

3.3.1.8. REGULAMENTAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE VALOR HISTÓRICO

Vale destacar a regulamentação e declaração de bens imóveis de valor históricos, que preveem sua preservação física e, ao mesmo tempo, sua destinação para novos usos, além de habilitá-los para serem isentos de tributos, como estímulo para os investimentos para sua reabilitação.

3.3.2. PONTOS FRACOS

3.3.2.1. CONCENTRAÇÃO DE INVESTIMENTOS

Os investimentos maciços foram realizados na área central com a construção de estádios/arenas, cassinos, edificações residenciais de alto padrão e recuperação de edificações. Nos subúrbios, onde a população pobre mora, poucos investimentos foram realizados, com destaque para o sistema de mobilidade e algumas melhorias pontuais.

3.3.2.2. PERMANÊNCIA DO CENÁRIO DE SEGREGAÇÃO ESPACIAL E RACIAL

O projeto realizado em Detroit teve a oportunidade de mudar o conceito da segregação espacial/racial, mas não o fez. Manteve o “status quo” da segregação que sempre foi um referencial cultural da região. Entende-se que o projeto poderia ter indicado uma nova dimensão para esta questão.

3.3.3. OPORTUNIDADES

3.3.3.1. BAIXA DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS

Em razão da decadência econômica da região, a oferta de imóveis foi muito superior à demanda, o que gerou o movimento de depreciação do valor dos imóveis, atingindo patamares que despertaram o interesse de investidores de oportunidade no segmento de “Real States”. Acreditando na reversão do quadro geral da cidade, via o projeto implementado, os investidores aferiram o risco da operação e, diante das alternativas de mercado, optaram por adquirir os ativos de Detroit.

3.3.3.2. HERANÇA INDUSTRIAL

A característica de que a cidade foi uma região de indústrias, com destaque para o segmento automotivo, traz a herança industrial como um setor que pode ser alvo de inovações específicas, apontando como uma oportunidade para o tema.

3.3.4. AMEAÇAS

3.3.4.1. DEPENDÊNCIA DE RECURSOS FEDERAIS E ESTADUAIS

Algumas melhorias foram realizadas por meio de recursos federais e estaduais, com destaque para o projeto de mobilidade. Assim, entende-se como ameaça a dependência destes recursos ou sua interrupção, o que prejudicaria o projeto de recuperação.

3.3.4.2. DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS INTERNAS

Os modelos conceituais mais modernos de urbanismos trabalham com a dinâmica de “Cidades Compactas”, ou seja, vislumbram a tendência de ocupação de uma mesma área com as atividades de trabalho, moradia e lazer. Assim, entende-se que a existência de áreas segregadas socialmente e espacialmente não contribuem para a melhoria de qualidade de vida da população, uma vez que investimentos públicos de infraestrutura urbana são mais bem otimizados quando usados em escala nos centros urbanos.

3.3.4.3. EVENTUAL ALTA DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS

De forma inversa, o sucesso do projeto resultará em uma valorização do solo urbano, apropriada não só pelos proprietários e investidores de oportunidades, mas também

pela população em geral. Este é o fenômeno designado como “GENTRIFICAÇÃO”, ou seja, quando a população residente vende seu imóvel para apropriar capital para buscar algum projeto pessoal e transferir sua moradia para algum local que tenha custos mais acessíveis, mesmo em locais mais distantes do centro urbano.

3.4. PLANO NOVA NOVA YORK – EUA

3.4.1. PONTOS FORTES

3.4.1.1. CENTRO DE NEGÓCIOS GLOBAIS

A cidade tem uma economia bastante diversificada, abrigando as sedes de grandes corporações dos setores financeiro, imobiliário, de logística (portos e aeroportos), de comunicações, comercial, cultural, de turismo e de entretenimento.

De acordo com o The OFFICE OF THE NEW YORK STATE COMPTROLLER, a cidade de Nova York é um importante centro de negócios globais. Mais de 250.000 empresas estão localizadas na cidade. Além disso, 43 das empresas incluídas no índice S&P 500 têm sede localizada em Nova York, mais do que em qualquer outra cidade. Apesar da pungência econômica da cidade, o projeto traz o conceito de estimular a diversificação com novos usos e atividades econômicas como compensação na utilização dos espaços devido a chegada do trabalho virtual (home office), que reduziu a demanda por espaços das atividades tradicionais.

3.4.1.2. DIVERSIFICAÇÃO DAS FUNÇÕES ECONÔMICAS

O projeto se propõe a diversificar as atividades econômicas ativando o mercado imobiliário (*retrofit*), trazendo o segmento de inovação e tecnologia da informação, com destaque para a área de conhecimento, visando ocupar espaços imobiliários ociosos.

3.4.1.3. DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE

O projeto de Nova York tem como estratégia o desenvolvimento urbano equilibrado da cidade a partir das necessidades identificadas. Assim, a visão do todo foi fundamental para a definição das intervenções pontuais.

3.4.1.4. ASPECTOS REGULATÓRIOS

O poder público induz e estimula as mudanças desejadas por meio de flexibilização dos marcos regulatórios urbanos, edilícios e fiscais, além de estimular os empreendedores em áreas específicas. A conversão de imóveis comerciais em residenciais, *retrofit*, o estímulo ao uso misto dos imóveis, além do surgimento de mais creches, foram os

carros-chefes dos incentivos. A flexibilização das normas para aprovação de novos empreendimentos também foi facilitada como mecanismo de incentivo no aspecto regulatório. Destaca-se como positiva a demonstração de alinhamento do discurso e da execução feita pelo poder público.

3.4.1.5. ESTOQUE IMOBILIÁRIO

O poder público se utiliza do estoque imobiliário existente, subutilizados, ociosos ou em situação de obsolescência, para iniciar o processo de requalificação da cidade. Destaca-se que os imóveis públicos são minoritários neste processo.

3.4.1.6. GERAÇÃO DE ENERGIA LIMPA

O projeto estimulou também o conceito de geração de energia limpa para os edifícios. Desta forma, a certificação dos imóveis com novos parâmetros de eficiência energética foi valorizada, trazendo a inovação tecnológica para os ativos.

3.4.1.7. DESESTÍMULO AO USO DO AUTOMÓVEL

Considerando que a cidade de Nova York é bem estruturada na dimensão da mobilidade de alta capacidade (metrô, ônibus e trem), o aperfeiçoamento que o projeto trouxe foi o desestímulo ao uso do automóvel por meio da restrição de estacionamentos. A cidade tem um trânsito pesado devido à presença excessiva dos veículos individuais e este direcionamento busca resgatar um melhor nível de qualidade ambiental perdida.

3.4.1.8. PROCESSOS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

A busca da participação social para legitimar o projeto é uma preocupação do processo, que vem demonstrada pela revisão periódica das normas de implantação do conjunto regulatório da intervenção. Entende-se como um ponto positivo a necessidade de ouvir a sociedade sobre o foco do projeto e seu desenvolvimento.

3.4.1.9. LOCAÇÃO SOCIAL

Demonstrando a sua preocupação com a população em condições de vulnerabilidade, a prefeitura local faz a gestão de um programa em que deterá cerca de 400 mil imóveis para proceder a "locação social", auxiliando as famílias na sua reintegração à sociedade.

3.4.2. PONTOS FRACOS

3.4.2.1. FINANCIAMENTO PARA A POPULAÇÃO MAIS NECESSITADA

O programa estabelecido no projeto para o financiamento imobiliário (oferta de crédito) não está conseguindo atingir a população mais pobre (demanda por habitação), que é a população mais necessitada, tanto na velocidade como na quantidade pretendida. O fator renda está funcionando como um impedimento para acesso ao financiamento. Entende-se que este aspecto do programa necessita ser revisto para atingir os objetivos do projeto.

3.4.2.2. FALTA DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL NA GOVERNANÇA ESTRATÉGICA

A participação da sociedade no acompanhamento da gestão estratégica do projeto é sentida como ausência da participação social, que deve estar presente não só no período de revisões, mas também no acompanhamento para ajustes de programa.

3.4.3. OPORTUNIDADES

3.4.3.1. ADEQUAÇÃO DO USO DO ESTOQUE IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário e os empreendedores observam novos usos do estoque imobiliário considerados em condição de requalificação como verdadeiras oportunidades de mercado. O *retrofit*, apesar de conter alguns desafios técnicos e de custos, tem avançado no reaproveitamento de edificações obsoletas ou com novos usos, denominado conversão de imóveis.

3.4.3.2. ADAPTAÇÃO CLIMÁTICA PARA IMÓVEIS

A ideia de conversão dos imóveis tem também o alcance de promover a adaptação climática da cidade, estimulando, como oportunidade, a produção de energia limpa e certificações das edificações.

3.4.3.3. AMPLIAÇÃO DA DIVERSIDADE ECONÔMICA

O incentivo do projeto ao mercado de tecnologia da informação e à inovação despertam novas necessidades e estilos de ocupação dos espaços, o que fomenta iniciativas para diversidade de mercado, as quais também alcançam a economia da cidade.

3.4.3.4. PROMOÇÃO DA INCLUSÃO SOCIAL

O projeto proporciona a oportunidade de indicar uma nova realidade com a inclusão social no centro urbano. As cidades americanas são formadas basicamente por uma área central de negócios, uma região de franja ocupada pela população mais pobre e uma área mais distante onde se concentram grandes condomínios para a classe média e média-alta. Este projeto sinaliza a oportunidade de trazer populações mais distantes, e diversificar sua ocupação promovendo uma inclusão social.

3.4.4. AMEAÇAS

3.4.4.1. RESTRIÇÕES DE CRÉDITO PARA CONVERSÃO DE IMÓVEIS

Caso as restrições de crédito para a conversão de imóveis não sejam corrigidas é possível imaginar que a expectativa do resultado do projeto não atinja os índices esperados, o que pode representar uma ameaça ao seu desempenho.

3.4.4.2. RESTRIÇÕES DE CRÉDITO E SUBSÍDIOS PARA A POPULAÇÃO CARENTE

Da mesma forma, caso as restrições de crédito e subsídios para a população carente, foco do projeto, não sejam ajustados e corrigidos, esse fato poderá gerar uma frustração às expectativas de eficiência do projeto, levando a um conceito de descrédito e colocando o programa em risco junto à sociedade.

3.4.4.3. DEMORA NA APROVAÇÃO DAS MUDANÇAS PROPOSTAS PELA PREFEITURA

Entre a oficialização de um projeto desta magnitude e a sua operacionalização existe uma distância para colocar a máquina pública que vai executar todos os mecanismos e mudanças previstas na lei em movimento e gerando os resultados almejados pelo programa proposto. Ocorre que a colocação da estrutura do poder público não é simples nos processos de mudanças e sua velocidade operacional pode ser uma ameaça ao sucesso do projeto. Seu impacto mais relevante é comprometer a credibilidade do projeto junto aos investidores que desejam aderir a ele por antever uma expectativa de ganhos com tempos e movimentos. A demora ou o retardamento de aprovações dos projetos podem prejudicar as expectativas de resultados financeiros dos investidores.

3.4.4.4. GESTÃO POR EMPRESA DA PREFEITURA

Quando a gestão do projeto e das unidades habitacionais ficam subordinadas a entes públicos, o receio que se estabelece é a interrupção do processo ou a lentidão das ações que possam prejudicar os resultados do projeto, arranhando a credibilidade dos programas.

3.5. PROJETO PORTO DIGITAL (RECIFE) - BRASIL

3.5.1. PONTOS FORTES

3.5.1.1. GOVERNANÇA PÚBLICO-PRIVADA INDEPENDENTE

"O Porto Digital, como política pública transformadora da cidade Recife, é antes de tudo uma metáfora mobilizadora de agentes públicos e privados para a dinamização econômico-social do centro histórico do Recife, baseada essencialmente no seu NGPD pelos pernambucanos." (Eng. Urbanista Cláudio Marinho)

É destaque a criação de uma Organização Social de governança público-privada do ambiente de inovação e a lei de incentivo com a redução do ISS das empresas de informática e da economia criativa intensivas em tecnologias digitais.

Vale destacar a importância do estabelecimento de uma governança independente de gestões de governo, com possibilidade de captação de recursos públicos e privados, bem como da realização de ações de melhorias do espaço público e a viabilização de infraestrutura, a qual sustente a estrutura de atividades, prevista para a área a passar por intervenção

O papel de estabelecer as conexões entre os atores envolvidos no projeto é do Núcleo de Gestão do Porto Digital. Legalmente, o NGPD é uma organização social com permissão para estabelecer contratos com o poder público.

3.5.1.2. CRIAÇÃO DE LEI DE INCENTIVO

É destaque a criação da lei de incentivo com a redução fiscal de 60% do ISS das empresas de informática e da economia criativa intensivas em tecnologias digitais.

Quanto à lei, ela tem importância relativa na atração de novas empresas para o cluster inovador do Porto Digital. A legislação é de 2004, quando já haviam sido criadas ou atraídas mais de 60 empresas para o Bairro. A verbalização de uma narrativa mobilizadora para a importância da clusterização das empresas e centros de inovação no centro urbano teve maior apelo.

3.5.1.3. FOCO NA INOVAÇÃO

A pesquisa e desenvolvimento de produtos são as prioridades das mais de 200 empresas que formam o parque tecnológico, configurando-se em um ecossistema poderoso de inovação, propiciando o ambiente criativo que reúne empresas, academia, mão de obra técnico especializada e os empreendedores.

3.5.1.4. ACESSO A RECURSOS PÚBLICOS E PRIVADOS

O NGPD tem profissionais qualificados contratados especialmente para desenvolver, negociar e gerenciar projetos de captação de recursos de agentes públicos (MCTI, FINEP, BNDES etc.) e privados (contratos de inovação aberta com grandes empresas).

3.5.1.5. INICIATIVA PÚBLICA

O investimento público inicial no projeto foi do Governo do Estado, possibilitando a formação do time de gestão e governança da área de inovação para a implementação de projetos e captação de recursos adicionais (públicos e privados).

3.5.1.6. FOMENTO À CULTURA

Importante ressaltar que o Centro Histórico de Recife possui importantes pontos de visitação na capital pernambucana, bem como teatros, museus, parques e praças.
Ao priorizar a economia criativa, o Porto Digital tanto incentiva como aufere partido da riqueza cultural do Recife para estimular a criação de empregos e revitalizar o centro histórico com eventos. Um bom exemplo é o festival de tecnologia e cultura que o NGPD coordena anualmente, atraindo dezenas de milhares de pessoas para o bairro.

3.5.1.7. ESCOLHA DOS CLUSTERS ADEQUADOS

A reinvenção da área a partir de uma nova oportunidade econômica de caráter regional e a criação de clusters se confirma como uma necessidade a ser identificada em projetos dessa natureza.
O Porto Digital fez uma escolha adequada ao atrair, para o centro histórico, empreendimentos intensivos em tecnologias digitais (indústria de software e

empreendimento da economia criativa). Essas atividades convivem adequadamente com o patrimônio histórico e valorizam o ambiente urbano preservado pelo IPHAN.

3.5.1.8. A ESCOLHA DE LÍDERES EMPREENDEDORES

A escolha certa de líderes possibilita uma boa colaboração e conexões de forma mais natural entre os empreendedores, além de ajudar a transformar concorrência em sinergia e diferencial competitivo.

Houve uma convergência rara entre lideranças da universidade, do governo estadual e das empresas de software pioneiras (com suas organizações associativas) em prol da criação do arranjo produtivo inovador no centro histórico. Isso aconteceu no lançamento da iniciativa e perdura até hoje.

3.5.1.9. INTEGRAÇÃO E ARTICULAÇÃO DAS EMPRESAS, UNIVERSIDADES E PODER PÚBLICO

O produto gerado pelo Porto Digital atrai os empreendedores que estão em busca de um ativo intangível, proporcionado por uma eficiente e constante articulação entre empresários, universidade, mercado e poder público, resultando no fomento de novos negócios e na solução de problemas locais.

3.5.2. PONTOS FRACOS

3.5.2.1. PROJETO DE PEQUENO PORTE EM RELAÇÃO AO PARADIGMA

É um projeto de pequeno porte em relação ao objeto de estudo, uma vez que o foco de atenção do Porto Digital é a área tombada da Ilha do Recife, de 100 ha. Comparado com o desafio do centro histórico do Rio, esse pode ser um ponto fraco para transplantar, mesmo com os ajustes de escala necessários, algumas das experiências exitosas do Recife.

3.5.2.2. ADENSAMENTO RESIDENCIAL MODESTO

O adensamento residencial é modesto ao longo da área do projeto. Apenas recentemente, no caso do projeto do Moinho Recife, é que o mercado percebeu a

oportunidade de empreendimentos habitacionais e houve investimento, demonstrando bons sinais.

3.5.2.3. ESCALA NO MERCADO NACIONAL

Uma das métricas que compõe o sucesso de um ecossistema de inovação é a quantidade (ou relevância) das empresas gestadas (no berçário) no Porto Digital. Assim, o sucesso destas empresas (atração de grandes players para investir nelas) traduz o sucesso do ecossistema. Mesmo com uma política de incentivo público e com redes colaborativas, poucos empreendedores do polo têm presença sólida no mercado nacional. Somente recentemente é que algumas das empresas maiores passaram a ser investidas (caso da Tempest, Cybersecurtiy, Embraer) ou adquiridas (caso da Neurotech, IA, B3).

3.5.2.4. VISIBILIDADE DO PARQUE TECNOLÓGICO

Embora seja um sucesso reconhecido na criação de empregos e revitalização significativa do centro histórico do Recife, a distância dos grandes polos econômicos faz com que seja mais difícil atrair Fundos de Investimento em empresas, nos moldes de “capital semente", para a região. Constata-se que o parque tecnológico só agora começa a entrar no radar dos investidores do Sudeste.

3.5.3. OPORTUNIDADES

3.5.3.1. MOBILIZAÇAO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A mobilização do mercado imobiliário para expansão residencial já começa a acontecer.

3.5.3.2. PROJETO INSPIRADOR

O Porto Digital é nitidamente um projeto inspirador de outras intervenções em regiões centrais degradadas e com patrimônio histórico. Esse fato pode ser medido pela atenção que tem despertado em todos os outros estados brasileiros que, de uma forma ou de outra, visitando ou tendo referências positivas, têm manifestado interesse em replicar a experiência do Recife.

3.5.3.3. ECOSSISTEMA

Embora a sinergia entre empreendedores seja constante e produza resultados expressivos, boa parte dos projetos conjuntos ainda depende das articulações do Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD). Esse não é, no entanto, um grande problema. A literatura da IASP[3], por exemplo, registra que a função organizacional de networking é mandatória nas entidades de governança de ecossistemas de inovação que prosperam.

3.5.4. AMEAÇAS

3.5.4.1. FONTES DE RECURSOS

As fontes de recursos diretos e indiretos em contratos e incentivos públicos, em particular no ambiente de constantes incertezas orçamentárias das políticas públicas de inovação no País.

3.5.4.2. OSCILAÇÃO DO MERCADO DE LOCAÇÃO

A oscilação do mercado imobiliário como fonte de recurso pode ser um problema para o Porto Digital. Mas a experiência da pandemia e a volta gradual aos escritórios têm mitigado de forma bastante razoável esse problema.

3.5.4.3. INFRAESTRUTURA URBANA

A zeladoria da infraestrutura urbana de um centro histórico sempre representará um problema. A governança do Porto Digital tem atuação contínua sobre o tema, no relacionamento com o poder público municipal e estadual.

[3] International Association of Science Parks and Areas of Innovation (IASP).

3.6. PROJETO DE SEUL - DASI SEWOON SANGGA - REPÚBLICA DA CORÉIA

3.6.1. PONTOS FORTES

3.6.1.1. RESGATE DA FUNÇÃO ECONÔMICA DO COMPLEXO IMOBILIÁRIO

O projeto de Dasi Sewoon Sangga resgata a função econômica de um grande complexo imobiliário como parte da estratégia de desenvolvimento econômico do país e da Região Metropolitana de Seul como um centro de inovação tecnológica e de manufaturas.

3.6.1.2. APROVEITAMENTO DA INFRAESTRUTURA INSTALADA

O projeto potencializa o aproveitamento de uma infraestrutura instalada para reforma e reforço de sua função histórica/cultural em linha com os planos econômicos, fomentando o segmento de turismo e alcançando o desenvolvimento urbano local como consequência da execução do projeto.

3.6.1.3. MODELAGEM FINANCEIRA SIMPLES

A modelagem financeira utilizada no projeto é simples, onde ocorre o financiamento público dos imóveis e áreas públicas, e privado para os imóveis privados.

3.6.1.4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL

A implantação de uma estrutura institucional dinamiza a retomada do complexo (*placemaking*), na perspectiva de fortalecimento de um ecossistema de negócios que serviu aos planos de desenvolvimento nacional e de Seul.

3.6.2. PONTOS FRACOS

3.6.2.1. ABANDONO DA FUNÇÃO RESIDENCIAL DO COMPLEXO

O projeto deixou de potencializar o segmento residencial em um contexto de déficit habitacional que vive a cidade de Seul. A visão de unidades pequenas voltadas ao aluguel de curto prazo para temporadas não contempla a necessidade do público-alvo que habita a região onde está instalada o projeto em si.

3.6.2.2. FALTA DE GARANTIA DAS CONDIÇÕES DE PREÇOS DE LOCAÇÃO POR MAIS DE CINCO ANOS

Ao garantir o valor dos aluguéis por apenas 5 anos (termina em 2023), o projeto sinaliza para o mercado que o seu sucesso, reativação econômica do empreendimento, pode resultar em "gentrificação" da população local. Esta postura caracteriza que o projeto não está compromissado com a situação social da população local como sua meta.

3.6.2.3. NÃO INCORPORAÇÃO DAS ÁREAS VIZINHAS AO COMPLEXO

A sinalização dada ao mercado imobiliário de que áreas vizinhas não estão incluídas no perímetro do projeto demonstra a sua fragilidade de expansão que, por falta de previsão, ficará a cargo da iniciativa privada. O projeto ora implementado tem a função de ancorar a região como um polo, um destino econômico, e não incorporará a expansão do tecido urbano como apropriador dos benefícios públicos realizados, atingindo a cadeia produtiva de valor das franjas do projeto.

3.6.3. OPORTUNIDADES

3.6.3.1. FORTALECIMENTO DO ECOSSISTEMA DE NEGÓCIOS E DE INOVAÇÃO

O projeto sinaliza para a oportunidade do fortalecimento do ecossistema de negócios e de inovação e tecnologia, favorecendo pequenos, micro e médios empresários. A formalização e valorização de seu potencial criativo, no âmbito do desenvolvimento da indústria 4.0, relevante na estratégia do país, é uma força para este segmento econômico.

3.6.3.2. SEGMENTOS DE TURISMO, CULTURA E LAZER

A preservação e fomento à cultura, fortalecem o segmento de turismo e lazer que representam outro foco no desenvolvimento do projeto na recuperação econômica da região. Quando as unidades habitacionais a serem reformadas apresentam as dimensões muito pequenas e não garantem a moradia da comunidade local no longo prazo, a mensagem captada pelo mercado é que o sucesso do empreendimento pode gerar um fluxo de turismo de negócios, lazer e cultura para o projeto.

3.6.4. AMEAÇAS

3.6.4.1. PRESSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NAS ÁREAS VIZINHAS

O sucesso do projeto representa uma ancoragem para toda a região que pode atender às várias demandas e requalificar a área. A questão de pano de fundo é que o mercado imobiliário tem o capital, a técnica e os meios de pressionar a população vizinha para sair da região via compra de posições na situação desfavorável, sem capturar os benefícios que o poder público empregou na execução do projeto. Este movimento pode gerar a construção de novas, modernas e atualizadas edificações, mudando o perfil socioeconômico da área, como já ocorre com o projeto Sewoon Ground a ser implantado em área adjacente ao complexo.

3.7. QUADRO COMPARATIVOS DOS ESTUDOS DE CASO

PROJETO	BARCELONA - ESPANHA 22 @ POBLENOU	CAPE TOWN - AFRICA DO SUL	DETROIT - EUA BUSINESS IMPROVEMENT ZONE	NOVA YORK - EUA NOVA NOVA YORK	RECIFE - BRASIL PORTO DIGITAL	SEUL - REPÚBLICA DA CORÉIA NOVA SEWOON SANGGA
ANO	2000	2000	2005	2022	2000	2015
ÁREA	2 km²	1,6 km²	370 km² / 26,6 km²	778 km²	0,930 km²	0,5 km²
HABITANTES	2,5 milhões	4,6 milhões	639 mil	8,5 milhões	1,4 milhões	9,5 milhões
FOCO	Tecnologia e Inovação	Ambiente de Negócios	Requalificação urbana da cidade	Requalificação urbana da cidade	Tecnologia e Inovação	Ambiente de Negócios
OBJETIVO PRINCIPAL	Requalificação urbana do bairro com novas atividades Econômicas.	Ativar o mercado a partir do resgate do ambiente degradado, através de atividades de limpeza, manutenção e segurança do equipamento central.	Ampliar empregos e fomentar a economia a partir de equipamentos âncoras (arenas, cassinos e imóveis de luxo)/ Estruturar a mobilidade com transporte metropolitano e aeroporto internacional.	Utilização do estoque imobiliário ocioso da cidade/ Identificação das necessidades da cidade/ Diversificar usos e atividades dos imóveis, fomentando a residência na área central e a indústria de tecnologia e inovação.	Requalificação urbana e do Patrimônio Histórico e Cultural a partir da ativação de Parque Tecnológico e ambiente de inovação.	Requalificação do Complexo Sewoon Sangga com Inovação, e Tecnologia, residência e turismo.
INCENTIVOS	Legislação urbana, edilícia e fiscal/ Diversificação de usos e atividades dos imóveis para ocupação de espaços ociosos no sistema de clusters/ Incentivo às atividades de Inovação, Tecnologia e Turismo.	A legislação propiciou o desenho operacional do BID do projeto, facilitando o apoio dos empresários/ Comerciantes da vizinhança foram financiados para ganhar competitividade e possibilitar uma âncora econômica.	Legislação urbana, edilícia e fiscal, além de financiamento para empreendedores em determinadas áreas/ Recuperação de moradias populares/ Integração metropolitana com transporte de massa.	Legislação urbana, edilícia e fiscal, além de financiamento para empreendedores em determinadas áreas/ Financiamento de moradias objetivando camadas populares/ Diversificação de usos e atividades dos imóveis para ocupação de espaços ociosos.	Estrutura de Governança público-privada/ Benefícios fiscais/ Acesso a fundos e crédito bancário/ Ecossistema de inovação conectado a instituição de educação e empresas nacionais e internacionais.	Acordo de cooperação/ Arrendamento de instalações e reformas/ Apoio a pequenas empresas/ Apoio jurídico aos pequenos empresários. Projeto ganhou apoio do governo federal, sendo usado para influenciar na economia.
RESULTADO OBSERVADO	Crescimento dos investimentos no setor de escritórios/ Aumento na geração de empregos. O projeto atingiu cerca de 42% das metas iniciais.	Aumento do fluxo de clientes, novos negócios gerando valorização imobiliária na região/ A CCID tornou-se o local de maior valorização no país, influindo projetos de uso misto na área, que foram a grande atração em 2021.	Ativação do mercado imobiliário com a construção de residências de alto padrão no Centro e reformas em unidades populares na região metropolitana/ Criação de destinos e polos de atração como arenas, cassinos, parques e prédios culturais/ Construção de sistema de mobilidade para integração metropolitana e para o turista aeroportuário.	**Em andamento** Elaboração e aprovação da revisão das normas de zoneamento e incentivos fiscais/ Aprovação de normas para habitações a preços acessíveis/ Participação ativa do setor privado e sociedade civil na discussão da revisão das normas/ Mercado imobiliário aguardando as novas normas e oportunidades de RETROFIT, considerados um desafio econômico-financeiro.	Aumento no faturamento das empresas/ Crescimento das empresas no ecossistema/ Crescimento no quadro de funcionários/ Requalificação urbana e do patrimônio histórico e cultural. Na próxima fase está despertando a atração do mercado imobiliário para a viabilização de residências e hotéis.	Aumento do número de visitantes/ Chegada de 100 novos empreendimentos/ Instalação de 17 startups de negócios, da Universidade de Seul e de outras 2 organizações estratégicas/ Sinalização de tendência de evolução imobiliária dos distritos vizinhos do complexo de Sewoon Sangga.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

3.8. QUADRO DAS ANÁLISES SWOT DOS ESTUDOS

PROJETOS / ITENS	BARCELONA - ESPANHA 22 @ POBLENOU	CAPE TOWN - AFRICA DO SUL	DETROIT - EUA BUSINESS IMPROVEMENT ZONE	NOVA YORK - EUA NOVA NOVA YORK	RECIFE - BRASIL PORTO DIGITAL	SEUL - REPÚBLICA DA CORÉIA NOVA SEWOON SANGGA
PONTOS FORTES	Tradição em políticas urbanas/ Existência de arcabouço legal/ Malha viária integradora/ Reestruturação produtiva/ Recuperação e/ou preservação do bairro histórico/ Governança	Legislação de suporte/ Roteiros turísticos/ Infraestrutura de transporte/ Empreendimentos de uso misto/ Governança/ Ambiente do mercado imobiliário	Desenvolvimento urbano da cidade/ Aspectos regulatórios/ Estoque imobiliário/ Mobilidade para os bairros populares/ Diversificação das funções econômicas/ Baixos preços dos imóveis/ Criação de empregos/ Regulamentação de bens imóveis de valor histórico	Centro de negócios globais/ Diversificação da funções econômicas/ Desenvolvimento urbano da cidade/ Aspectos regulatórios/ Estoque imobiliário/ Geração de energia limpa/ Desestímulo ao uso do automóvel/ Processos de participação social/ Locação social	Governança público-privada independente/ Criação de lei de incentivo/ Acesso a recursos públicos e privados/ Iniciativa pública/ Fomento à cultura/ Escolha dos clusters adequados/ Escolha de líderes empreendedores/ Integração e articulação das empresas, universidades e poder público	Resgate da função econômica do complexo imobiliário/ Aproveitamento da infraestrutura instalada/ Modelagem financeira simples/ Estrutura institucional
PONTOS FRACOS	Ausência de políticas de estímulo à permanência de antigos usos industriais/ Refuncionalização indevida do patrimônio histórico/ Ampliação de moradores/ Coabitação da indústria com novos empresários	Projeto para prestação de serviço/ Diretrizes para o desenvolvimento social/ Ações para ocupação residencial	Concentração de investimentos/ Permanência do cenário de segregação espacial e racial	Financiamento para a população mais necessitada/ Falta de participação social na governança estratégica	Projeto de pequeno porte em relação ao paradigma/ Adensamento residencial modesto/ Escala no mercado nacional/ Visibilidade do parque tecnológico	Abandono da função residencial do complexo/ Falta de garantia das condições de preços de locação por mais de 5 anos/ Não incorporação das áreas vizinhas ao complexo
OPORTUNIDADE	Integração Universidades e empresas/ Política Ambiental/ Reestruturação produtiva, urbana e social/ Clusterização do setor produtivo	Reestruturação urbana e social/ Oferta de imóveis mobiliados/ Apoio a Centros de Pesquisa e Universidades/ Incentivo ao pequeno comércio de vizinhança/ Ampliação do emprego formal	Baixa dos preços dos imóveis/ Herança industrial	Adequação do uso do estoque imobiliário/ Adaptação climática para imóveis/ Ampliação da diversidade econômica/ Promoção da inclusão social	Mobilização do mercado imobiliário/ Projeto inspirador/ Ecossistema	Fortalecimento do ecossistema de negócios e de inovação/ Segmentos de turismo, cultura e lazer
AMEAÇA	Planejamento urbano excessivamente empresarial/ Especulação imobiliária e gentrificação/ Risco de perda do patrimônio arquitetônico/ Gestão por empresa estatal	Prazo para avaliação e revisão do Plano de Negócios/ Falta de atendimento aos mais vulneráveis/ Segregação Racial/ Estratificação de ocupação da área	Dependência de recursos federais e estaduais/ Desigualdades socioespaciais internas/ Eventual alta dos preços dos imóveis	Restrição de crédito para a conversão de imóveis/ Restrições de crédito e subsídios para a população carente/ Demora na aprovação das mudanças propostas pela prefeitura/ Gestão por empresa da prefeitura	Fontes de recursos / Oscilação do mercado de locação/ Infraestrutura urbana	Pressão do mercado imobiliário nas áreas vizinhas

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

4. CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES PARA A REGIÃO CENTRAL DO RIO DE JANEIRO

4.1. BARCELONA - 22@ (ESPANHA)

Com base no estudo realizado, é possível fazer algumas considerações sobre o projeto do 22@ Barcelona e a área central da cidade do Rio de Janeiro.

A experiência de Barcelona, cidade que realizou os Jogos Olímpicos de 1992, tem uma influência estratégica no desenvolvimento urbano no Rio de Janeiro. Em 1994, o arquiteto Jordi Borja, representante da empresa de consultoria Tecnologies Urbanas Barcelona S.A., inicia o assessoramento ao Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro e, na sequência, estimula a candidatura olímpica do Rio aos jogos de 2004. Em 2010, mais uma vez, os catalães desembarcam no Rio para participar do seminário "Olimpíadas e a Cidade – Conexão Rio-Barcelona. Todo este esforço foi realizado com o objetivo de resgatar a imagem da cidade por meio do primeiro plano estratégico que possibilitasse a sua participação em circuitos de eventos..

Com relação ao Rio de Janeiro, podemos pensar no caso que talvez mais se aproxime do que foi feito em Barcelona, isto é, o caso do Porto Maravilha. É importante considerar que a Zona Portuária do Rio de Janeiro vem sendo alvo de políticas que pretendem revitalizá-la desde os anos 1980 e, certamente, o contexto olímpico permitiu que um projeto maior fosse colocado em prática, assim como foi em Barcelona. O Projeto Porto Maravilha se deu mediante a aprovação de leis e definição da Área de Especial Interesse Urbanístico, de Operação Urbana Consorciada e a criação de Companhia Pública, a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (CCPar)[4], para gerir e promover a governança entre o setor público e o privado. Ou seja, o Rio de Janeiro possui experiências com traços de grande semelhança ao que se vê em Barcelona, inclusive em termos dos marcos legais. Talvez fosse o caso de se absorver os aspectos legais que vinculam a maior exploração do potencial de ocupação a determinadas atividades que poderiam ser definidas como prioritárias para o desenvolvimento urbano, assim como

[4] Na época de criação do Projeto do Porto Maravilha, a companhia se chamava Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto – CDURP.

definir outros tipos de obrigação ligados à criação de espaços públicos e áreas verdes, como foi feito no 22@.

Outra analogia que deve ser feita é a que se refere ao histórico da área onde o projeto urbano se consolida. No caso catalão, o Poblenou é um dos bairros que se destaca desde o século XIX na produção industrial, sendo reconhecido como a Manchester Catalã. Hoje, existem inúmeros edifícios que são patrimônios históricos e culturais da cidade e da região da Catalunha, sendo que todo esse patrimônio está localizado num trecho muito próximo do Centro de Barcelona, numa antiga zona periférica do centro, ou seja, está próximo daqueles que circulam cotidianamente pela cidade, e isso, além de enriquecer o cotidiano daqueles que vivem ali, também se torna um grande atrativo para aqueles que visitam a cidade.

Nesse sentido, a analogia que pode ser feita baseia-se na observação da situação específica da Zona Portuária do Rio de Janeiro, onde pode-se notar que aquele espaço é marcado historicamente pela atividade produtiva e, principalmente, a atividade portuária. Com isso, quer-se reforçar a ideia de que a vocação produtiva e portuária não deveriam ser desprezadas, ao contrário, elas poderiam ser potencializadas e integradas aos novos setores produtivos que por ventura venham a se desenvolver naquele espaço, seja a partir de um movimento orquestrado pelo poder público no sentido de propor áreas de especialização, como os clusters, seja a partir de um movimento mais ou menos espontâneo de empresas que enxerguem as potencialidades das externalidades existentes.

Dentro do princípio da cidade sustentável, a região portuária nos coloca de frente para um dos maiores desafios ambientais, a Baía de Guanabara. Os agentes interessados em reestruturar a área central do Rio de Janeiro deveriam priorizar a recuperação da Baía, uma vez que existe grande área com influência direta dela, quer seja na vista, quer seja no acesso.

Voltando os olhos para o aspecto habitacional, na experiência do distrito 22@ houve uma ampla negociação com moradores e associações locais, de forma a tentar evitar a gentrificação, estabelecendo que um terço dos novos imóveis fossem protegidos, os quais seriam destinados a antigos moradores do bairro Poblenou. O resultado, na prática, não acompanhou a expectativa nessa questão da habitação para o interesse

social. Já os grandes investimentos em empreendimentos, visando a geração de empregos no setor 22@, foi na direção pretendida.

O aprendizado da reestruturação produtiva é um caminho a ser implementado pela cidade do Rio de Janeiro.

A economia terciaria, comércio e serviços, precisa ser mais bem explorada como força competitiva que trará uma nova dinâmica econômica baseada no Conhecimento e na Tecnologia da Informação.

A atividade econômica, com um aumento significativo na oferta de unidades habitacionais, pode resgatar o sentido de moradia que, no passado, foi negado à região, proporcionando a convivência das funções trabalho, moradia e lazer em uma mesma região, maximizando a infraestrutura urbana instalada, traduzindo o conceito urbano de "Cidade Compacta".

4.2. CAPE TOWN - BID (ÁFRICA DO SUL)

A experiência do Business Improvement District mostrou-se flexível e ágil nas demandas locais, incentivando negócios, comércios e serviços na área de sua delimitação.

Muito deste sucesso deve-se ao fato de que, além da Parceria Público Privada estabelecida, foi criada uma Entidade Sem fins Lucrativos para gerir e aplicar os recursos e centralizar a intermediação com os parceiros públicos, o que possibilitou o estabelecimento de outras parcerias privadas e a contratação de serviços especializados sem as burocracias licitatórias que engessam a administração pública e lhes tira a agilidade necessária para responder, de forma rápida e eficiente, às inúmeras demandas urbanas e sociais.

Ao retirar do Poder Público a necessidade de atender às pequenas, mas importantes, demandas, como buracos em calçadas, furto de tampas de bueiros, reposição de lâmpadas do posteamento, recuperação de jardins e poda de árvores, implantação de rampas para acessibilidade etc., a Entidade desafogou o Poder Público para atender estas questões em outras áreas mais carentes da cidade.

Outro aspecto a ser ressaltado é que a Entidade Gestora representa uma enorme facilidade de interlocução com investidores, pois detém todas as informações da área de forma sistematizada, evitando a "*Via Crucis*" de inúmeras Secretarias de Governo que trabalham por temas e não por regiões.

"Junto com outras ações dos governos locais, na recuperação de áreas urbanas em declínio, o setor privado pode colaborar, de forma suplementar, investindo nessas áreas, pois é de interesse dele que a qualidade dos espaços urbanos onde está instalado não se deteriore, uma vez que isso constitui um dos drivers que impacta negativamente os negócios e o valor dos imóveis." (ÁVILA, 2022).

Nesse sentido, algumas iniciativas privadas para requalificar o Centro do Rio, inspiradas nos "Business Improvement Districts", como a experiência da "Aliança CentroRio", já ganham a adesão de proprietários de imóveis e investidores e são bem-vistas pelo poder público.

De acordo com publicação recente (site visitado em 27.10.23 http://www.alianca-cidade.org/index.php#Sobre), o projeto conta com o financiamento de proprietários de imóveis localizados na área e com o apoio do poder público para desenvolver a região

Central e para atuar na revitalização e desenvolvimento do Centro da cidade. O Instituto Rio21 trabalha na coordenação da equipe de campo e na produção dos relatórios para auxiliar na tomada de decisões da entidade junto a entes públicos.

O trabalho envolve, principalmente, o acompanhamento de ocorrências no perímetro urbano percorrido. Como já vimos anteriormente, essas ocorrências podem ser dos mais diversos tipos, como reparos de buraco em calçadas, reposição de tampões, recuperação de pavimentação, necessidade de atendimento a pessoas em situação de rua, entre outros.

Para que o BID seja de fato implantado no Brasil, é necessária uma alteração constitucional que permita aos municípios e ao Distrito Federal a instituição de contribuição para o custeio de obras em áreas urbanas delimitadas, chamadas de Áreas de Revitalização Econômica. Uma proposta de emenda constitucional (PEC 415/2018) já foi encaminhada, mas se encontra parada na Câmara dos Deputados desde 2019.

Buscando as similaridades entre as duas cidades, a Cidade do Cabo está para a África do Sul como o Rio de Janeiro está para o Brasil. Ela é a cidade maravilhosa deles, a conjugação perfeita entre prédios e praia, montanhas e mar, vida ao ar livre e vida cultural das mais intensas.

As duas cidades assinaram Protocolo de Cidades-Irmãs, que compreende acordos bilaterais de cooperação, o que mostra o reconhecimento mútuo de suas similaridades, dentre as quais podemos citar:

- As duas Cidades iniciam sua história como porta de entrada para a ocupação colonial europeia em seus países, tendo ambas se constituído em capital da Colônia e, no caso do Rio de Janeiro, do Império, da República e atualmente do Estado.
- Embora não tenhamos vivido o Apartheid, temos um passado escravagista que nos legou sequelas comuns como a forte desigualdade social e econômica existente em nossa população e seu rebatimento na morfologia urbana, com a forte presença de moradores de rua, desabrigados e desassistidos (muitos passíveis de reintegração social através de ações orientadas de apoio e capacitação) as quais sobrecarregam a administração pública com desdobramentos nas áreas de Segurança e Ordem Pública.

- Temos um variado mix cultural em consequência da ocupação europeia e asiática na Cidade do Cabo e europeia e africana no Rio de Janeiro, ambas com sua miscigenação e povos nativos originários.
- Temos aqui significativo Patrimônio Histórico, representativo de um leque mais amplo de diferentes momentos históricos e arquitetônicos do que a Cidade do Cabo, muito em função de nossa evolução urbana como capital, mas, embora tombados por Órgãos de Proteção e passíveis de Recuperação e Utilização, carecem de manutenção uma vez que os recursos públicos são insuficientes.
- Temos Bens Imateriais e de Paisagem Urbana reconhecidos internacionalmente: A Baía da Mesa (Table Bay) e a Montanha da Mesa (Table Mountain) na Cidade do Cabo e a Baía de Guanabara, o Pão de Açúcar, o Cristo Redentor e as Praias na Cidade do Rio de Janeiro.
- Temos em comum, principalmente, um Centro Urbano dotado de uma Infraestrutura de Transporte Público que o coloca disponível para usufruto de toda a população, tanto no âmbito local como no interestadual e internacional, com a presença próxima à Área Central de Negócios de: Porto de Carga e Passageiros, Aeroporto, Metrô e Estações de Trens e Ônibus de alcance local e interestadual.

Vale considerar a figura jurídica da SRA (Special Rating Area), que ancorou a Parceria Público Privada responsável pela aplicação do modelo Business Improvement District na Cidade do Cabo, a qual permite a cobrança, previamente acordada, de taxa extra aos contribuintes dentro de sua área de abrangência. Esta legislação (SRA) guarda alguma similaridade com a figura jurídica das Áreas de Especial Interesse (AEI) prevista na Legislação Municipal da Cidade do Rio de Janeiro, no que diz respeito à delimitação de uma área para fins de aplicação de recursos específicos, não fosse a existência de cobrança de taxas adicionais aos proprietários da área, não prevista em nossa legislação. Segundo Paulo Coelho Ávila, em artigo publicado em 26 de setembro de 2022:

> **“**Apesar do tempo de existência dessa modalidade de parceria entre o público e o privado pelo mundo, é surpreendente que o Brasil ainda não tenha adotado modelo similar a BID em suas cidades. O Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 2001, não o arrola dentre os instrumentos da política urbana e nem a legislação brasileira prevê um tributo com essas características para ser instituído pelas administrações locais.” (ÁVILA, 2022, pag. 1).

A SRA (Special Rating Area) também guarda proximidade com Proposta de Emenda Constitucional para criação da ARE, Área de Revitalização Econômica, no que tange às metas a serem alcançadas. Entretanto, além de esta proposta ainda aguardar votação na Câmara dos Deputados desde 2019, como PEC 415/2018, cabe ressaltar que seu texto parece se espelhar nas exitosas experiências relatadas em Países do Hemisfério Norte, com contextos sócio- econômicos e políticos muito diferentes dos encontrados nos Países Emergentes do Hemisfério Sul, como o caso da Cidade do Cabo e também da Cidade do Rio de Janeiro, onde as pressões sociais por emprego, moradia, educação e saúde integram a pauta política e demandam enfrentamento. Essas pressões e desafios levaram a Cidade do Cabo a implementar algumas variações em relação ao modelo BID inicial, principalmente no quesito Desenvolvimento Social e, no que tange ao Rio de Janeiro, a experiência a ser obtida da análise desses 20 anos de implementação do projeto dos Business Improvement Districts na Cidade do Cabo, e como operacionalizaram o apoio ao atendimento público na área do Desenvolvimento Social Local, poderia trazer inúmeros benefícios e até resultar em Proposta de Emenda à PEC 415/2018**,** o que lhe atribuiria maior responsabilidade social e certamente evitaria maiores desgastes políticos na sua aprovação e dificuldades operacionais na sua implementação futura.

Durante a pesquisa realizada, também foi possível detectar a existência de parcerias com ONGs e Entidades Religiosas que auxiliaram o CCID para um correto encaminhamento das questões sociais junto aos órgãos adequados, pertencentes à Administração da Cidade.

Ainda segundo Paulo Coelho Ávila no artigo supracitado:

> “O grande desafio aqui proposto é o enfrentamento das críticas à visão neoliberal radical que vão “desde a exclusão de pequenos negócios na gestão dos Business Improvement Districts, a sua lógica excessivamente empresarial, a elevação dos preços de aluguéis e expulsão de pequenos comerciantes e moradores de baixa renda, até a neoliberalização de políticas urbanas, dentre outras.” (ÁVILA, 2022, pag. 1).

A criação de uma 3ª Via local, que buscasse tornar essas áreas mais inclusivas do ponto de vista social seria uma forma de ultrapassar estes desafios e tornar o conceito BID mais sustentável.

Tanto na Cidade do Cabo como em Joanesburgo o modelo inicial foi sofrendo adaptações de forma a garantir sua sustentabilidade em meio a críticas de exclusão social e gentrificação das áreas envolvidas, como nos mostra S. Didier, M. Morange, E. Peyroux ao analisarem os últimos 15 anos do CID em Cidade do Cabo e Joanesburgo:

> **"**...as estruturas de governo dos CIDs silenciosamente remodelam os CIDs para atravessar a agenda dupla de crescimento e desenvolvimento, através da elaboração de Terceiros Caminhos locais contrastantes. Essas estratégias lhes permitem acomodar críticas e garantir que os CIDs permaneçam desconectados da denúncia mais ampla das políticas neoliberais."
> "Na Cidade do Cabo, devido às especificidades do CBD, a contestação se concentra no ataque a crianças de rua, moradores de rua e profissionais do sexo e aponta para processos excludentes baseados em preconceitos raciais. As organizações de base comunitária também se opõem ao despejo de inquilinos e posseiros pobres (ocupando barracos e edifícios abandonados) do centro da cidade. Em resposta, uma unidade de desenvolvimento social, criada em 2006, no âmbito do CCID, implementa programas sociais e uma parceria inovadora de mão-de-obra intensiva com ONGs religiosas que fornecem empregos a desabrigados e desempregados adultos - eles complementam o serviço de limpeza de ruas existente no CBD, por exemplo." (DIDIER, MORANGE, PEYROUX, 2013).

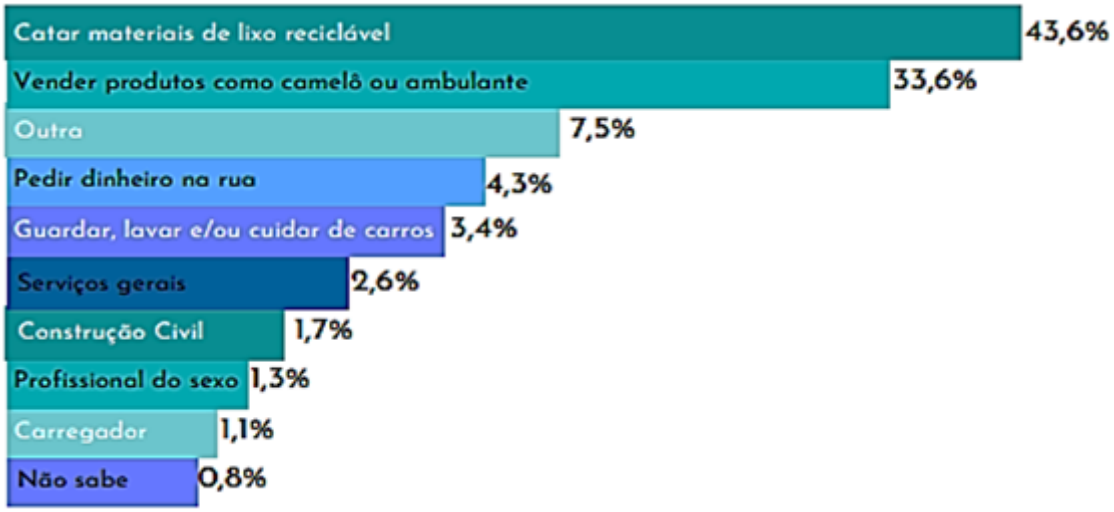
Analisando-se especificamente a situação da cidade do Rio de Janeiro e considerando-se o fato de que em nossa legislação ainda não temos a possibilidade de cobrança de taxas extras, pela Municipalidade, para complementar serviços da competência pública, a ideia de estabelecimento de uma Entidade sem Fins Lucrativos que, apoiada em sua representatividade dos proprietários locais, poderia propor uma parceria sem ônus para o Erário Público, na qual estaria autorizada a tomar medidas para fortalecer a segurança e a qualidade urbana na área abrangida pelo seu Plano de Ação aprovado entre as partes. Os custos das ações seriam divididos entre os proprietários da área de abrangência, a partir de parâmetros a serem estabelecidos.

Essa parceria se daria de forma Temporária e Renovável com a Entidade Gestora assumindo os compromissos de manter a Transparência de suas Ações, com as devidas Prestações de Contas, através de Relatórios e Auditorias Anuais, aos Proprietários Locais e Entes Públicos Municipais e Estaduais envolvidos.

Voltando os olhos agora para a área social, no caso da Cidade do Cabo, a Entidade Gestora ao abordar as pessoas em situação de rua, por meio de ONG especializadas, conseguiu encaminhá-los para diversos órgãos do Poder Público ligados à Saúde e Desenvolvimento Social ou para outras ONG vinculadas à capacitação profissional com vistas à reintegração dessa população. Esta ação, que se mostrou exitosa, ganha

importância no caso da Área Central da Cidade do Rio de Janeiro, pois, segundo dados da sua Prefeitura[5], em 2022, a população jovem representava 18% das pessoas que estavam em situação de rua na cidade do Rio de Janeiro, sendo que os bairros que possuem o maior quantitativo desta população jovem eram o Centro (18%) e Copacabana (10%).

Gráfico 1: Distribuição dos jovens em situação de rua por tipo de atividade para obter renda na Cidade do Rio de Janeiro em 2020



Fonte: Censo da População em Situação de Rua, 2020.

O Gráfico 1 acima nos permite antever a possibilidade de estabelecer parcerias com o Poder Público e com ONG dedicadas à Capacitação e Reinserção Social de pessoas carentes de modo que muitos desses jovens pudessem executar serviços correlatos aos que muitas vezes já exercem, mas de uma maneira mais estável e formalizada, como utilizar as pessoas que já atuam como catadores de recicláveis na equipe de limpeza urbana dentro da área delimitada para implantação do BID. Outra possibilidade na área do Desenvolvimento Social seria entrelaçar as ações da ONG Gamboa Ação, por exemplo, com a Associação de Bares e Restaurantes para possibilitar o aproveitamento dos atendidos pela ONG, após os 18 anos, em sua primeira experiência de emprego.

Outro ponto de apoio para a replicação do modelo BID na Cidade do Rio de Janeiro, ajudando a vencer resistências iniciais quanto à cobrança de taxas extras, é a memória

[5] https://www.data.rio/documents/-boletim-juventude-em-dados-jovens-em-situação-de-rua-abril-2022/explore.

coletiva do Projeto Rio Cidade, que tinha objetivos muito próximos aos do BID e, ao requalificar urbanisticamente os maiores eixos comerciais da cidade, foi bastante exitoso na reversão do quadro de degradação e desordem urbana que assolavam a cidade àquela época, com impacto positivo sobre o comércio de rua e a valorização patrimonial, ao longo de seus eixos de atuação e seu entorno imediato. Entretanto, esse projeto foi realizado, à época, com recursos do poder público municipal e não com recursos dos proprietários locais. Aqui enfrentamos dois desafios, quais sejam: a inexistência de legislação de apoio à cobrança de taxas extras, já abordada anteriormente neste trabalho; e a escassez de recursos do erário público, agravada por sua incapacidade de garantir a sustentabilidade das ações nas mudanças político-administrativas, somada à frágil integração política costumaz entre as três esferas de poder governamental (Municipal, Estadual e Federal), que incidem sobre a Cidade do Rio de Janeiro. Na Cidade do Cabo, por exemplo, a parceria se deu na esfera da Cidade e da Província (ação policial) o que equivaleria aqui às esferas do Município e do Estado, tudo amparado pelas legislações citadas anteriormente no curso deste trabalho.

4.3. DETROIT – REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO (EUA)

Os projetos imobiliários da área central de Detroit fizeram e fazem parte do esforço para a superação da crise econômica social e urbana na qual a cidade vinha mergulhada desde os anos 1970 e que levaram literalmente à sua falência em 2013.

A busca da diversificação econômica avançou, mas a promoção de uma maior integração entre a área central e os demais bairros da cidade, além da superação de seu passado segregacionista ainda tem muito a progredir.

Desse modo, a retomada do uso dos imóveis poderá contribuir para aumentar a atratividade e a dinamização da área central sem gerar processos de gentrificação, seja com relação à presença de negócios tradicionais e populares ou a moradores. Nesse sentido, é importante considerar a função residencial como possibilidade de uso dos imóveis, o que pode ser tratado pela valorização do uso misto. Uma abordagem desse tipo demanda encontrar equilíbrio entre ganhos financeiros e ganhos socioeconômicos, urbanísticos e ambientais na definição dos projetos para cada um dos imóveis.

A constituição de um *Masterplan* em local com a presença significativa de bens imóveis de valor histórico, com a criação de regulamentos e projetos com o intuito de melhorar o ambiente de negócios e possibilitar a introdução de novas atividades econômicas, além de incentivar a moradia na região central, mostra uma direção no caminho da retomada da cidade.

Importante ressaltar que na experiência de revitalização do centro de Detroit foi criado um programa de parceria denominado Downtown Detroit Partnership (DDP), similar ao BID de Cape Town com objetivos semelhantes, reunindo empresas, organizações filantrópicas, instituições de caridade e agências governamentais, que criou uma Business Improvement Zone, que tem investido em programas que incentivam o empreendedorismo e pequenos negócios, onde o custeio desta Zona é pago por contribuições das empresas, calculadas de acordo com a ocupação de um terreno no centro. No caso do Rio de Janeiro é preciso se definir qual seria o melhor caminho para que haja uma aproximação das soluções aplicadas no caso de Detroit.

Do ponto de vista dos marcos legais, tanto as intervenções na área central de Detroit quanto as intervenções desejadas para a área central do Rio de Janeiro são objeto de legislações específicas que estabelecem incentivos e obrigações para investidores do

setor imobiliário. De fato, de certo modo, este arranjo legal torna as duas áreas concorrentes entre si pelo interesse do mercado imobiliário. Em ambas há o foco no adensamento residencial, com uso misto, incluindo atividades industriais limpas – indústria criativa, voltada para Tecnologia da Informação e cultura.

As funções urbanas, como centro de regiões metropolitanas, e a existência de lugares e imóveis de relevância histórica mostram semelhanças entre a área de interesse e o objeto de intervenção do Rio e a área central de Detroit, podendo considerar uma combinação de preservação e renovação, de modo a valorizar a memória arquitetônica e urbana, além de valorizar os espaços públicos da área central.

Por outro lado, a população de Detroit é bem menor que a do Rio de Janeiro, assim como as respectivas regiões metropolitanas. Os marcos legais em relação aos aspectos fiscais e urbanísticos do Rio de Janeiro são bem mais sofisticados e complexos que os de Detroit. Ademais, em Detroit, a grande maioria dos imóveis, objeto de restauração e reconversão de uso, é de origem privada.

No Rio de Janeiro, os imóveis são públicos e dispersos pelo território. Os objetivos dos planos e marcos legais vigentes apontam para que os investimentos na área central da cidade contribuam para torná-la mais equilibrada e inclusiva do ponto de vista espacial e social. Neste sentido, é importante que a viabilidade financeira não seja tomada como um critério em si para a definição dos empreendimentos e que sejam considerados num sentido amplo, em termos de suas contribuições positivas para a evolução urbana, econômica, social e ambiental para a cidade do Rio, em linha com os planos e marcos legais vigentes. O que inclui favorecer o adensamento populacional da área com pessoas das diversas classes de renda.

Vale considerar que as características da área central do Rio de Janeiro, como sede da segunda maior metrópole do País, com funções diversificadas, como centro comercial, financeiro e administrativo, e com um acervo e agenda cultural riquíssimos, configuram atrativos relevantes para qualquer projeto de requalificação urbana.

4.4. NOVA YORK - RETOMADA ECONÔMICA E SOLUÇÃO HABITACIONAL (EUA)

No que diz afeto às funções urbanas da área em estudo, quando comparada à área central do Rio de Janeiro, como centro da região metropolitana possuindo lugares e imóveis de relevância histórica, verifica-se uma semelhança entre as estratégias, as quais são voltadas para as áreas centrais de seus distritos.

Vale registrar que a estratégia de revisão das normas em curso em Nova York possui muitas semelhanças, em termos de princípios, com a Lei do Reviver Centro, sobretudo no que toca à conversão de imóveis para uso residencial, mas também com o Porto Maravilha, por seu foco em diversificação econômica e no estímulo ao uso residencial. Por outro lado, enquanto em Nova York a concessão de aumento de potencial construtivo aparece como contrapartida ao proprietário ou desenvolvedor, oferecida pela prefeitura para conversão, no caso das legislações do Rio de Janeiro, elas implicam em contrapartida financeira ou em transferência de direitos, no caso do Reviver, ou financeira, no caso do Porto Maravilha. Embora, na área do SAGAS[6], ela seja oferecida como incentivo para uso habitacional dos imóveis protegidos.

A grande maioria dos imóveis, objeto de restauração e reconversão de uso, no caso de Nova York, é de origem privada, diferente da região central do Rio de Janeiro, onde o estoque imobiliário que se deseja levar a mercado é público.

Vale destacar que ambas as cidades buscam restringir o uso do automóvel, por meio da redução ou retirada de exigência de estacionamentos nas edificações e, por outro lado, valorizar o uso de bicicletas, por exemplo.

A cidade de Nova York tem um sistema de transporte público muito eficiente e que permite a circulação por toda sua extensão a um preço bastante acessível. Os principais meios de locomoção coletiva de Nova York são o metrô e o ônibus, com centenas de linhas, estações e pontos de paradas. Mais de 5 milhões de pessoas circulam pela rede de trânsito todos os dias da semana e o sistema é um importante local de comércio, entretenimento e ativismo político.

[6] É uma Área de Proteção Ambiental, a qual a sigla SAGAS foi criada a partir dos nomes dos bairros que o projeto atinge: Santo Cristo, Gamboa e Saúde, e parte do Centro.

A vida na cidade de Nova York é tão dependente do metrô que a cidade abriga três dos cinco sistemas de metrô de 24 horas nos EUA. Os 25 serviços de metrô da cidade passam por todos os bairros, exceto Staten Island, que é servida 24 horas por dia pela Staten Island Railway.

A cidade de Nova York tem a maior frota de ônibus de gás natural híbrido a diesel e ar comprimido limpo nos Estados Unidos. O ciclismo na cidade de Nova York é um meio de transporte em rápido crescimento.

O Plano de Nova York, embora ainda em fase de aprovação e implantação, traz elementos interessantes para uma visão de futuro para a área central da cidade do Rio de Janeiro.

No caso de Nova York, os papéis e responsabilidades dos órgãos públicos estão bem delimitados. O que possibilita um acompanhamento mais transparente e efetivo da estratégia ao longo do tempo, tanto por parte do poder público quanto do setor privado e da sociedade civil.

Outro elemento a ser destacado é a adoção de uma abordagem que reconhece e explora a relação econômica e o uso residencial das diversas áreas como elementos centrais da dinâmica urbana. Ou seja, não trata nem o espaço público e nem os imóveis como algo em si. Neste sentido, o planejamento urbano não se esgota nos aspectos físicos territoriais. Eles são tomados como parte das relações sociais e econômicas. Daí a preocupação com a maximização da diversidade de usos, tanto do ponto de vista econômico, quanto do perfil dos moradores de dada área e com o modo de vida que tende a se desenvolver, com o desestímulo ao automóvel, por exemplo.

Estes elementos podem ser tomados como referências, lições ou recomendações para o caso da área central do Rio de Janeiro: a preocupação com as finalidades; e a ocupação dos imóveis em relação às suas áreas de inserção. O que pode ocorrer no sentido de fortalecer ecossistemas existentes ou novos.

4.5. RECIFE – PORTO DIGITAL (BRASIL)

Com base na pesquisa realizada no caso do Porto Digital, pode-se destacar os seguintes aspectos, para efeito de encontrar pontos de contato com o que se pretende fazer para requalificar o Centro do Rio de Janeiro, retirados de um trabalho muito pertinente publicado em evento sobre comércio e cidades, o VII Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade, em abril de 2023 (ênfases acrescentadas; observações entre COLCHETES são pontos de contato com o caso do Centro do Rio).[7]

> "A partir do estudo sobre teorias locacionais e de demanda, buscou-se, na economia urbana, elementos teóricos que pudessem contribuir para a identificação de critérios para a definição de novas funções que **atribuíssem dinamismo econômico e urbanístico a projetos de intervenção urbana**. Na pesquisa, destacaram-se aspectos de adequação tecnológica que uma área necessitava para responder a uma nova função – que não advinha de uma relação econômica histórica da fração urbana, que havia deixado de existir, mas significava uma **reinvenção da área a partir de uma nova oportunidade econômica de caráter regional**.
> **A ideia de clusters se confirma como uma necessidade a ser identificada em projetos dessa natureza para, a partir daí, se definir atividades complementares e/ou afins, como o caso do turismo – uma atividade de relevância advinda, essa sim, da história do lugar – agora possibilitada pela economia do cluster principal**." (SANTOS, Marcos e BEZERRA, Marai do Carmo, 2023).

[*Essa questão da **escolha dos clusters adequados** é ponto FORTE no caso do Recife para ser observado no Centro do Rio, particularmente para os lugares que poderão ser ressignificados pela reutilização bem escolhida dos ativos imobiliários públicos disponibilizados para o projeto*].

Essa análise foi validada no caso concreto do Porto Digital do Recife – cujo estudo trouxe, complementarmente, questões relacionadas à governança, à adequação da infraestrutura e à importância da existência de líderes empreendedores, constituindo-se nos seguintes critérios:

1- Adequação tecnológica. Ao se prospectar atividades com potencial a serem desenvolvidas em determinada região, deve-se ter em conta a capacidade produtiva local, observando-se, por exemplo, atividades similares que já são realizadas ali ou em regiões próximas. Outro elemento essencial é a capacidade da mão de obra para a

[7] SANTOS, Marcos e BEZERRA, Marai do Carmo. **Articulação entre dinâmicas econômica e urbanística em intervenções urbanas: estudo do Porto Digital do Recife**. Artigo publicado em abril de 2023 no VII Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade.

atividade escolhida. O caso de Pernambuco demonstra que a parceria com a universidade, fonte de formação contínua de profissionais capacitados, se mostrou como um fator crucial para o desenvolvimento do cluster de tecnologia.

[*outro ponto FORTE do Porto Digital foi a escolha do setor de software com base na qualificação especial da mão de obra pela UFPE*].

2- Análise do ambiente. A escolha por determinadas atividades deve se basear na busca pelo estabelecimento de vantagens comparativas da região, considerando o ambiente concorrencial: será provavelmente mais promissor um conjunto de atividades que não concorra com outras atividades existentes em regiões próximas. No caso avaliado, a escolha temática e do local de implantação do parque tecnológico se demonstraram acertadas, uma vez que não existia outra área de valor histórico concorrente, nem a atividade de tecnologia se encontrava estabelecida na região.

[*a escolha temática é um ponto FORTE, mas pode se tornar uma FRAQUEZA pela especialização monotemática da área de software, mesmo expandida para a economia criativa ao longo da implementação; um fator mitigador importante: com a digitalização de amplo espectro que vem ocorrendo na economia e sociedade, essa escolha ainda se mostra bastante robusta, e pode ser também o caso no Centro do Rio, sendo importante acompanhar o desenvolvimento do Projeto Porto Maravalley*].

3- Governança. O estabelecimento de uma governança independente de gestões de governo, com possibilidade de captação de recursos públicos e privados, além do estabelecimento de parcerias, parece ter sido um dos fatores mais importantes para o sucesso do Porto Digital, demostrando-se como elemento chave a ser considerado em qualquer projeto de intervenção que busca permanecer ativo no longo prazo.

[*FORÇA sem dúvida da iniciativa do Porto Digital é a sua governança público-privado da área de inovação que revitaliza o centro histórico; sugere-se levar isso em conta no caso do Centro do Rio – a governança a ser estabelecida para as áreas a serem requalificadas é fator crítico de sucesso das intervenções].*

4- Infraestrutura urbana. Combinadas às iniciativas de desenvolvimento econômico, demonstra-se imprescindível a realização de ações de melhorias do espaço público, bem como a viabilização de infraestrutura que sustente a estrutura de atividades prevista

para a área a passar por intervenção. A existência de um ambiente seguro, confiável e agradável é fator fundamental que não pode ser negligenciado.

[por prudência e como ponto de atenção para o caso do Centro do Rio, é melhor estabelecer esse aspecto da infraestrutura e melhoria de espaços público como sendo uma AMEAÇA constante e recorrente no caso do Porto Digital – é permanente o conflito das atividades novas com a zeladoria urbana, tratando-se de um centro cívico e lugar de atração de visitantes (ver o caso do carnaval)].

5- Líderes empreendedores. Em última análise, quem realiza qualquer transformação são pessoas. De nada adiantam os elementos anteriores se não houver um grupo, mesmo pequeno, que tome para si as rédeas do projeto e faça as coisas acontecerem. Sem a identificação de atores-chave e a confiança de que essas pessoas estarão de fato engajadas, há pouca chance de qualquer projeto prosperar.

[FORÇA do projeto do Porto Digital: o engajamento permanente do grupo originário de empreendedores cívicos das empresas, dos governos e da universidade}.

A partir da análise do caso do Porto Digital e das contribuições teóricas das teorias locacionais e da economia da complexidade, considera-se que esses cinco critérios, se bem equacionados, podem ser replicados em outros projetos e, assim, contribuir para intervenções urbanas perdurem no tempo.

[observação relevante para o caso do Centro do Rio feita pelos autores do artigo]."

4.6. SEUL - DASI SEWOON SANGGA (REPÚBLICA DA CORÉIA)

Do ponto de vista dos marcos legais, é possível observar que tanto a Região Central do Rio como Seul são objeto de legislações específicas que estabelecem incentivos e obrigações para investidores do setor imobiliário.

O projeto Dasi Sewoon Sangga representa uma retomada e formalização de um centro de comércio e manufatura, como um ecossistema de negócios, parte da estratégia nacional de desenvolvimento da indústria 4.0 no país, que prescinde de um forte ambiente de inovação e P&D, com agregação de funções de turismo e lazer, para intensificar a presença de público e ampliar a demanda.

O projeto, especificamente, não tem foco no mercado imobiliário no sentido de visar ganhos com transações nesse setor. Pelo contrário, as medidas para limitar os preços dos aluguéis restringem a expectativa de lucro dos investidores e proprietários, possibilitando o alcance dos objetivos do projeto que são principalmente possibilitar ganhos urbanísticos e econômicos para a cidade.

No caso do Rio de Janeiro, a área central desempenha diversas funções, principalmente ligadas ao comércio e serviços, não apresentando destaque, neste momento, em nenhum segmento específico, o que pode até vir a ser estimulado e induzido, a partir do aproveitamento do estoque imobiliário que se pretende utilizar no projeto.

Além disso, seria importante buscar equilíbrio entre a lucratividade financeira para o setor imobiliário e os ganhos urbanísticos, sociais e econômicos para a área central e a cidade como um todo, evitando a inviabilização de negócios populares e tradicionais na área, em função da valorização imobiliária decorrente dos novos empreendimentos nos imóveis públicos.

O conjunto das áreas as quais constituem o centro da Cidade e a Região Metropolitana do Rio de Janeiro contém uma grande diversidade de polos ou subcentros urbanos com características e dinâmicas próprias. Essas características mostram, de imediato, grandes diferenças entre a área de interesse e o objeto de intervenção do Rio e de Seul. Sewoon Sangga é um conjunto de 7 edifícios, conectados, ao longo de 1 Km, o que faz dele uma unidade arquitetônica com morfologia que se destaca na sua área de inserção. No caso do Rio de janeiro, trata-se de um conjunto de imóveis dispersos no território que dificilmente formariam um conjunto integrado. Entretanto, dependendo do porte,

alguns deles poderiam vir a abrigar polos à semelhança de Sewoon. Todavia, isso depende muito mais da dinâmica econômica e de oportunidades que sejam oferecidas ou demandadas do que da vontade do investidor imobiliário.

No caso de Seul, do ponto de vista financeiro, há o aporte público para a renovação das edificações e melhoria das áreas públicas, enquanto os proprietários privados cuidam da renovação de seus imóveis. Vale destacar a preocupação de preservar o ecossistema e evitar a gentrificação por meio dos Contratos Especiais de Locação.

No caso do Rio de Janeiro, dado o contexto econômico nacional, a tendência é buscar mobilizar recursos privados, tendo como contrapartida a alienação dos imóveis, que pode ocorrer de várias formas, mas cuja equação visa à viabilidade, ou seja, a realização de ganhos financeiros com a operação imobiliária.

De qualquer forma, para a região central do Rio, há que se pesar qual é o foco principal: se o tipo de ocupação social e econômica dos imóveis ou a valorização imobiliária, tendo em vista o ambiente urbano que se pretende promover ou induzir ao estruturar a ocupação dos imóveis. É preciso identificar as potencialidades, atuais ou a desenvolver, das áreas de inserção dos imóveis que serão disponibilizados.

É importante considerar a área de inserção dos imóveis, sob o aspecto da dinâmica econômica, social, cultural e características ambientais para identificar elementos que poderiam ser potencializados, evitados ou criados pelo projeto de reaproveitamento dos imóveis, possibilitando a otimização das construções existentes de forma a promover a valorização da identidade e da memória da cidade. No caso do Rio de Janeiro, caberia avaliar as características dos imóveis para orientar decisões sobre projetos de *retrofit* / adaptação.

Um outro ponto a ser considerado é que, no projeto Dasi Sewoon Sangga buscou-se a valorização do espaço público e do pedestre, estimulando a mobilidade ativa e a conexão peatonal (com o caminhar) de pontos importantes da cidade, permitindo uma maior integração e vitalidade para os espaços públicos. Esse é um aspecto de vital importância para o diferencial do projeto a ser proposto para potencialização ou criação de condições para a mobilidade ativa na região central do Rio de Janeiro.

4.7. EXPERIÊNCIAS ABSORVIDAS PARA A VISÃO DE FUTURO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

O processo do esvaziamento econômico combinado com a falta de moradia em condições de habitabilidade resulta em uma deterioração do tecido urbano, agravando-se em regiões históricas, trazendo o território para uma decadência dos princípios recomendados para a qualidade de vida nas cidades, tornando assim a motivação principal nos projetos analisados.

Todas os projetos analisados no estudo de benchmarking, Barcelona (22@), Cidade do Cabo (BID's), Detroit (Indústrias Automobilísticas), New York (NNY), Recife (Porto Digital) e Seul (Projeto Dasi Sewoon), tem este quadro nos locais onde os projetos foram implantados, com mais ou menos intensidade.

Assim, para o caso do Centro do Rio de Janeiro, podemos afirmar que o esvaziamento econômico (redução da cadeia produtiva de óleo e gás e a intensificação do "home office") geraram uma redução das demandas dos espaços corporativos no Centro do Rio, aliada a uma ocupação residencial histórica, inexpressiva na região, consolidou a desertificação do território.

As cidades reconheceram que as atividades econômicas diversificadas, se bem implantadas, tem a força de atração como um mecanismo para gerar fluxo de pessoas e consumidores que auxiliam na recuperação e na dinâmica do território.

As cidades priorizam atividades econômicas com os seguintes perfis: (i) conhecimento; (ii) inovação; (iii) tecnologia da informação; (iv) economia criativa; (v) cultura e turismo; (vi) empreendedorismo; (vii) universidades e centros de pesquisa; (viii) moradia.

Um movimento muito comum é a aposta no setor de conhecimento/tecnologia da informação/inovação com parcerias de universidades e empreendedorismo de "*startup*" por meio de apoio de aceleradoras voltadas para as necessidades do mundo empresarial e auxílio do Poder Público com iniciativas utilizadas com relativo sucesso.

O Patrimônio Cultural passa a ser um vetor importante para as cidades que dispõe da história como mais um atrativo para o segmento de turismo educativo.

Na mesma linha para reforçar o segmento de turismo, as praças arborizadas, calçadas, locomoção ativa e parques públicos são ativos que são valorizados na composição do "*lifestyle*" da cidade.

Os comércios populares, com feiras e atividades culturais que trazem os trabalhos de artesões em movimentos típicos da região (e/ou do país) também foram apontados como atividades que reforçam a força de atração pelo lugar.

A existência de população fixa (moradores) no território é caminho crítico no melhor aproveitamento da infraestrutura urbana já instalada gerando força de atração na região primária de consumo, resultando um melhor balanceamento da demanda pelos segmentos de comércio e serviço na região, auxiliando a vitalidade do tecido urbano.

A Habitação de Interesse Social (HIS) foi uma busca para alguns projetos, onde o desejo de 50% de cotas sociais resultou em no máximo em 20% de cotas em determinados projetos. O aluguel a preço fixo por um determinado ciclo foi outra solução encontrada. Já o aluguel social (vouchers) também esteve na pauta das discussões com uma abrangência limitada, não conseguindo atender à demanda existente. Entendemos que a melhor maneira de equacionar os projetos de HIS é com a utilização de imóveis do próprio poder público que tem a obrigação de manter a função social do ativo e assim poder atender a demanda social.

Para as regiões históricas, onde os imóveis são uma relíquia, ressignificar o uso e consequentemente sua atividade, a moradia aparece como um desafio tanto na questão de custo de viabilidade para a iniciativa privada quanto para as aprovações de projetos. As exigências das posturas legais têm, também, o desafio de viabilizarem os "*retrofit's*", transformando um ativo comercial/empresarial ou industrial em um bem residencial ou corporativo.

A estrutura urbana, muitas vezes já consolidada com a história, busca atenuar o espírito de segregação social presente naquela sociedade. Várias iniciativas tentam resgatar a dívida social com ações e programas de inclusão envolvendo a comunidade local e a sociedade civil por meio da participação de moradores.

O Poder Público tem relevante papel nesta transformação, principalmente o poder local (Município), onde os estudos e leis de impacto são de sua alçada. O envolvimento do ente Nacional fica reservado para projetos de grande simbologia, com repercussão nacional que caracterize a requalificação no território. Porém, todas as esferas do Poder Público têm uma dívida com a "capitalidade" do Rio de Janeiro, sugerindo que a

quantidade de ativos imobiliários públicos na região central do Rio de Janeiro não deve ser um feudo do mandatário do executivo que estiver na gestão.

Os projetos analisados obtiveram recursos públicos diretos e indiretos. No caso do direto, uma verba específica em pequena escala pode ser alavancagem necessária ao projeto. No caso indireto, além do apoio fiscal na isenção ou redução de taxas, impostos e tributos, as contrapartidas financeiras, os incentivos edilícios e os urbanos. O apoio com encomendas e contratos de serviços em regime de parceria pode representar a evolução da atividade no conceito de compras estatais atingindo a "Cadeia Produtiva de Valor" das atividades desenvolvidas na região. Contudo, o grande apoio fica por conta da iniciativa privada que é a grande detentora dos imóveis da região.

Para estabelecer esta aproximação, as experiências registraram que o mundo empresarial sente conforto em parceiras públicas com entes privados, sendo o ativo base público ou privado, mas com os incentivos adequados. Os veículos, que geram esta aproximação, buscam ter uma gestão do projeto de forma a trazer para a operação a estabilidade e a longevidade exigida para um projeto de longo prazo e que precisa escalar em seus resultados.

Por fim, a necessidade de melhorias constantes no espaço comum, sugere que uma equipe de zeladoria tenha efetiva atuação para a manutenção e conservação do espaço público próximo aos ativos, considerando que a agilidade de atuação da iniciativa privada supera o tempo de licitações para compras e contratações do setor público.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ÁVILA, PAULO COELHO. Desenvolvimiento urbano por meio dos Business Improvement District. Caos Planejado. 26 de setembro de 2022. Disponível em: https://caosplanejado.com/desenvolvimento-urbano-pelos-business-improvement-districts/.

CAPEL, H. El debate sobre la construcción de la ciudad y el llamado "Modelo Barcelona". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de febrero de 2007, vol. XI, núm. 233. Disponível em: https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/1307.

CORTEX INTELLIGENCE. Quais os principais métodos de clusterização. Clusterização baseada em densidade. Acesso em: 15/07/2023. Disponível em: https://www.cortex-intelligence.com/blog/o-que-e-clusterizacao.

DIDIER, Sophie; MORANGE, Marianne; PEYROUX, Elisabeth. The adaptative nature of neoliberalism at the local scale: fifteen years of city improvement districts in Cape Town and Johannesburg. Antipode, 2013, 45 (1). Disponível em: https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1467-8330.2012.00987.x/abstract.%20halshs-%2001471853.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Secretaria Especial da Juventude Carioca. Boletim Juventude em Dados - Jovens em Situação de Rua. 12ª edição. Abril 2022. Disponível em: https://www.data.rio/documents/-boletim-juventude-em-dados-jovens-em-situação-de-rua-abril-2022/explore.

SANTOS, Marcos e BEZERRA, Maria do Carmo. Articulação entre dinâmicas econômica e urbanística em intervenções urbanas: estudo do Porto Digital do Recife. Artigo publicado em abril de 2023 no VII Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade.

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT. 2017. Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan. Government Notice, Seoul: Seoul Special City.

REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Relatório P5: Benchmarking

PARTE 2

Estudo de Caso 22@Barcelona

2023

APRESENTAÇÃO

O conteúdo a seguir trata, especificamente, do estudo de caso referente ao projeto 22@ da cidade de Barcelona, o qual será apresentado no discorrer dos capítulos que virão a seguir.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 9
2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO 10
2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA ESPANHA (ESCALA NACIONAL) 10
2.2. BREVE DESCRIÇÃO DA CATALUNHA (ESCALA REGIONAL) 11
2.2.1. DADOS POPULACIONAIS 12
2.2.2. POSIÇÃO E LOCALIZAÇÃO 15
2.2.3. DADOS ECONÔMICOS 15
3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA 19
4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO 27
4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS E ARCABOUÇO LEGAL 36
4.1.1. MODIFICAÇÃO DO PLANO GERAL METROPOLITANO (MPGM) 36
4.1.2. PLANOS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR (PERIS) 36
4.1.3. PLANO ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS (PEI) 38
4.2. ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO 39
5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto) 42
5.1. PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO 44
5.2. TENDÊNCIA ATUAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO 44
6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS 48
6.1. INVESTIMENTO PROJETADO 48
6.2. POPULAÇÃO BENEFICIADA E GERAÇÃO DE EMPREGOS 48
6.3. ÁREA DA INTERVENÇÃO 48
6.4. NÚCLEOS E RESULTADOS ECONÔMICOS DO PROJETO 49
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS 51
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 52

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Pirâmide etária de Barcelona 13
Figura 2: Pirâmide etária de Barcelona 13
Figura 3: Plano de Cerdà para expansão de Barcelona - Ensanche 20
Figura 4: Modelos de quarteirão definidos no plano de Cerdà 21
Figura 5: Variações dos quarteirões da Cerdà 22
Figura 6: Comparação entre o bloco clássico de Cerdà e suas adaptações em quarteirões do 22@ 22
Figura 7: Uso industrial do solo no Poblenou no século XX 24
Figura 8: Centralidades desenvolvidas para os Jogos Olímpicos de 1992 26
Figura 9 - Litoral do Poblenou antes e depois dos Jogos Olímpicos de 1992 26
Figura 10: Sistema de incentivos para implementação do 22@ 28
Figura 11: Projetos de infraestruturas no âmbito do PEI 31
Figura 12: Evolução da implementação do 22@ até 2015 32
Figura 13: Localização dos clusters 33
Figura 14: Organização vertical e horizontal dos clusters 33
Figura 15: Tríplice Hélice 34
Figura 16: Os players ligados a cada cluster 44
Figura 17: Eje Cristóbal de Moura 46

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: População imigrante em Barcelona entre 2000 e 2021 14
Gráfico 2: Valor da habitação de segunda mão entre 2008 e 2019 45
Gráfico 3: Valores dos aluguéis em Barcelona e Sant Martí (€/m²) 47

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Comunidades Independentes na Espanha 10
Mapa 2: Barcelona e sua área metropolitana 12
Mapa 3: Localização de Barcelona e Sant Martí 15
Mapa 4: Localização do 22@ 27
Mapa 5: PERIs localizadas no 22@ 38

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Adaptações feitas ao modelo de quarteirão de Cerdà 23
Quadro 2: Atividades consideradas @ 29

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: PIB de Barcelona desagregado segundo setores de atividade entre 2010 e 2021 16
Tabela 2: PIB de Barcelona e Catalunha entre 2011 e 2018 17
Tabela 3: Distribuição de renda familiar nos distritos de Barcelona entre 2000 e 2017 18
Tabela 4: Dados do Plano 22@ 28
Tabela 5: Incremento do número de empresas no 22@ em 2019 43

1. INTRODUÇÃO

O texto que segue busca tratar de alguns aspectos do Plano 22@ Barcelona, um plano que começou a ser desenvolvido em 2000 no distrito de Sant Martí, mais especificamente no bairro do Poblenou, que era uma antiga área industrial e que a partir do 22@ passou a ser um centro internacional de inovação e produção de tecnologia.

O texto está organizado em sete capítulos que buscam apresentar desde as características mais básicas da Espanha e de Barcelona, passando por uma breve síntese sobre a evolução urbana da cidade, até as discussões mais especificas sobre o projeto em sua elaboração, implementação e situação atual.

Os pontos fortes, fracos, ameaças e oportunidades do projeto, bem como a análise e considerações sobre a experiência do caso do 22@ e sua aplicabilidade, ou não, no contexto do Rio de Janeiro, constarão da Parte 1 do Relatório P5.

2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA ESPANHA (ESCALA NACIONAL)

A Espanha está situada na Península Ibérica, uma região geográfica localizada na costa da Europa Ocidental. Além dos territórios continentais, a Espanha também é formada pelas Ilhas Canárias, Ilhas Baleares e, também, pelos enclaves espanhóis na África, como Ceuta e Melilla. A Espanha é o quarto maior país da Europa com 505.990 km² (atrás de Rússia, Ucrânia e França) e o segundo maior país da União Europeia (menor apenas que a França). A demografia espanhola é composta por uma população de 47 milhões de habitantes distribuídos de maneira concentrada em poucos pontos do território, com destaque para Madri e Barcelona e suas áreas metropolitanas. Politicamente a Espanha é composta por 17 comunidades independentes (Mapa 1), sendo essa a realidade político-administrativa do país desde 1978, refletindo o processo de formação do território espanhol.

Mapa 1: Comunidades Independentes na Espanha

Fonte: Wikipedia.

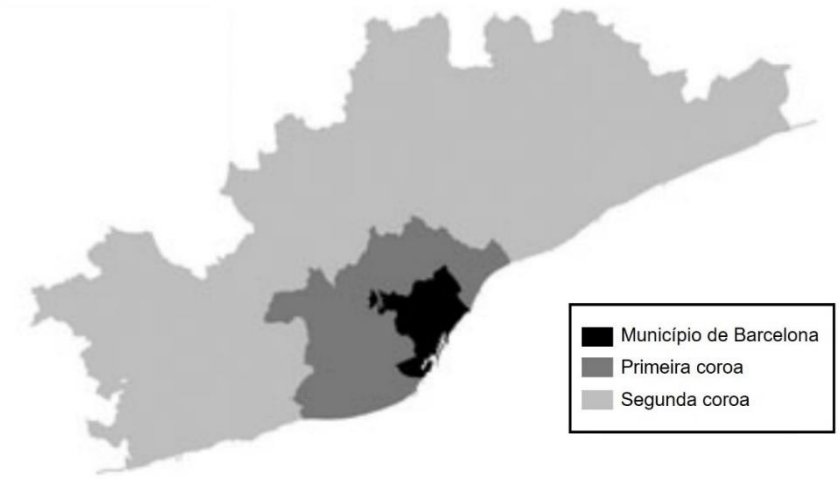
2.2. BREVE DESCRIÇÃO DA CATALUNHA (ESCALA REGIONAL)

A Catalunha é uma dessas comunidades independentes e está localizada no nordeste da Espanha, cobrindo uma área de cerca de 32.000 km². A capital e maior cidade é Barcelona. Por ser uma comunidade independente, ela possui um Parlamento próprio, uma bandeira (Seryena) e sua própria polícia (Mossos d'Esquadra). Oferece serviços públicos como os de saúde e educação, além de ter "missões" no exterior - pequenas representações diplomáticas para promover seus produtos e buscar investimentos ao redor do mundo. O crescimento histórico da região reflete diretamente sobre a evolução da própria cidade de Barcelona, sua capital e cidade mais dinâmica. Nesse sentido, aponta Capel (2010), que, em razão da larga internacionalização experimentada pela cidade nas últimas décadas, é possível observar a constituição de uma larga área metropolitana (Mapa 2). Todavia, o autor também afirma que a difusão da área metropolitana e o concomitante processo de conurbação é acompanhado por um reforço das localidades centrais. Nesse caso o autor está explicando que apesar da ampliação territorial da área metropolitana de Barcelona e da dispersão das atividades produtivas, o centro da cidade de Barcelona (que é o centro da rede urbana catalã) segue sendo a principal localidade central (ou centralidade) por concentrar sedes de empresas públicas e privadas, centros de pesquisa, universidades, serviços avançados e centros financeiros. É um reforço econômico e político.

Importante salientar também que todo o Mapa 2 representa a área metropolitana. A diferença entre os estratos dessa área tem a ver com o tipo de ocupação e usos. De modo sintético, o município de Barcelona é o que os autores chamam de “cidade central” e ela possui uma forma de ocupação bastante densa, seja em população, seja em funções. Assim, ela representa o modelo de cidade compacta com diversos usos do solo e bastante densidade demográfica. A Primeira Coroa é que os autores também chamam de “aglomeração central”, sendo ela formada por municípios vizinhos, possuindo também um modelo de cidade compacta. A Segunda Coroa é uma porção mais afastada da área metropolitana e, por isso, ela se integra também com cidades de pequeno e médio porte e com áreas rurais. Em termos produtivos, o que se tem notado em Barcelona, desde os anos 1980, é a redistribuição das atividades produtivas e logísticas para as áreas mais afastadas da Segunda Coroa, dando origem aos polígonos

industriais que estendem a área metropolitana. Isso tem sido medido também pelo aumento da mobilidade entre as três partes da área metropolitana. Esses comentários estão embasados principalmente nos textos de Capel (2010) e Cebollada e Miralles-Gausch, (2010).

Mapa 2: Barcelona e sua área metropolitana

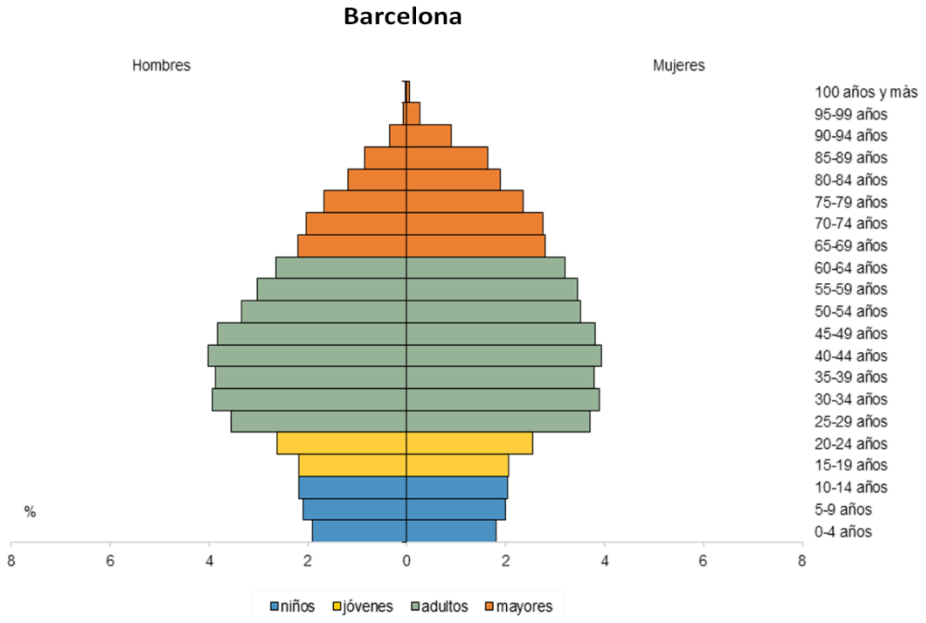


Fonte: Adaptado de Cebollada e Miralles-Guasch, 2010.

2.2.1. DADOS POPULACIONAIS

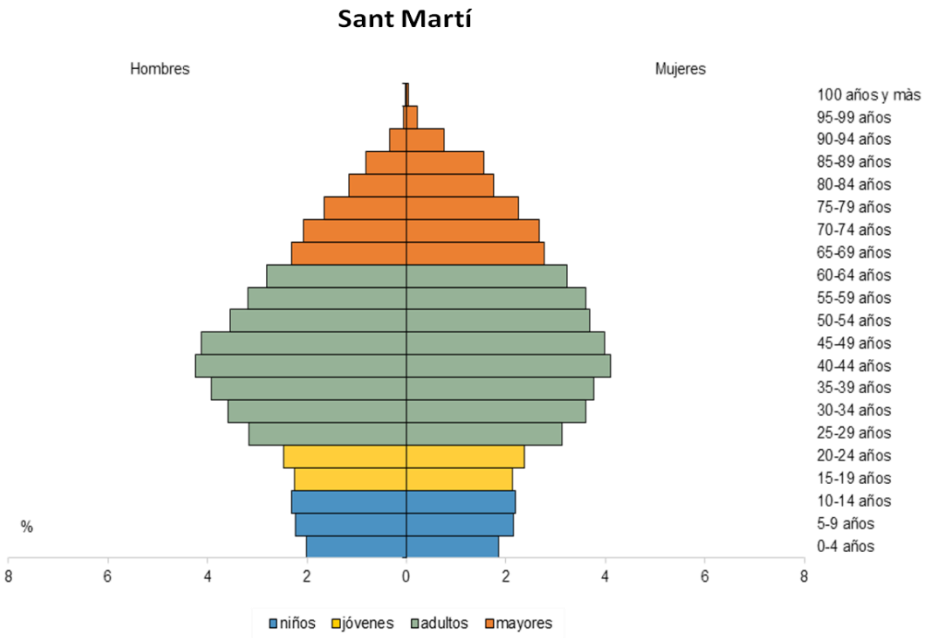
Segundo o Instituto Nacional de Estadística (INE), a cidade de Barcelona possui cerca de 1,6 milhão de habitantes. Dessa população total, 239.465 habitantes vivem no distrito de Sant Martí, onde está localizado o Poblenou, o antigo bairro industrial que foi reestruturado pelo projeto 22@. Do ponto de vista da distribuição etária e de sexo, o padrão demográfico de Barcelona e do distrito são semelhantes. Por meio da comparação entre as respectivas pirâmides etárias percebe-se que o padrão populacional do distrito repete o da cidade, de modo que é possível identificar pelo topo mais largo uma população que está em processo de envelhecimento. Ainda que haja um predomínio das faixas etárias de 40-44 anos e 45-49 anos, percebe-se que a transição demográfica na cidade está caminhando para o ônus demográfico, ou seja, haverá uma significativa redução da população em idade economicamente ativa nos próximos anos, visto que a base da pirâmide é bastante estreita e, portanto, não sugere que haja uma reposição populacional no horizonte.

Figura 1: Pirâmide etária de Barcelona



Fonte: Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística i Difusió de Dades (Lectura del Padrón Municipal de Habitantes a 1 enero 2021).

Figura 2: Pirâmide etária de Barcelona

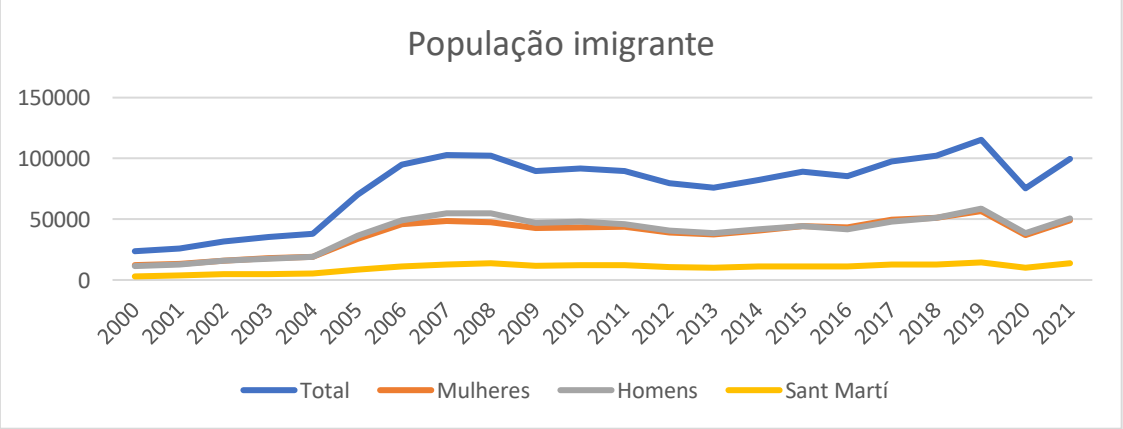


Fonte: Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística i Difusió de Dades (Lectura del Padrón Municipal de Habitantes a 1 enero 2021).

Tal processo, somado ao crescimento econômico e a consolidação da cidade como metrópole no contexto internacional, garantiu um intenso fluxo imigratório nacional, mas principalmente internacional. Conforme pode ser constatado, a posição de Barcelona em relação ao Mar Mediterrâneo conferiu à cidade um aspecto fundamental ligado a multiculturalidade, pois os fluxos comerciais e migratórios por ali sempre foram intensos. Nos últimos trinta anos, a cidade se consolidou globalmente como uma cidade receptora. As principais nacionalidades identificadas nesse processo são: marroquinos, equatorianos, peruanos, colombianos e italianos (ALMEIDA, 2008).

O início do século XXI reflete tal crescimento, de modo que, entre 2004 e 2005, é possível identificar um grande salto que elevou o número de imigrantes de cerca de 40 mil para cerca de 100 mil (Gráfico 1). Este patamar teve algum declínio a partir de 2008, o que se justifica pela grave crise econômica do período. Posteriormente, identifica-se um novo crescimento entre 2013 e 2019, interrompido obviamente pela pandemia de covid-19, mas que, segundo dados de 2021 da Prefeitura, já era possível notar. Tais números apontam para um total de 99.723 imigrantes, sendo 49.436 espanhóis e 50.287 estrangeiros. Sant Martí é segundo distrito com mais imigrantes, onde ao todo são 13.550, sendo 6.934 espanhóis e 6.616 estrangeiros, com destaque para argentinos (927), paquistaneses (477), colombianos (410) e italianos (355). Assim, pode-se notar que a imigração é um fator significativo para a composição demográfica de Barcelona, sofrendo declínios apenas em situações de crises, como se viu na tendência desse século.

Gráfico 1: População imigrante em Barcelona entre 2000 e 2021



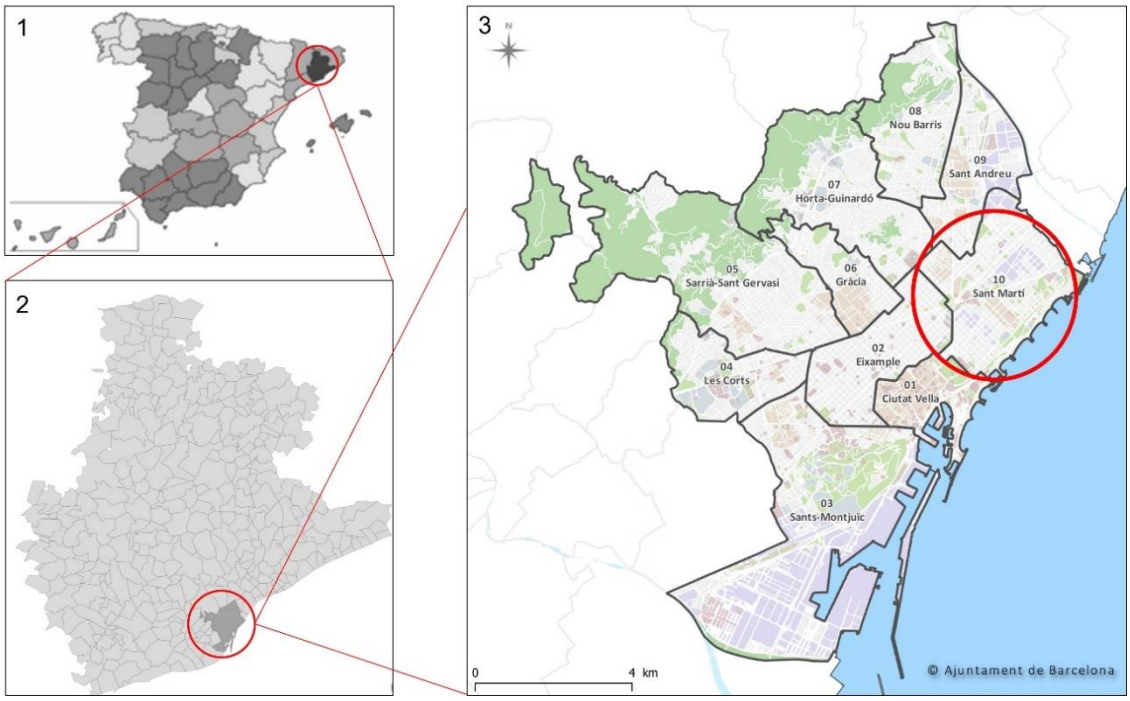
Fonte: Ajuntament de Barcelona.

2.2.2. POSIÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O sítio de Barcelona possui uma posição definida pelo Mar Mediterrâneo a leste e pela cordilheira de Collserola a oeste, bem como pelos rios Llobregat ao sul e o Besòs ao norte. Portanto, é uma cidade localizada entre o mar e a montanha. Sant Martí, mais especificamente, é um distrito litorâneo, assim como seus vizinhos Ciutat Vella e Sants-Montjuic.

No Mapa 3 a seguir, pode-se verificar a localização da província de Barcelona dentro da Espanha (1); a localização da cidade de Barcelona no interior da província (2); por fim, a localização do distrito de Sant Martí (3).

Mapa 3: Localização de Barcelona e Sant Martí



Fonte: Ajuntament de Barcelona; Wikipedia.

2.2.3. DADOS ECONÔMICOS

Do ponto de vista econômico mais básico, pode-se identificar que o setor de serviços é a base da economia barcelonesa. O fenômeno da terciarização, que já é observado nas economias avançadas – principalmente da Europa – desde os anos 1940 (CLARK, 1940) e que teve seu ápice nos anos 1970 com o avanço da tecnologia e dos sistemas técnicos de comunicação e transporte (DANIELS, 1991), hoje garante às grandes metrópoles do

mundo sua capacidade de controle territorial, econômico e político, pois a reestruturação industrial relocalizou a produção na Ásia.

Na análise de caso é possível apontar as categorias de serviços que possuem mais relevância no contexto econômico de Barcelona no período de 2010 a 2021 (Tabela 1), quais sejam: "comércio, transporte e hotelaria"; "administração pública, educação, saúde e serviços sociais"; e "atividades profissionais, científicas e administrativas", conforme podemos verificar na tabela 1 a seguir.

Tabela 1: PIB de Barcelona desagregado segundo setores de atividade entre 2010 e 2021

1. Producto Interior Bruto (PIB). Oferta. Barcelona. Desagregación a 10 sectores de actividad

1. Precios corrientes (millones euros). 2010-2021

Código CCAE	Sectores de actividad	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 P	2019 P	2020 A	2021 1E
A	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	52	52	45	44	42	41	43	46	45	51	61	55
B-E	Industria	5.288	5.067	4.731	4.651	4.788	4.965	5.009	5.083	5.161	5.236	4.741	5.218
F	Construcción	5.104	4.248	3.219	2.664	2.597	2.656	2.810	3.042	3.133	3.268	2.917	3.009
G-U	Servicios	58.130	58.751	58.045	57.481	58.518	60.536	62.934	65.856	68.761	71.992	64.930	68.846
G-I	Comercio, transporte y hostelería	17.637	17.580	17.292	17.034	16.799	17.259	18.064	18.962	19.549	20.196	14.619	16.346
J	Información y comunicaciones	4.852	4.659	4.323	4.066	4.228	4.671	5.051	5.598	5.787	6.345	6.357	6.688
K	Actividades financieras y de seguros	4.772	4.300	4.297	3.854	3.984	3.914	3.961	3.892	4.212	4.100	4.226	4.233
L	Actividades inmobiliárias	6.727	7.574	7.885	8.230	8.285	8.269	8.430	8.782	9.379	9.990	9.583	9.695
M,N	Actividades profesionales, científicas y administrativas	8.176	8.503	8.009	8.057	8.633	9.043	9.568	10.176	10.955	11.759	10.651	11.341
O-Q	Administración pública, educación, sanidad y servicios sociales	12.022	12.012	12.148	12.312	12.498	13.109	13.441	13.956	14.366	14.935	15.454	16.521
R-U	Actividades artísticas, recreativas y otros servicios	3.945	4.122	4.092	3.928	4.092	4.272	4.419	4.491	4.513	4.667	4.040	4.021
	Total Valor Añadido Bruto (VAB)	68.575	68.118	66.039	64.840	65.946	68.199	70.828	74.027	77.100	80.547	72.649	77.128
	Impuestos	5.403	5.179	5.140	5.495	5.533	5.970	6.282	6.698	7.107	7.132	6.027	6.871
	PIB	73.978	73.298	71.179	70.335	71.478	74.168	77.110	80.725	84.207	87.679	78.677	84.000

Nota: P: Provisional, A: Avance, 1E: Primera Estimación

Nota: La metodología empleada en los cálculos del PIB está afectada por la revisión de la Contabilidad Nacional y Regional 2019, establecida por el Eurostat y aplicada también por el INE y el Idescat.

Departament d'Estadística i Difusió de Dades. Ajuntament de Barcelona

Fuente: Departament d'Anàlisi. Oficina Municipal de Dades. Ajuntament de Barcelona.

Fonte: Ajuntament de Barcelona.

Relativamente, a economia de Barcelona é bastante representativa para a composição do PIB da própria Catalunha. Alguns dados disponibilizados e organizados pela prefeitura de Barcelona para o período de 2011 até 2018 (Tabela 2) indicam que o PIB da cidade corresponde à cerca de um terço do PIB da região. Os dados também mostram como, do ponto de vista do PIB per capita, existe superioridade da capital em relação à região autônoma. As estatísticas demonstram a centralidade econômica de Barcelona no interior da comunidade autônoma.

As rendas familiares seguem o mesmo padrão, quando analisadas relativamente ao contexto catalão. Entre 2010 e 2019, a renda familiar per capita na Catalunha variou de

16,8 mil euros para 18,2 mil euros, enquanto em Barcelona essa variação foi de 20,6 mil euros para 22,2 mil euros.

Tabela 2: PIB de Barcelona e Catalunha entre 2011 e 2018

1. Producto Interior Bruto (PIB) armonizado de Barcelona y Cataluña. Revisión estadística 2019

1. PIB y PIB per cápita armonizado. Barcelona y Cataluña .Revisión estadística 2019. 2011-2018

	Barcelona	Cataluña
Año 2011		
PIB pm (millones euros)	65.425,9	209.716,2
PIB pm por habitante (miles euros)	40,6	27,9
Índice Cataluña = 100	145,5	100,0
Año 2012		
PIB pm (millones euros)	63.790,5	203.157,3
PIB pm por habitante (miles euros)	39,8	27,1
Índice Cataluña = 100	146,9	100,0
Año 2013		
PIB pm (millones euros)	63.343,1	202.637,8
PIB pm por habitante (miles euros)	39,9	27,2
Índice Cataluña = 100	146,8	100,0
Año 2014		
PIB pm (millones euros)	64.487,5	206.667,7
PIB pm por habitante (miles euros)	40,8	27,8
Índice Cataluña = 100	146,5	100,0
Año 2015		
PIB pm (millones euros)	66.748,9	215.725,5
PIB pm por habitante (miles euros)	42,1	29,0
Índice Cataluña = 100	145,1	100,0
Año 2016		
PIB pm (millones euros)	69.846,3	224.686,8
PIB pm por habitante (miles euros)	43,7	30,1
Índice Cataluña = 100	145,4	100,0
Año 2017 (Avance)		
PIB pm (millones euros)	72.357,2	234.680,0
PIB pm por habitante (miles euros)	45,0	31,2
Índice Cataluña = 100	144,2	100,0
Año 2018 (Avance)		
PIB pm (millones euros)	74.978,2	242.313,1
PIB pm por habitante (miles euros)	46,6	32,1
Índice Cataluña = 100	145,0	100,0

Nota: La metodología empleada en los cálculos del PIB está afectada por la revisión de la Contabilidad Nacional y Regional 2019, establecida por el Eurostat y aplicada también por el INE y el Idescat.

Departament d'Estadística i Difusió de Dades. Ajuntament de Barcelona.
Fuente: Idescat.

Fonte: Ajuntament de Barcelona.

Buscando aprofundar mais a análise socioeconômica para este estudo, recorre-se também aos dados de renda residencial familiar segundo os distritos de Barcelona (Tabela 3).

Sant Martí, cuja base econômica era a indústria e a partir dos anos 2000 se reestruturou para absorção dos serviços avançados, teve, em termos gerais, um crescimento de sua renda familiar. Todavia, um olhar mais cuidadoso mostra queda nas rendas entre 2008 e 2012, consequência da crise econômica vivida a partir de 2008 em diversos países europeus e, em especial, em Portugal, Itália, Irlanda, Grécia e Espanha.

Tabela 3: Distribuição de renda familiar nos distritos de Barcelona entre 2000 e 2017

1. Distribución territorial de la renta familiar en Barcelona. 2000-2017

1. Distritos

	Índice RFD Barcelona = 100													
Distrito	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
BARCELONA	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1. Ciutat Vella	61,8	72,0	72,6	73,5	71,1	74,2	75,2	76,4	76,6	77,2	79,7	85,5	86,9	84,3
2. Eixample	116,3	116,3	114,0	115,8	114,9	114,5	114,4	111,8	110,6	116,4	115,9	115,8	119,3	122,4
3. Sants-Montjuïc	80,0	80,7	81,5	82,5	80,7	78,4	76,1	76,3	76,3	75,3	75,8	78,1	79,1	84,6
4. Les Corts	137,0	139,4	136,4	138,6	140,0	138,4	140,7	139,0	139,7	140,3	139,7	138,3	136,0	137,3
5. Sarrià-Sant Gervasi	168,4	178,8	175,6	178,7	177,6	182,6	186,2	176,1	177,0	186,7	184,3	188,0	182,4	182,8
6. Gràcia	98,5	104,5	103,9	104,6	103,2	101,9	102,5	104,9	103,9	105,2	108,5	105,8	105,4	105,3
7. Horta-Guinardó	80,9	85,5	85,1	86,5	86,7	82,9	80,7	79,1	80,0	77,9	77,7	79,6	79,2	78,0
8. Nou Barris	65,5	68,5	69,4	70,8	70,1	65,7	63,2	59,4	57,1	56,2	53,7	53,8	55,0	55,0
9. Sant Andreu	78,6	82,4	83,4	84,3	82,5	78,5	74,5	73,0	72,9	74,4	73,0	72,8	74,5	74,6
10. Sant Martí	79,0	85,7	86,3	87,7	87,5	83,7	81,5	80,7	79,6	80,6	85,6	86,5	87,1	88,1

Nota: El cálculo del índice del año 2012 incorpora novedades metodológicas al disponer de nuevos datos por barrios. Para permitir una comparación homogénea, se han recalculado los valores del 2011 aplicando los nuevos criterios. Para ejercicios anteriores estas nuevas variables no están disponibles y por tanto la comparativa puede no ser suficientemente precisa.

Fuente: Ajuntament de Barcelona. Oficina Municipal de Dades.

Fonte: Ajuntament de Barcelona.

3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA

Espanha, Catalunha e Barcelona são partes de um todo socioespacial que compõem, a partir da escala nacional, regional e local, um recorte significativo da distinta formação territorial espanhola. O processo em que se desenvolveu a formação territorial da Espanha é, portanto, fundamental para compreensão dessa relação peculiar entre as diversas escalas do território.

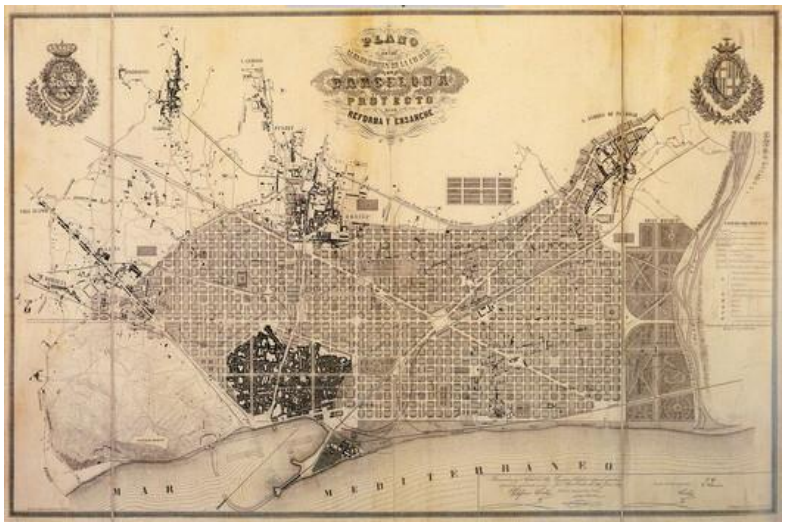
Pode-se recuar até 1492, quando houve a unificação dos reinos de Aragão e Castela, fato que garantiu à nova monarquia absolutista o controle de uma vasta fronteira. Desde então, a região da Catalunha coloca-se como um ponto de instabilidade pelo seu desejo de independência.

A Catalunha, que havia constituído sua territorialidade na Europa por volta do século XII, teve sua autonomia destituída, de forma definitiva, ao final da Guerra da Sucessão Espanhola (1702-1714). Neste conflito, que marcou a disputa pela sucessão ao trono espanhol, a Catalunha se posicionara contra Felipe de Anjou, que se tornaria o rei Felipe V. Com a vitória de Felipe V, uma das principais medidas para retaliar seus rivais foi a criação dos chamados Decretos do Novo Plano, que unificou de vez o território espanhol a partir da imposição do idioma castelhano. Esse fato garantiu novamente a unidade ao Estado espanhol, mas ampliou em paralelo a resistência das identidades regionais.

Por ter se tornado uma localidade economicamente estável, a Catalunha presenciou um movimento intelectual em seus domínios, no século XIX, chamado de “Renaixença” (Renascimento), em que se buscava resgatar a identidade cultural e o idioma original dos catalães. Esse movimento artístico esteve na base da busca pela independência da Catalunha.

Essa atmosfera reforçava o desejo de modernidade e unia-se a um contexto em que a revolução industrial despontava na Catalunha. Em termos urbanísticos tudo isso se refletiu no trabalho paradigmático de Ildefons Cerdà e seu plano de extensão de Barcelona – ou Ensanche (Figura 3). Nesse plano, o urbanista almejava ampliar a extensão da cidade de Barcelona que, até aquele momento, estava circunscrita ao enclave definido por muralhas romanas.

Figura 3: Plano de Cerdà para expansão de Barcelona - Ensanche



Fonte: Google Imagens.

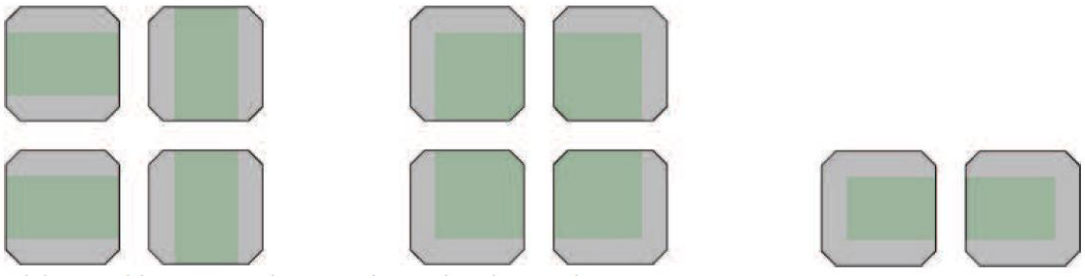
O plano de Cerdà, concebido em 1859 para expansão da cidade de Barcelona, é definitivamente um marco para o urbanismo moderno. Não se pretende aqui analisar em profundidade o plano de Cerdà, contudo existem aspectos desse plano que precisam ser mencionados, afinal toda a evolução urbana de Barcelona se deu a partir das bases definidas ainda em 1859. Isso envolve, inclusive, o projeto 22@, que em suas características fundamentais possui elementos norteadores desenvolvidos por Cerdà ainda no século XIX.

Segundo Lemos (2011, p. 16), “Cerdà estudou a cidade com um pensamento integral, coerente e equilibrado, tendo sempre o cidadão como referência” e esse pensamento estabeleceu os três componentes básicos de seu plano: 1- a vontade higienista; 2- a preocupação com a circulação; e 3- a ideia de “cidade nova”, onde condições de igualdade, higiene e funcionalidade estivessem integradas.

Do ponto de vista morfológico, o plano de Cerdà se dá pela construção de uma malha em quadrículas, um sistema uniforme de quarteirões quadrados de 113,3 metros com chaflan nas esquinas e pátios no interior, reforçando a importância do espaço público e das áreas verdes (LEMOS, 2011). Este último aspecto é ainda hoje uma premissa para o planejamento urbano, sobretudo a ampliação de áreas verdes. Abaixo, um esquema representa os modelos de quarteirões onde: o primeiro apresenta blocos paralelos com jardins que podem se intercalar ou se conectar longitudinalmente; o segundo é o

modelo em L, onde os jardins se agrupam no centro; e o terceiro modelo é em C, em que os jardins também se agrupam no centro.

Figura 4: Modelos de quarteirão definidos no plano de Cerdà



Fonte: Lemos, 2011.

Alguns elementos dessa ordenação de blocos foi sofrendo alterações ao longo do tempo, mas isso não descaracterizou o modelo pensado por Cerdà, apenas ocorreram adaptações exigidas pelos diferentes contextos em que, por exemplo, passou-se a permitir que houvesse blocos completamente fechados e edificados, e mesmo a união de dois ou mais blocos.

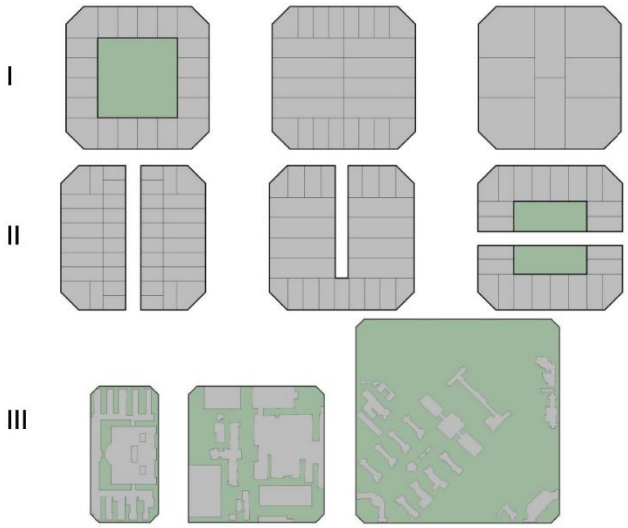
Na Figura 5 abaixo, é possível identificar algumas variações do bloco padrão. No caso I, há exemplos de blocos que se tornaram totalmente fechados e com edificações em seu interior; no caso II, são blocos que também são ocupados por edificações em seu interior, porém são cortados por vias; no caso III, há exemplos em que, respectivamente, dois, quatro e nove blocos foram agrupados, formando os chamados superblocos.

Segundo Lemos (2011), esta última variação é típica de áreas onde a atividade industrial se estabeleceu, dado seu caráter menos adensado e com uma área maior para o uso industrial do solo. Este tipo de organização espacial da malha urbana foi elaborado nos anos de 1930 por arquitetos do GATCPAC (Grupo de Arquitetos e Técnicos Catalães para o Progresso da Arquitetura Contemporânea), como Le Corbusier e Josep Lluís Sert, no âmbito do Plan Maciá[1]. Além das indústrias, os superblocos também são adotados para

[1] Segundo Isabela Sollero Lemos (2011), o Plan Macià, elaborado pelo Grupo de Arquitetos e Técnicos Catalães para o Progresso da Arquitetura Contemporânea (GATCPAC) e realizado por Josep Lluís Sert e Le Corbusier em 1934, buscou "abrir a cidade para um território mais amplo, tendo como suporte elementos urbanos já existentes. Reinterpretaram a trama de Ensanche para ampliá-la, estabelecendo uma lógica de especialização das ruas através dos 'macro-quarteirões'. Utilizam alguns padrões de composição urbana e apresentam inovações

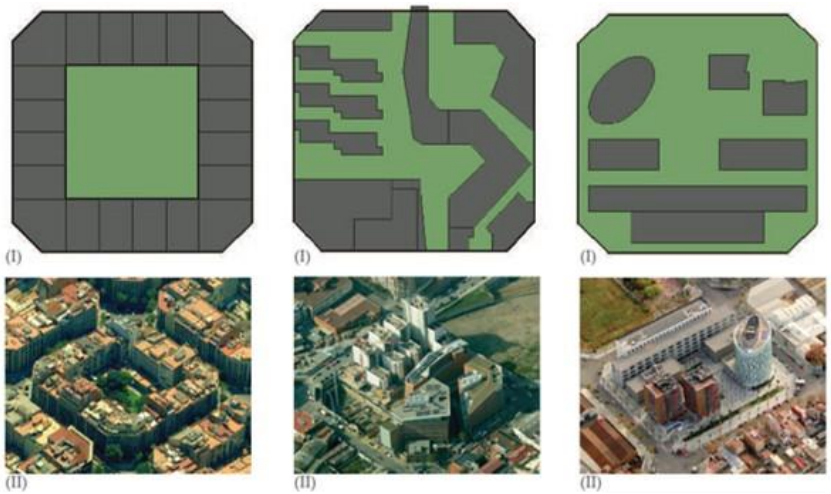
a construção de equipamentos públicos. Mais afastado do centro, esse modelo pode ser identificado no Poblenou – inclusive em equipamentos e edifícios vinculados ao 22@ – por exemplo.

Figura 5: Variações dos quarteirões da Cerdà



Fonte: Adaptado de Lemos, 2011.

Figura 6: Comparação entre o bloco clássico de Cerdà e suas adaptações em quarteirões do 22@



Fonte: Adaptado de Lemos, 2011.

funcionalistas compatíveis com o Plano Cerdà que objetivam renovar Barcelona" (SOLLERLO, 2011, p. 19).

Além da questão dos blocos, há outros tipos de alterações, cujos aspectos estão ligados aos padrões construtivos, como a altura, profundidade e número de patamares da edificação (Quadro 1).

Quadro 1: Adaptações feitas ao modelo de quarteirão de Cerdà

ordenação	altura máxima	níveis	profundidade máxima	interior dos quarteirões	superfície edificável	seção
Cerdà	16m	térreo+3	26m	espaço livre para jardim	50%	
1860-1890	16m (depois 20m)	térreo+3 ou 4	26m	não se especifica	50% (depois 70%)	
1891-1941	20m (23m em 1932)	térreo+5	28m	4,4m (5,5m em 1932)	73%	
1942-1975	24,4m	térreo+5+ático+ sobre ático	28m	5,5m	73%	
1976	20,75m	térreo+5+ático	26m	4,5m. Estímulo a usos coletivos e verde	70%	
1986	20,75m	térreo+5+ático	26m	propostas de espaços públicos	70%	

Fonte: Lemos, 2011.

O plano de Cerdà prevê uma hierarquização da malha viária, de modo que entre os quarteirões existem ruas menores que se conectam progressivamente a ruas maiores que se conectam, finalmente, com avenidas que cruzam a cidade, garantindo a circulação.

O Poblenou – em Barcelona – é um dos distritos que tiveram sua industrialização iniciada ainda no século XIX, passando a ser reconhecida como a "Manchester Catalã" (Figura 7). Principalmente, a partir da abertura da ferrovia Barcelona-Mataró, a primeira da Espanha, em 1848. A efervescência gerada pelo avanço da produção industrial tornou-se, até final dos anos 1960, um fator de atração para imigrantes de outras partes do território espanhol, mas também do oriente, dada a posição da Catalunha e, especificamente, de Barcelona em relação ao Mar Mediterrâneo, conforme foi apresentado anteriormente.

Figura 7: Uso industrial do solo no Poblenou no século XX

Fonte: Lemos, 2011.

Segundo Tironi (2010, p. 89), “a emergência do Poblenou como distrito industrial também trouxe consigo a formação de uma extensa e intensa vida associativa, que inclui corais, centros esportivos, jornais, ateneus e, sobretudo, cooperativas sindicais”. As décadas de 1970 e 1980 foram marcadas por um grande colapso da indústria, levando a uma crise urbana, fato que começou a ser revertido ainda em 1976, após o fim da ditadura Franquista, com a criação do Plano Geral Metropolitano (PGM), mas que viria a ser potencializado ainda mais com o aceite do Comitê Olímpico Internacional para a realização dos Jogos Olímpicos de 1992 em Barcelona.

A mencionada vida associativa se fez evidente no contexto de recuperação da democracia, onde a população organizada passou a expressar seu desejo pela recuperação da cidade. De acordo com Lemos (2011, p. 38), “havia uma reação social significativa por parte dos residentes, que requeriam a recuperação urbanística imediata, neste novo contexto democrático”. Assim, ocorre o início de um processo marcado por diversas intervenções urbanísticas que viriam a ser reconhecidas internacionalmente como o “Modelo Barcelona”, isto é, um processo que visou readequar a cidade a partir de seus próprios espaços públicos e equipamentos, dado que estes espaços constituíam parte da história da cidade.

Lemos (2011) apresenta uma interessante síntese daquilo que havia sido dito por Jordi Borja em seu livro “Luces y sombras del urbanismo de Barcelona”, nas palavras da autora:

> Segundo Borja, havia cinco elementos comuns nos projetos qualificados como uma estratégia global de desenvolvimento urbano. Primeiramente,

> uma estratégia social, que buscava responder à importante demanda de movimentos políticos. O segundo elemento é a multifuncionalidade dos projetos, que com uma única ação deveriam responder a vários problemas e estimular a mistura social. Em seguida, o impacto sobre o entorno que apresentam estes projetos, tanto econômica quanto urbanisticamente. O quarto elemento é a qualidade do desenho como fator diferencial no conjunto da cidade. O quinto e último elemento é o efeito de *marketing* urbano como ferramenta atrativa para diversos setores da cidade (LEMOS, 2011, p. 38).

O PGM foi, certamente, a ferramenta urbanística que deu as bases de uma política urbana que tivesse consciência da necessidade de manter os distritos, reter o uso de automóveis e recuperar espaços públicos valorizando seus valores arquitetônicos e culturais. Outro importante aspecto do PGM foi a criação de uma política de descentralização territorial, visando diminuir a dependência dos bairros em relação ao centro da cidade, com isso era esperado que houvesse uma transferência de efeitos positivos para os entornos, evitando também que houvesse uma substituição do uso residencial pelo terciário (setor da economia vinculado à distribuição e consumo) nos espaços centrais, dada a centralização de serviços de todas as ordens no centro.

No caso específico do texto, o que se pretendeu dizer foi que Plano Geral Metropolitano (PGM) buscou estimular a descentralização dos serviços e comércios (atividades terciárias) para que o centro de Barcelona não se especializasse, tornando-se um centro eminentemente terciário. Isso permitiu que o uso residencial permanecesse nos espaços centrais.

O modelo Barcelona, conforme dito acima, foi amplificado com os Jogos Olímpicos de 1992. Nesse contexto olímpico, os setores mais afetados da cidade nesse estágio do plano foram quatro centralidades específicas (Figura 8): Vila Olímpica (1); Montjuic (2); Vall d'Hebron(3); Diagonal (4). A Vila Olímpica está localizada no distrito de Sant Martí e é vizinha ao trecho do Poblenou, onde se desenvolveu o 22@. Sendo assim, podemos apontar a obra da Vila Olímpica como um passo antecedente ao desenvolvimento do plano 22@.

Figura 8: Centralidades desenvolvidas para os Jogos Olímpicos de 1992

Fonte: Lemos, 2011.

De acordo com Lemos (2011), a decisão de construir a Vila Olímpica no Poblenou tinha como objetivo dar início a reestruturação do antigo bairro industrial a partir da substituição de usos industriais por usos residenciais e terciários, além de também haver o desejo de abrir a cidade ao mar, o que implicava um conjunto de obras na orla, pois esta área era sumamente ocupada por indústrias. No contexto olímpico, buscou-se criar um espaço voltado para uso da praia como lugar de lazer e turismo, o que incluiu o saneamento dessa área para criação das condições de balneabilidade. Na Figura 9, pode-se comparar o estado do litoral no Poblenou na década de 1960, com uso exclusivamente industrial, e do fronte marítimo em 1992, após sua reforma para os Jogos Olímpicos.

Figura 9 - Litoral do Poblenou antes e depois dos Jogos Olímpicos de 1992

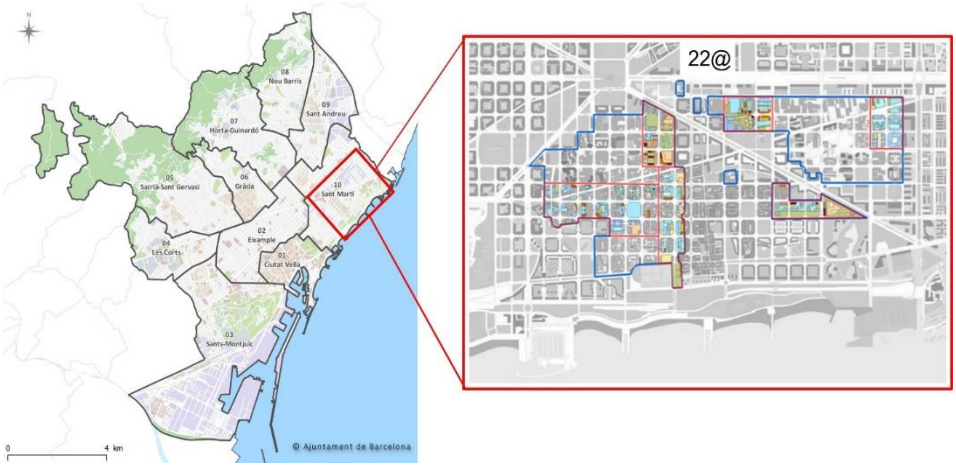
Fonte: Lemos, 2011.

4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO

O 22@ Barcelona é o projeto de reestruturação urbana e produtiva posto em prática no Poblenou, um antigo distrito industrial localizado em Sant Martí (Mapa 4).

No ano de 2000, após anos de experiência em reformas urbanas, a municipalidade de Barcelona decidiu desenvolver um projeto de reestruturação específico para o setor 22a do Poblenou a partir de Modificações no Plano Geral Metropolitano de 1976 – a chamada MPGM (Tabela 4), tendo como base para essa iniciativa a economia do conhecimento (VILADECANS-MARSAL e ARAUZO-CAROD, 2012). Para esses autores, o plano obteve sucesso na medida em que políticas para mudanças da paisagem urbana foram entrando no planejamento. O projeto afetou uma área de 116 hectares e, dentro dessa perspectiva, um dos primeiros e mais importantes atos foi a alteração da classificação do distrito, antes 22a. Esta classificação limitava o uso do solo à atividade industrial. Com a alteração de classificação do distrito para 22@ permitiu-se a mudança para o uso misto do solo urbano, mantendo o uso industrial e adicionando os usos residenciais e de serviços públicos (VILADECANS-MARSAL e ARAUZO-CAROD, 2012). De acordo com a Prefeitura de Barcelona, o plano 22@ buscou uma renovação urbana, econômica e social (BARCELONA, 2008).

Mapa 4: Localização do 22@



Fonte: Ajuntament de Barcelona.

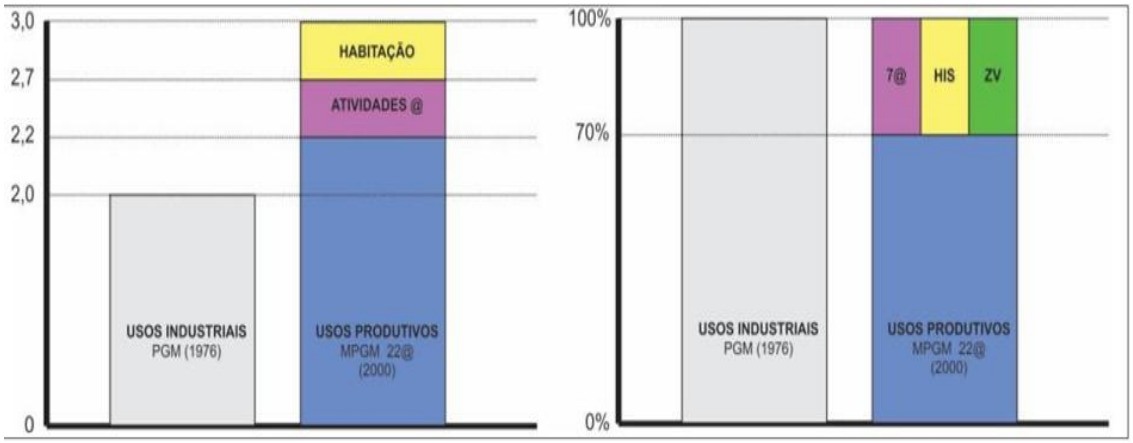
Tabela 4: Dados do Plano 22@

Potencial de área afetada (4.000.000 m²) - Atividades produtivas: 3.200.000 m² - Outros usos (equipamentos e habitação): 800.000 m²
Habitação - 4.614 habitações preexistentes - 4.000 novas habitações
Incremento de áreas verdes 114.000 m²
Novos equipamentos 145.000 m²
Incremento de postos de trabalho 150.000
Investimento previsto 180 milhões de euros

Fonte: Prefeitura de Barcelona, 2008.

Dessa política de alteração do perfil de uso do solo, o mais importante foi, segundo Viladecans-Marsal e Arauzo-Carod (2012), a mudança no coeficiente de aproveitamento para determinados tipos de uso, isto é, buscou-se ampliar, por meio de permissões específicas, as áreas onde se poderiam fazer novas construções para abrigar atividades que eram baseadas em conhecimento. Assim "qualquer incorporador que desejasse aumentar a rentabilidade do terreno podia escolher criar espaços voltados exclusivamente para as atividades @" (VILADECANS-MARSAL e ARAUZO-CAROD, 2012, p. 381). Antes, o coeficiente de aproveitamento era igual a 2 e, com o MPGM, ele passou a 3 desde que o projeto fosse destinado às atividades produtivas inovadoras (Figura 10).

Figura 10: Sistema de incentivos para implementação do 22@



Fonte: Gedens e Bel, 2018.

Essa ação pode ser considerada como uma espécie de subsídio indireto para firmas que atuam no setor do conhecimento. A lista de atividades selecionadas como @ estão dispostas na Quadro 2 abaixo.

Quadro 2: Atividades consideradas @

Atividades @	
Setor produtivo	Setor de serviços
Editoração e artes gráficas	Telecomunicação
Escritórios de informática	Setor financeiro
Materiais eletrônicos	Pesquisa e Desenvolvimento
Equipamento de rádio e TV	Atividades de marketing
Equipamentos médicos	Atividades de educação e cultura

Fonte: Viladecans-Marsal e Arauzo-Carod, 2012.

Gadens e Bel (2018) afirmam que, neste esquema de conversão de usos do solo urbano e estímulo ao desenvolvimento econômico, reside o essencial do projeto, nas palavras dos autores:

> Pretende-se transformar usos industriais obsoletos em outros vinculados ao conhecimento, de forma gradual, respeitando as numerosas preexistências do bairro e com base em três objetivos centrais:
>
> a) Impulsionar o desenvolvimento público de áreas estratégicas e fixar regras para a transformação das demais;
>
> b) Reutilizar edifícios industriais para receber novas atividades ou equipamentos vinculados ao conhecimento ou completar frentes edificadas;
>
> c) Passar de uma qualificação urbanística prévia (22a) à qualificação 22@, em que o coeficiente construtivo original pode ser incrementado em 0,5 se todas as atividades são @, e em mais 0,3 para habitação de interesse social. Em troca, os proprietários devem ceder 10% de solo para equipamentos, 31 m2 de solo para cada 100 m2 de teto residencial para espaços livres, pagar os custos da infraestrutura e ceder o potencial destinado a habitação de interesse social para a titularidade pública. (Gadens e Bel, 2018).

O 22@ busca incentivar a diversidade de usos para o solo urbano para criar um modelo de cidade compacta. Contudo, existe, conforme dito acima, uma especificidade naquilo que se espera para a área onde plano se localiza. Esta especificidade reside na reestruturação produtiva a partir de atividades @, sendo esse ponto fundamental, pois define um horizonte ao poder público para desenvolver suas políticas além de também garantir segurança ao setor privado que deseja fazer investimentos, seja a partir da incorporação de terras, seja a partir da construção e venda de imóveis e, também, para firmas que desejam se localizar em um terreno em que há algum tipo de sinergia em relação ao seu campo de atuação.

A partir do MPGM de 2000, foi estabelecida a base para o novo planejamento. Além dessa normativa existem outros dois mecanismos chamados de “Planos Derivados”, os quais podem ser de responsabilidade pública ou privada. Os planos derivados de ordem pública são os Planos Especiais de Reforma Interior (PERI), que permitem que algumas zonas dentro do 22@ possuam normativas específicas para atender ao planejamento (GEDENS E BEL, 2018). Os planos derivados de ordem privada são os Instrumentos Específicos que variam caso a caso e são instrumentos que visam definir o tipo de melhoria urbana a ser realizada pelo promotor privado no espaço público (GEDENS E BEL, 2018).

Cada plano de renovação do solo industrial implementado pelo setor privado deve prever espaços para equipamentos públicos, habitação de interesse social e zonas verdes. Esse mecanismo é vinculado ao atual planejamento, mas ele certamente carrega a tradição do tipo de planejamento urbano de Barcelona, cabendo aqui relembrar que o Plano de Cerdà já previa construções com espaços destinados a áreas verdes e, também, estava ali o gene do atual planejamento que busca criar espaços flexíveis e abertos para que os espaços privados sejam permeáveis para circulação e uso dos habitantes, um espaço produtivo e que promove o cotidiano.

Outro aspecto fundamental que foi posto em prática no início do projeto do 22@ foi o da construção da rede de infraestruturas necessárias para as firmas e instituições ligadas à economia do conhecimento. Esse grande plano de construções se chamou de Plano Especial de Infraestruturas (PEI). Até o início do século XXI, a infraestrutura existente no Poblenou não era adequada para os novos usos concebidos para aquele distrito, assim

iniciou-se um plano de reforma e modernização de 37 km de ruas (Figura 11). Houve, por isso, a necessidade de um investimento público no valor de 180 milhões de euros (VILADECANS-MARSAL e ARAUZO-CAROD, 2012). Ainda segundo esses autores, a ideia era de que as atividades baseadas em conhecimento valorizariam as novas infraestruturas modernizadas quando elas passassem a se localizar na área. Importante destacar que havia também a ideia de promover a localização de instituições de conhecimento, considerando o importante papel que elas poderiam desempenhar nesse novo contexto do distrito.

Figura 11: Projetos de infraestruturas no âmbito do PEI

Fonte: 22@ Barcelona

Do ponto de vista analítico, o que se observou até 2007 foi o registro de aproximadamente 2000 firmas localizadas no 22@, havendo também cerca de 42 mil pessoas empregadas onde, desse montante, 60% representam empregos criados após 1999, contexto em que o projeto do distrito passou a ser desenvolvido. O estudo feito por Viladecans-Marsal e Arauzo-Carod (2012) revela, também, que houve uma mudança na estrutura econômica do distrito. Antes de 1999, havia uma base industrial tradicional, ao passo que, após o 22@, a economia terciaria passou a orientar o desenvolvimento urbano da área, nas palavras dos autores:

> Especificamente, enquanto a manufatura somava 62,5% da área das firmas nos anos 1960, depois de 1999 foi contabilizado apenas 25%; em contraste, a presença dos serviços industriais teve crescimento nesse mesmo período, de

> 22% para aproximadamente 67% (VILADECANS-MARSAL e ARAUZO-CAROD, 2012, p. 382).

Mais ainda, as análises feitas também mostram que houve um incremento nas atividades ligadas ao objetivo da criação do distrito, as atividades @. Aproximadamente 500 novas firmas foram criadas no distrito a partir de 1999. Dois terços dessas novas firmas são representativas das atividades @, seja de serviço, seja da indústria.

Gedens e Bel (2018) em sua pesquisa também apresentam um dado que foi elaborado a partir de informações da própria prefeitura de Barcelona sobre a evolução da implementação do plano 22@. Eles concluíram que os primeiros 8 anos do projeto foram mais intensos e que, até 2015, cerca de 70% do território encontrava-se com gestão urbana aprovada e com cerca de 3 milhões de m² construídos (Figura 12).

Figura 12: Evolução da implementação do 22@ até 2015

Ano	Número de planos derivados	Superfície com gestão urbanística aprovada (% em relação ao total do projeto)	m² de construção
Até 2008	101 (69 privados)	60	2.726.267
Até 2010	117 (78 privados)	65	2.830.596
Até 2012	139 (84 privados)	70	3.029.106
De 2013 a 2015	150 (141 privados)	70,07	3.029.106

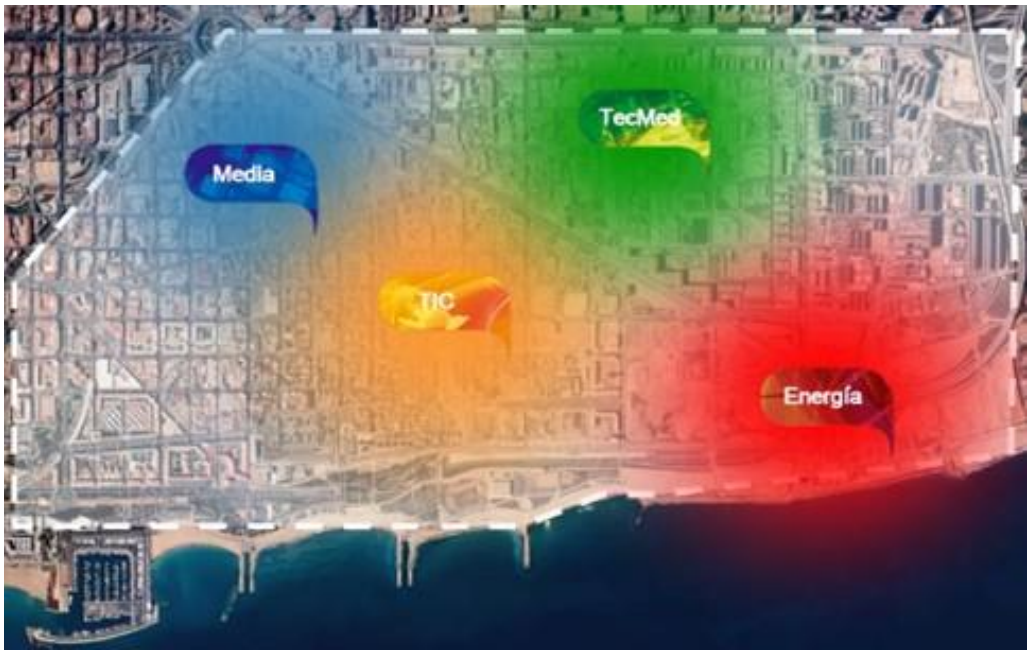
Fonte: Gedens e Bel, 2018.

Outro aspecto que chama a atenção para a experiência do 22@ em Barcelona é o da "clusterização" (Figura 13). Esse processo é decisivo, pois alinha os interesses públicos e privados e estabelece uma governança onde agentes do governo, do planejamento, das universidades e do mercado buscam estratégias conjuntas para o desenvolvimento local. A gestão dos clusters é feita a partir do estabelecimento de parcerias-público-privadas (PPP). Segundo Pique et al:

> A estratégia de cluster precisará de estratégia apropriada. O estabelecimento de plataformas de parcerias-público-privadas (PPP) agregando universidades, indústria e governo trabalhando juntos em projetos comuns e promovendo a melhor sinergia entre grandes corporações e novos empreendedores e investidores, é o passo chave antes do processo de maturidade (Pique et al,2019, p. 18).

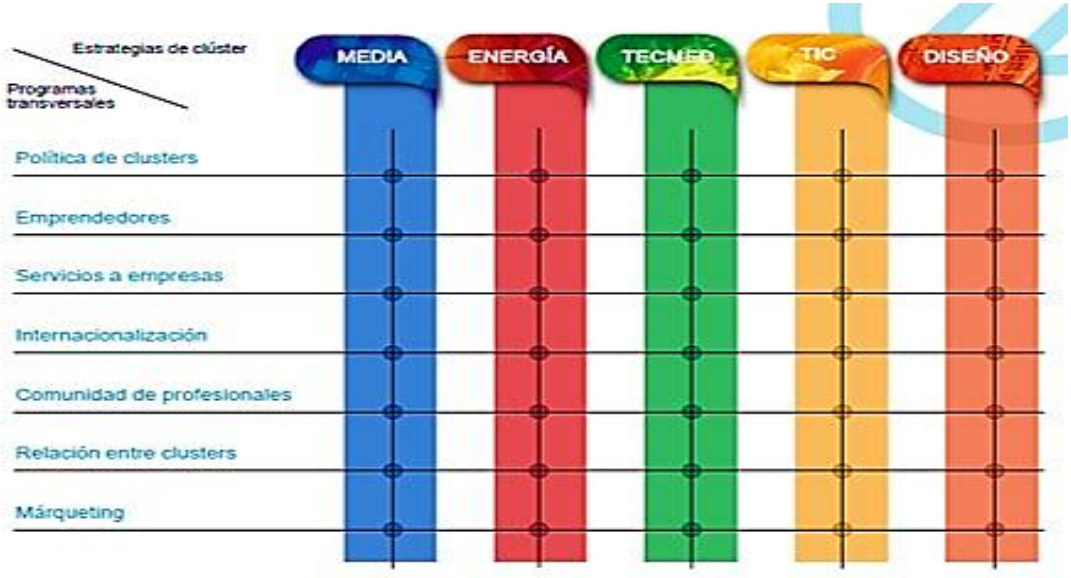
Os autores também mencionam como essa governança se dá de maneira vertical a partir das PPPs que fazem a gestão específica dos clusters, mas também de forma horizontal (Figura 14) a partir do 22@Network que é uma associação de universidades, empresas e governos que buscam criar soluções em conjunto, conectando profissionais e garantindo uma integração entre empresas dos diversos clusters (PIQUE et al., 2019).

Figura 13: Localização dos clusters



Fonte: Prefeitura de Barcelona, 2008.

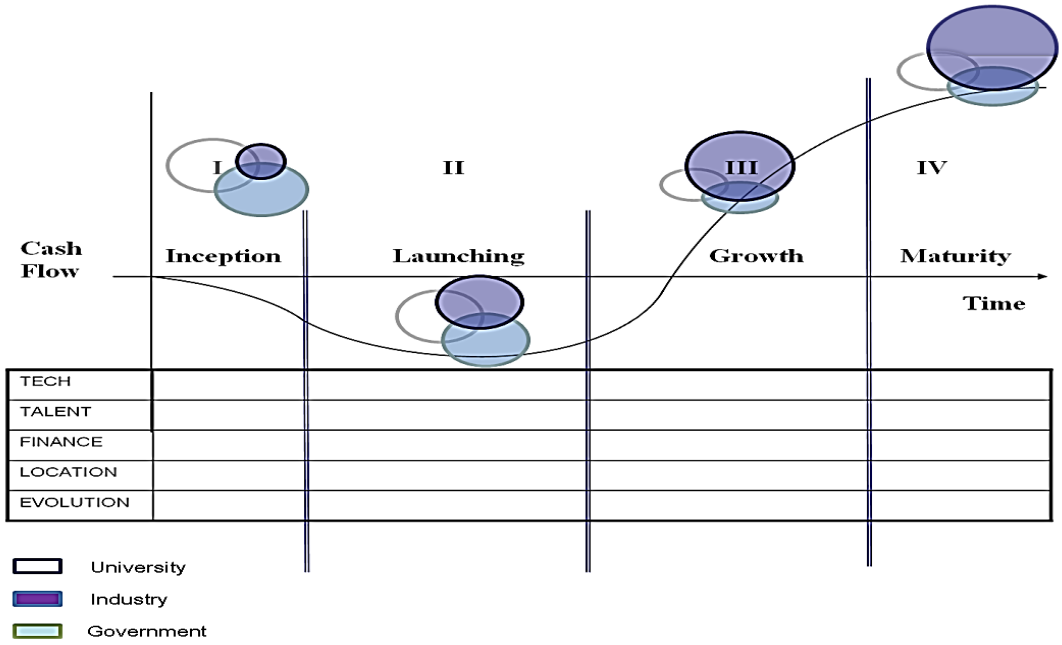
Figura 14: Organização vertical e horizontal dos clusters



Fonte: Prefeitura de Barcelona, 2008.

Por fim, o 22@ é um projeto que tem por estrutura a "tríplice hélice" que busca criar estratégias de atuação a partir das universidades, do governo e da indústria (ou do setor privado de modo geral). As etapas e como funcionam as hélices ao longo do desenvolvimento do projeto estão demonstradas no esquema a seguir, conforme pode ser visto na Figura 15.

Figura 15: Tríplice Hélice



Fonte: Henry Etzkowitz, Francesc Solé Parellada & Josep Piqué. 2007.

A Figura 15 representa o modelo de tríplice hélice em que o projeto se baseia. O eixo vertical representa o fluxo de dinheiro e o eixo horizontal representa o tempo. A proposta é pautada numa perspectiva cíclica na qual a estratégia de desenvolvimento urbano e econômico se desenrola ao longo de etapas. Fundamentalmente os três tipos de agentes envolvidos buscam desenvolver um ecossistema onde a inovação possa ser localmente estimulada. Assim, no primeiro momento (*Inception*), há um menor fluxo de capital e uma ação mais efetiva dos governos e universidades ou instituições de pesquisa, pois o objetivo nesta etapa é elaborar as estratégias sobre onde instalar o ecossistema de inovação (os clusters), levando em consideração os aspectos sociais e culturais locais. Também é nesse momento que se elaboram os estudos de viabilidade econômica. No segundo momento (*Launching*), busca-se por instituições âncoras, onde estas podem ser universidades, hospitais ou grandes empresas que liderem atuando como estimuladores da inovação, assim elas podem se abrir para conexões com *startups*

e incubadoras, agrupando em torno de si firmas locais e internacionais que possuam um interesse alinhado ao projeto criado. No terceiro momento (*Growth*), espera-se atrair investidores que, por um lado, sejam ligados ao setor imobiliário, dada a necessidade de construir novos edifícios que atraiam novas gerações de empresas e *startups*, por outro lado, possam convencer novas empresas de que o cluster é adequado para seu desenvolvimento. Nesta etapa se evidencia a necessidade de criar formas de governança para o cluster. O modelo de PPP é um exemplo dessa governança. No quarto momento (*Maturity*), o foco é o de maximizar o ecossistema criado no cluster e buscar conexões internacionais com outros hubs de inovação. O que se espera dessas trocas é a exportação do modelo para outras cidades. Nota-se que à medida que o tempo passa o *cash flow* aumenta na proporção em que o cluster se viabiliza enquanto negócio. A parte de baixo da figura significa as bases em que o projeto se desenvolve, portanto: tecnologia, talento, financiamento, localização e evolução.

O objetivo dessa estrutura é que após o lançamento do projeto haja uma ampliação da participação privada das empresas, tornando esse agente no centro do processo, afinal o 22@ se trata essencialmente de um projeto de reestruturação econômica do espaço urbano e que busca, a partir disso, garantir o avanço social e ambiental para a cidade como um todo.

Assim, o projeto 22@ pode ser considerado, do ponto de vista do planejamento, como um projeto exitoso, dado que houve realmente um incremento das atividades que estavam na gênese do plano urbanístico em sua concepção, isto é, atividades baseadas em conhecimento. Portanto, assim como a alteração legal sobre os usos do solo no Poblenou, quanto aos investimentos em infraestrutura voltada para atividades baseadas em conhecimento são elementos basilares para o desenvolvimento da reestruturação urbana feita em Barcelona.

4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS E ARCABOUÇO LEGAL

4.1.1. MODIFICAÇÃO DO PLANO GERAL METROPOLITANO (MPGM)

A MPGM, aprovada em 27 de julho de 2000 pela Prefeitura de Barcelona, foi a principal medida legal para o desenvolvimento do plano 22@ e pode ser definida em três aspectos:

- Ela alterou o antigo ordenamento de uso do solo de 1976, o PGM, que estabelecia exclusividade ao uso industrial nos diversos setores do Poblenou. Assim, o que era classificado sob a categoria 22a passou a estar classificado como 22@ com uso misto. Esta mudança ampliava as possibilidades de uso do solo, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento de atividades com uso intensivo de conhecimento;
- Ela alterou o coeficiente de aproveitamento para os promotores que se comprometessem a desenvolver nos novos espaços as atividades @;
- Ela exigiu contrapartidas financeiras dos promotores para financiar a própria urbanização, assim como exigiu que houvesse percentuais dos planos para ampliação das áreas verdes e da construção de habitação de interesse social.

4.1.2. PLANOS ESPECIAIS DE REFORMA INTERIOR (PERIS)

Foram definidos seis Planos Especiais que atuam sobre eixos urbanos e em áreas estratégicas (Mapa 5), segundo os critérios aprovados no Plano 22@. Importante aqui destacar que os PERIs são parte de uma estratégia essencial, dada a necessidade de especialização almejada, pois o MPGM não estabelece nenhum plano específico para as áreas do Poblenou, ele apenas reformula a base legal para o uso do solo. Assim, são os PERIs os responsáveis pela concretização dos projetos específicos. Os PERIs e seus objetivos são, segundo Brandão (2011), os seguintes:

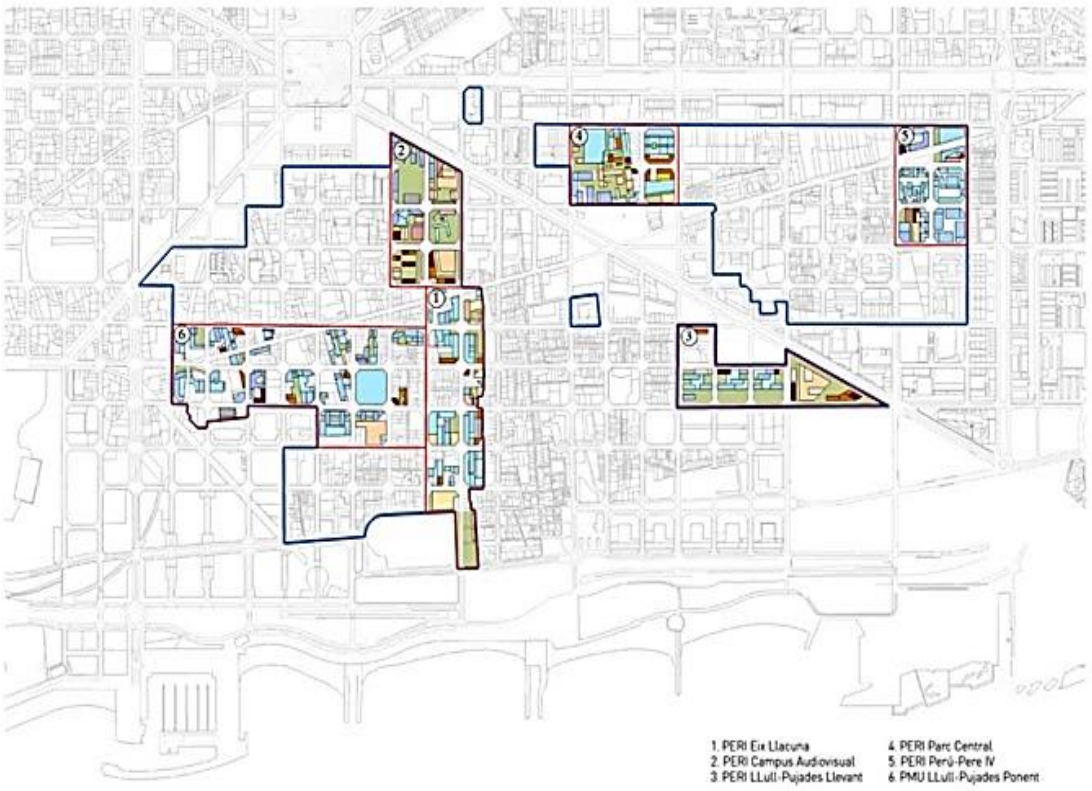
- PERI Eix Llacuna: criar um eixo que reforce a relação mar-montanha, através da incorporação de espaços livres, atividades e zonas qualificadas. O novo eixo constituiu, em conjunto com a Rambla do Poblenou e Sant Joan de Malta, o sistema central da zona;

- PERI Campus Audiovisual: organizar, à volta da Ca L"Aranyó, um conjunto de espaços livres, equipamentos e atividades, num cluster de audiovisual, TIC e cultura, incorporando usos de habitação pública e espaços livres;
- PERI Pujades-Llull (Llevant): articular as novas centralidades e criar continuidades com o polo Diagonal-Mar. Este PERI tem como objetivo articular, do ponto de vista dos fluxos, as centralidades. A melhoria dos transportes públicos é uma forma, mas se pode pensar em outras, tais como acessibilidade em calçadas e ciclovias;
- PERI Parc Central: constituir um centro de atividades agregado ao Parc del Centre del Poblenou;
- PERI Perú-Pere IV: criar uma zona estratégica de centralidade e coordenação de atividades na articulação com a zona Norte;
- PMU Pujades-Llull (Ponent): resolver a continuidade entre o núcleo tradicional do Poblenou e o centro da cidade, num programa misto de atividades produtivas e habitação.

O âmbito dessas operações busca desenvolver áreas sensíveis no Poblenou capazes de atuar como impulsionadores da transformação do bairro. A busca é pela coerência e unidade dos tecidos e espaços em cada setor. Busca-se, também, garantir a confluência de diversos usos, permitindo que haja uma complexidade funcional.

Nesse sentido, a partir da implementação dos âmbitos dos Planos Especiais, a administração pública atua como incentivadora das demais transformações, que devem ser produzidas a partir de planos derivados, desenvolvidos por promotores privados, com base nos instrumentos específicos e nas orientações gerais do Plano 22@.

Mapa 5: PERIs localizadas no 22@



Fonte: Prefeitura de Barcelona, 2012.

4.1.3. PLANO ESPECIAL DE INFRAESTRUTURAS (PEI)

Esse plano foi posto em prática pelo poder público com o objetivo de atualizar a infraestrutura urbana para atender às novas demandas das atividades @ e para atender à população de maneira a respeitar a sustentabilidade e a fluidez. As infraestruturas mencionadas são: I - sistema viário, II - abastecimento de água, III - energia, IV - telecomunicações, V - fibra óptica, VI - rede de coleta pneumática e seletiva de resíduos, VII - reserva de espaço para climatização centralizada no subsolo e de radiocomunicação nas coberturas e servidões para futuros serviços (BARCELONA, 2008).

4.2. ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO

O Projeto se deu em uma histórica zona industrial, portanto, o que houve foi a valorização dos ativos industriais e o esforço em convertê-los em patrimônio histórico, ainda que fosse prevista sua refuncionalização para novas atividades produtivas. Houve a patrimonialização de 118 indústrias. Não consta nos registros o uso de ativos imobiliários públicos. Em termos de espaço público o que podemos reforçar é a busca em criar espaços que permeiem os novos projetos imobiliários desenvolvidos.

A municipalidade de Barcelona teve centralidade no processo e ela própria criou uma empresa municipal, a 22@BCN S.A., para fazer a gestão e interlocução entre o interesse municipal e de investidores privados.

Além disso, durante o processo de clusterização foram criadas 5 PPPs para fazer a gestão desses clusters.

No que diz respeito à estratégia do projeto, algumas premissas o norteavam em sua concepção. A principal era, evidentemente, a reestruturação produtiva e outra era a criação de habitação de interesse social. O plano em si define como obrigação para os novos projetos a destinação de espaços voltados para a habitação social, visando camadas médias e baixas da população, dado o interesse de habitar a zona com trabalhadores que atuem na própria cidade. Isso reforça o caráter de cidade compacta em que usos produtivos e residenciais se combinem no cotidiano, sendo sua obrigação negociável, se aplicada na área do projeto específico ou em outra localidade no próprio município, de uma forma dinâmica, sendo atualizada permanentemente.

Como a habitação de interesse social (ou habitação protegida) é um dos pilares para a permissão das construções no 22@ (ver, por exemplo, os gráficos que explicam a MPGM), muita coisa se fez em termos de política habitacional de 2000 até os dias atuais.

O que está claro no desenvolvimento deste projeto é que as construções feitas a partir da Modificação do Plano Geral Metropolitano em 2000 poderiam usufruir de um maior coeficiente de edificabilidade caso cedessem 10% de sua área para habitação de interesse social. Também se sabe que novos prédios residenciais devem se associar a algum regime de proteção pública para fomentar que pessoas de rendas mais baixas possam seguir vivendo no Poblenou.

Quanto à expectativa, os seguintes impactos eram esperados com a implementação do projeto, quais sejam:

- Consolidar a antiga zona industrial 22a do Poblenou como uma centralidade de atividades @ (atividade baseadas em conhecimento);
- Ampliar o uso residencial por meio do estímulo à criação de habitações de interesse social;
- Ampliar as áreas verdes na cidade;
- Ampliar os espaços públicos.

Sabedores das dificuldades a serem vivenciadas na implantação de um projeto dessa natureza, destaca-se como principais desafios enfrentados para a sua implantação a atualização das infraestruturas urbanas para adequá-las às novas atividades econômicas desejadas para o 22@ e a criação de mecanismos para evitar o processo de gentrificação, dado que o projeto do 22@ possui vinculação direta com os agentes incorporadores de terras e com setor imobiliário.

No que diz respeito especificamente à gentrificação, nota-se que houve, no plano inicial, uma preocupação com a população que habitava a zona e, também, com a que depois viria a ali habitar, de modo que 100% das novas habitações seriam protegidas para interesse social.

De forma a esclarecer como funciona o controle da política de habitação protegida, é importante ressaltar que em Barcelona existe o Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación, o qual é uma instituição pública responsável pela administração de habitações sociais. Muitas dessas habitações são construídas pela própria prefeitura, mas também existem habitações construídas por privados que passam a integrar o que eles chamam de "Parque Público de Vivienda". No caso do 22@, por exemplo, muitos privados eram "obrigados" a construir habitação social para que tivessem direito a ampliar o coeficiente de edificabilidade de seus projetos. Além disso, há também casos de imóveis que são desapropriados e passam a fazer parte desse Parque Público.

Quem pode usufruir dessas habitações? Hoje, em Barcelona, existe um registro, o Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial (VPO). Os requisitos para ter acesso a esse tipo de habitação é ser maior de idade, registrado em Barcelona (ou seja, comprovar que é morador da cidade), não ter propriedade de nenhum imóvel e não

extrapolar as faixas de renda familiar per capita definida pelo Instituto Municipal de la Vivieda y Rehabilitación. O benefício pode ser de aluguel social ou do direito de propriedade por períodos de até 75 anos. Pessoas maiores de 65 anos também têm direito a esse tipo de habitação. Portanto, o controle é feito pelo ente público por meio do Instituto Municipal.

Enfim, a questão habitacional foi alvo de ampla participação popular das associações locais. Houve, nesse sentido, uma grande campanha chamada “Queremos seguir viviendo en el Poblenou” que exigia que 50% das novas habitações protegidas fossem destinadas às pessoas que já moravam na região, a fim de evitar que a gentrificação ocorresse, contudo o acordo final definiu que apenas um terço dos novos imóveis protegidos seriam destinados a antigos moradores do Poblenou.

5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto)

Análises mais recentes mostram que até 2011 houve um grande desenvolvimento da zona onde o 22@ se situa. De modo que foram ampliadas as infraestruturas hoje capazes de receber empresas de alta tecnologia, também houve um crescimento das áreas construídas, assim como um elevado crescimento do número de empresas que desenvolvem atividades @ com o respectivo aumento do número de empregos qualificados. Desde 2017, o 22@ vem passando por uma reformulação que busca retomar as pautas iniciais ligadas ao setor produtivo, habitacional e de valorização do patrimônio industrial, mas também trabalha para incluir novas pautas, como por exemplo: promoção econômica e políticas de crescimento inclusivo; promover a economia verde e circular; responder às novas demandas da indústria 4.0 e ao movimento *maker*.

No que diz respeito aos ativos imobiliários públicos, eles não cumprem um papel central no projeto. Um dos principais objetivos do projeto era a ampliação dos espaços construídos no Poblenou, espaços esses que deveriam abrigar as atividades @. Para além da ampliação das áreas construídas, houve a patrimonialização de antigos edifícios industriais (imóveis privados), dando a eles novos usos e atividades para incluí-los na nova dinâmica urbana. O projeto contou mais com ativos imobiliários privados, sobretudo os antigos edifícios industriais.

Quanto à estruturação financeira do projeto, ela é um dos traços iniciais para o seu desenvolvimento, a qual foi estabelecida ainda no marco da MPGM em 2000, a partir do incremento no coeficiente de aproveitamento para os usos @. Ainda que este aspecto seja vinculado ao arcabouço legal, é também ele que define a estruturação financeira.

Para que se possa entender melhor, pode-se pensar que essa estruturação acontece em duas etapas, ocorrendo da seguinte forma: I- A MPGM alterada modificava o marco regulatório sobre o uso e ocupação do solo, antes industrial e hoje de uso misto; II- Essa alteração permitiu que o coeficiente de aproveitamento fosse ampliado para alguns setores mediante alguns condicionantes, como o desenvolvimento de atividades @, pagamento de cotas de urbanização e previsão de habitação popular. Essas cotas de

urbanização eram revertidas em infraestrutura urbana. Mais ainda, havia também a condição de garantir a existência de espaços públicos e áreas verdes.

No contexto do desenvolvimento da região, não há incentivos governamentais diretos, pelo menos no sentido mais tradicional, como o de isenções. O mais próximo que se pode identificar é a possibilidade de ampliação do coeficiente de aproveitamento para atividades que fazem parte do objetivo do projeto.

Além desse aspecto, os desafios enfrentados têm sido superados a partir da própria estruturação financeira, pois ela previa não só a mudança no perfil produtivo da zona, mas também os mecanismos para financiar a urbanização por meio de investimentos privados.

Outro aspecto fundamental foi, certamente, o da clusterização. Pois, esse sistema permitiu avançar na direção de uma área onde há sinergia de negócios e integração entre os agentes envolvidos, onde a premissa da cidade compacta se materializa não só no papel, mas também no cotidiano.

Na realidade, pode-se constatar que os impactos vistos, decorrentes da implantação do projeto, estão relacionados ao aumento do aproveitamento do solo, da diversificação do seu uso, do incremento de empresas de atividades @ e de trabalhadores, conforme pode ser visto na tabela apresentada abaixo.

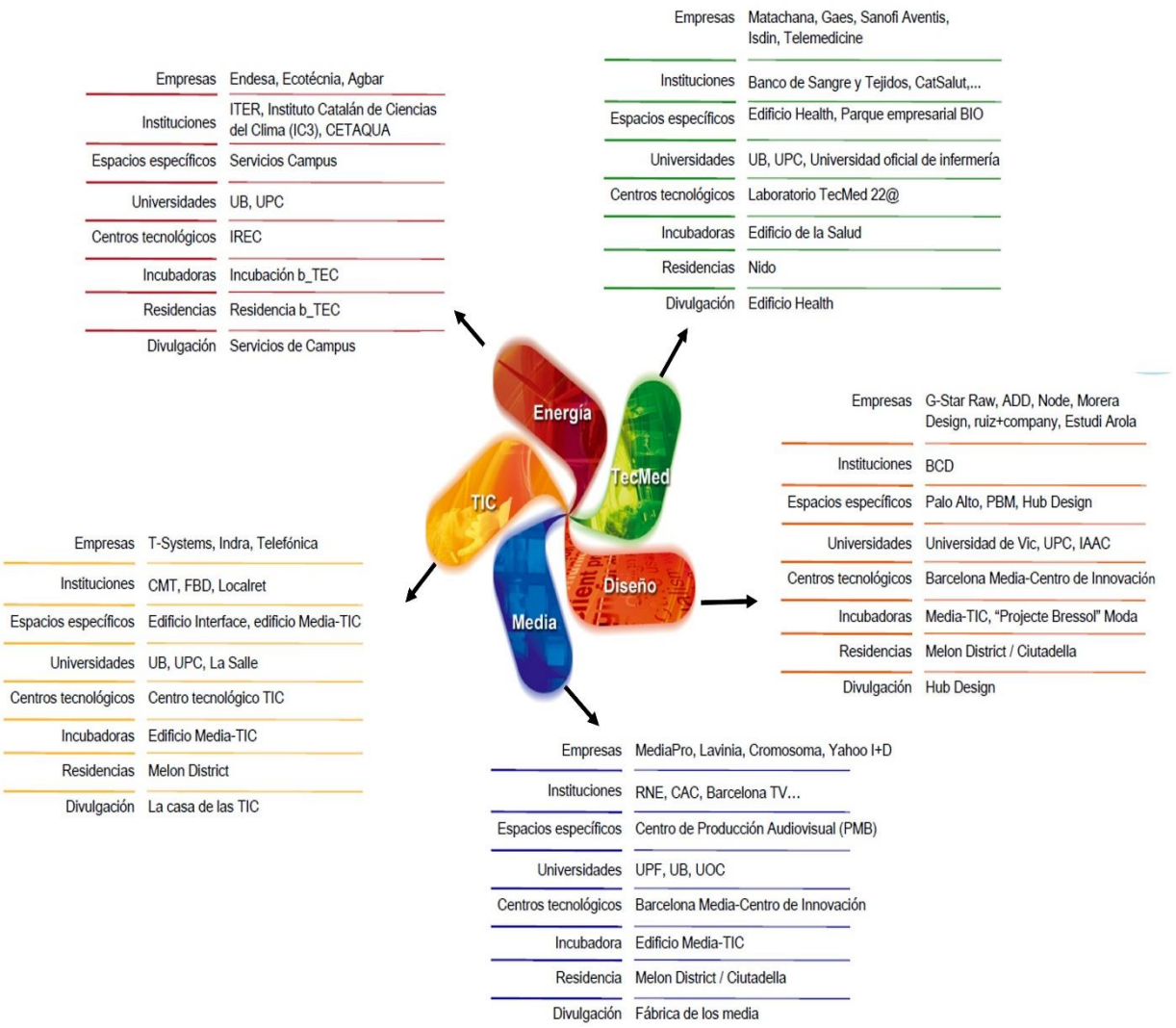
Tabela 5: Incremento do número de empresas no 22@ em 2019

Ámbito	Empresas	Servicios intensivos en conocimiento	Industrias de media y alta tecnología	Trabajadores y trabajadoras	Valor añadido bruto (millones de €)
22@ norte	706	131	31	7.021	386
22@ sur	3.636	1.248	101	40.387	2.298
Total	**4.342**	**1.379**	**132**	**47.408**	**2.684**

Fonte: Prefeitura de Barcelona, 2020.

5.1. PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO

Figura 16: Os players ligados a cada cluster



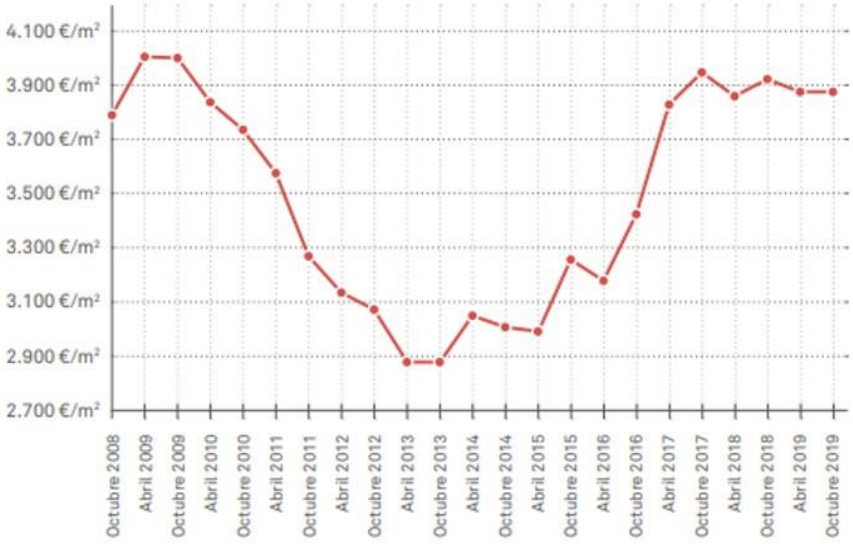
Fonte: Prefeitura de Barcelona, 2008.

5.2. TENDÊNCIA ATUAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A partir de dados divulgados pela Prefeitura de Barcelona, e em pesquisas acadêmicas, é possível afirmar que houve um incentivo aos proprietários para o desenvolvimento de projetos. A razão disso é a própria estruturação jurídica definida pelo MPGM em 2000 para os novos usos do solo. Os resultados dessa estratégia podem ser identificados na Figura 12 e Tabela 5, nos respectivos capítulos 4 e 5 desta pesquisa.

As tendências atuais do setor imobiliário na região são de retomada de investimentos. Vale destacar que, desde 2011, com o encerramento da empresa municipal 22@BCN, que era responsável por parte da governança, houve uma redução nas atividades imobiliárias. Soma-se a esse fator a crise econômica de 2008 e a pandemia de covid-19. Nesse contexto, é possível afirmar que a segunda década do século XXI não foi marcada por uma constância no processo de reestruturação, tal qual foi identificado na primeira década do atual século. Em termos imobiliários, por exemplo, houve uma grande queda no valor da habitação a partir de 2009, sendo superado apenas em 2017 (Gráfico 2), e afetado novamente no período de pandemia.

Gráfico 2: Valor da habitação de segunda mão entre 2008 e 2019

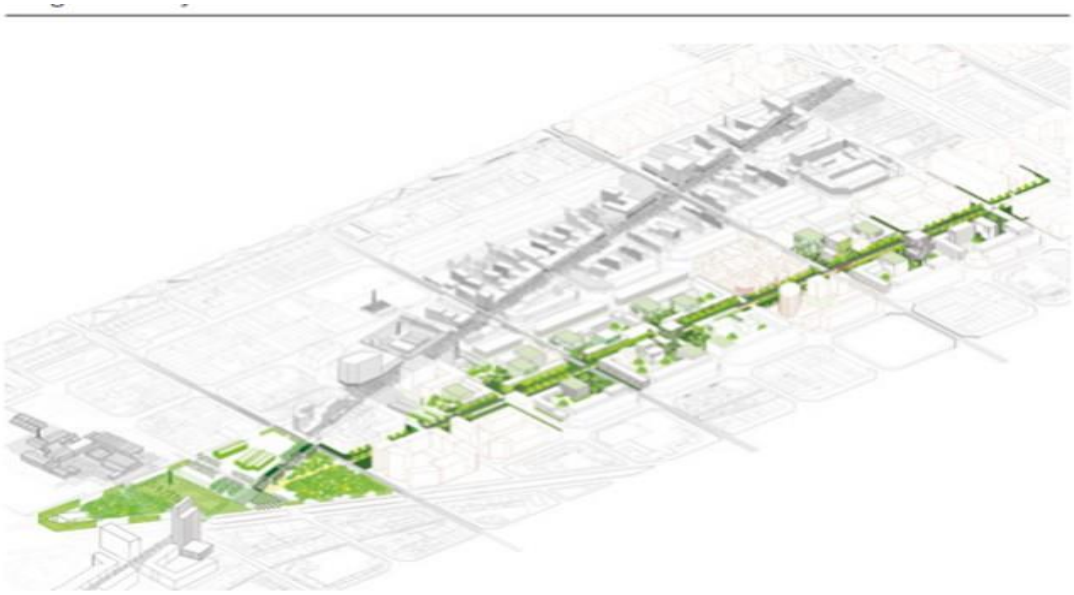


Fonte: Barcelona, 2020.

No que diz respeito à pandemia, ela, inclusive, tornou-se um vetor para a reestruturação que vem sendo desenvolvida desde 2019 para o 22@. É o caso do Projeto Eje Cristóbal de Moura (Figura 17), que é um eixo importante dentro do Poblenou que passou a ser tido como um novo “eixo verde”. Do ponto de vista arquitetônico, isso vem implicando em criar edificações que possuam soluções para as novas tendências climáticas e sanitárias. Alguns elementos desse tipo de edificação são: a incorporação de espaços externos; o uso de materiais sustentáveis; a busca por plantas habitacionais com desenho “pós-covid”, isto é, com espaços comunitários, espaços abertos e acessos com

mobilidade individual; além de testar edifícios híbridos com usos mistos de habitação e espaços produtivos (BARCELONA, 2020).

Figura 17: Eje Cristóbal de Moura

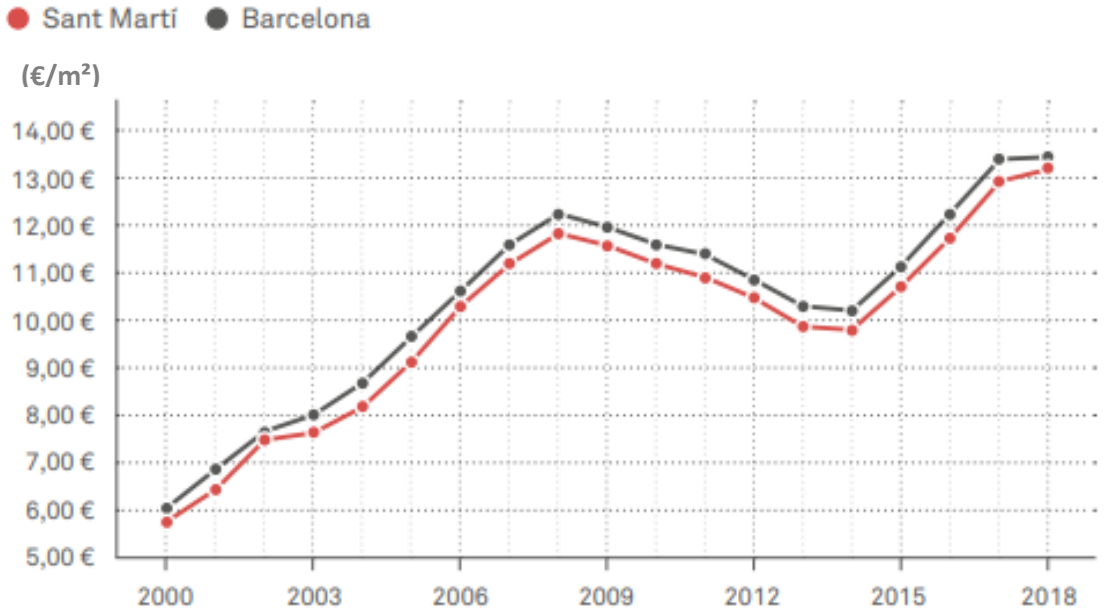


Fonte: Barcelona, 2020.

Do ponto de vista imobiliário, é possível mencionar, também, os grandes investimentos feitos no pós-pandemia no setor de escritórios. Informações disponíveis em matéria do jornal La Vanguardia, do dia 5 de agosto de 2022, indicam que o principal motivo para isso foi a busca por espaços flexíveis de trabalho, em razão da crescente adesão ao trabalho híbrido.

Conforme dito no item 4.2, o projeto do 22@ previa medidas para estimular a habitação protegida (modo como eles denominam habitação de interesse social), inclusive a partir dos próprios mecanismos de financiamento do projeto. Porém, ao longo dos anos, houve a elevação dos custos dos aluguéis (Gráfico 3) e da vida no Poblenou. Outro fator a ser considerado é a refuncionalização de indústrias que se tornam lofts, fugindo da proteção feita sobre a habitação protegida. Tudo isso indica que há um processo de gentrificação em curso, mas ainda não acabado, inclusive por conta da forte participação popular típica de Barcelona.

Gráfico 3: Valores dos aluguéis em Barcelona e Sant Martí (€/m²)



Fonte: Ajuntament de Barcelona, 2020.

6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS

6.1. INVESTIMENTO PROJETADO

Segundo levantamentos efetuados, pode-se constatar que o valor de investimento público projetado para o projeto foi de cerca de 180 milhões de euros para os projetos de infraestruturas (BARCELONA, 2008).

Considerando os investimentos privados, segundo o jornal catalão La Vanguardia, houve um grande investimento no setor de escritórios no 22@. De acordo com a matéria no primeiro semestre de 2022, foram investidos 415 milhões de euros, valor equivalente a 96% do que foi investido em escritórios em toda Barcelona. A matéria utiliza dados da consultoria imobiliária CBRE[2].

6.2. POPULAÇÃO BENEFICIADA E GERAÇÃO DE EMPREGOS

Cerca de 240 mil habitantes foram beneficiados com a implantação do projeto e, segundo a estimativa de 2018, o Instituto Cerdà indica a geração de 47.408 empregos, como demonstrado na tabela 5 do Capítulo 5 deste documento.

Além disso, importante considerar que, sobre as mudanças demográficas resultantes, a princípio não é possível afirmar que houve mudança significativa no perfil demográfico da população que habita o distrito de Sant Martí. Do ponto de vista da população absoluta, houve um salto de 207 mil para 239 mil habitantes de 2000 para 2022.

6.3. ÁREA DA INTERVENÇÃO

Foram impactados 200 hectares do antigo distrito industrial do Poblenou (BARCELONA, 2008).

[2] A matéria citada está disponível em: https://www.lavanguardia.com/economia/20220805/8450882/22-acapara-inversion-oficinas-barcelona.html.

6.4. NÚCLEOS E RESULTADOS ECONÔMICOS DO PROJETO

O projeto consolidou 5 clusters: Tecnologia Médica; Energia; TIC; Mídia e Desenho (conforme apresentado no Capítulo 4 e ilustrado pelas Figuras 13 e 14).

Os dados estatísticos da Prefeitura de Barcelona[3] mostram um crescimento da renda per capita por endereço onde, em 2015, a renda era de 18 mil euros, enquanto, em 2019, ela já era de 20 mil euros.

Em termos de renda familiar, também devemos destacar sua evolução no âmbito da escala do bairro do Poblenou. Segundo os dados estatísticos disponíveis da prefeitura de Barcelona, no ano de 2007, este bairro tinha cerca de 30 mil habitantes com rendas familiares que equivaliam a 94,5% da renda familiar média da população de Barcelona. Uma década depois, em 2017, notou-se a evolução do número de habitantes e da renda familiar, onde naquele ano, havia no Poblenou quase 34 mil habitantes e a renda familiar evoluíra para 99,9%, portanto, equivalente à renda média da cidade.

Assim, em termos de renda familiar, o Poblenou demonstrou um crescimento, não só em termos de sua própria evolução, mas também em termos comparativos ao município de Barcelona. Refletindo sobre essa informação, pode-se inferir que essa evolução pode estar efetivamente ligada ao projeto 22@ e ao contexto que emerge a partir dele, isto porque ao se observar outros bairros do mesmo distrito verificamos que houve casos em que a renda familiar foi reduzida. Este é caso dos bairros de “Sant Martí de Provençals” e “La Verneda i la Pau” onde as rendas reduziram respectivamente de 81% para 67% e 74% para 57% em relação à renda familiar média de Barcelona.

Em termos de qualificação profissional é possível identificar o crescimento da população com formação universitária entre os anos de 2001 e 2011, tendo ela crescido de 35 mil para 51 mil pessoas com ensino superior.

Outro ponto relevante, nesse sentido, é a configuração do emprego, pois, em 2001, os profissionais ligados ao setor científico eram cerca de 12 mil, ao passo que em 2011 eles já somavam 21 mil profissionais.

[3] Os dados estatísticos da Prefeitura de Barcelona estão disponíveis em: https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/castella/index.htm.

Uma pesquisa mais recente (2020), baseada em uma divisão por distritos, revelou que Sant Martí é o distrito com o terceiro menor número de pessoas com nível superior, ainda que, proporcionalmente, esta seja a categoria majoritária em termos de formação, somando 25,83% dos habitantes do distrito. Este dado pode estar mostrando que, apesar do projeto ter alcançado grandes êxitos, também existem contradições. Portanto, estatisticamente, é possível observar que a renda familiar cresceu nos últimos anos e hoje o Poblenou tem uma renda equivalente à renda média de Barcelona. Todavia, não é possível aferir qual o peso do projeto 22@ nessa evolução, pois o crescimento econômico e das rendas familiares aconteceram na cidade como um todo. Inclusive, em uma síntese feita pela prefeitura de Barcelona sobre seus distritos, Sant Martí é colocado como um dos distritos que possui o nível de renda ligeiramente inferior à média e com o nível de estudos universitários também abaixo do valor da cidade . Ou seja, ainda que os indicadores estejam evoluindo e, em termos cotidianos o projeto se demonstre como importante, em termos estatísticos seu impacto ainda não é verificado com clareza. Isso pode ter a ver, também, com os critérios e metodologias utilizados pelas pesquisas.

Do ponto de vista mais geral, é possível também ressaltar que houve uma melhora no quadro da desigualdade em Barcelona. Como mostra o índice de Gini, entre 2011 e 2020, a mudança identificada foi de 34,6 para 31,4 nos respectivos anos.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em uma breve consideração final, pode-se ressaltar que a experiência de Barcelona, no caso do 22@, traz importantes lições para as possíveis políticas urbanas que venham a ser elaboradas.

Acredita-se que o principal aspecto do caso de estudo é o foco na reestruturação produtiva do espaço urbano com ênfase na produção de tecnologia e inovação. A partir desse objetivo, outros projetos se desdobram e se acoplam. Esse é o caso das políticas habitacionais; de ampliação de espaços públicos; de ampliação de áreas verdes; de ampliação do espaço construído; de integração da universidade e dos centros de pesquisa; e de políticas de inclusão social, entre outras.

Entende-se, também, que há um esforço grande do poder público para realizar o plano estabelecido, mas também se deve mencionar que, a partir do impulso dado pelo Estado, o setor privado também passa a desempenhar um papel determinante nesse trabalho. Contudo, sem dúvidas, a atuação da prefeitura é a base para o desenvolvimento desse projeto.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AJUNTAMENT DE BARCELONA. 22@ Barcelona. El distrito de la innovación. Estado de. Barcelona, 2008. Disponível em: https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/868/1/3211.pdf

_____. El plan 22@ Barcelona. Un programa de transformación urbana, económica y social. Barcelona, 2012. Disponível em: http://www.22barcelona.com/documentacio/Dossier22@/Dossier%2022@Castellano_p.pdf

_____. Medida de Gobierno. Impulsionemos el 22@: hacia un Poblenou con un 22@ más productivo, más inclusivo y más sostenible. Barcelona, 2020. Disponível em: https://www.barcelonactiva.cat/documents/20124/259884/MG-Impulsem-22%40-CAST-WEB.PDF/7cc80de9-6b3e-659c-4664-b352bdb8e698?t=1607504025575.

ALMEIDA, M. G. Diez años de cambios en el mundo, en la geografía y en las ciencias sociales, 1999-2008. X Coloquio Internacional de Geocrítica. Barcelona, 26 – 30 de mayo de 2008.

BRANDÃO, A. O papel do espaço público no projeto 22@BCN: el modelo Barcelona de espacio público y diseño urbano. Facultat de Belles Arts – Universitat de Barcelona, 2011.

CAPEL, H. Epílogo. ¿En qué ha fallado Barcelona? Finisterra, XLV, 90, 2010, pp.173-204.

_____. El debate sobre la construcción de la ciudad y el llamado "Modelo Barcelona". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 15 de febrero de 2007, vol. XI, núm. 233.

CEBOLLADA, A; MIRALLES-GUASCH, C. La movilidad en la región metropolitana de Barcelona: entre los nuevos retos y las viejas prácticas. Finisterra, XLV, p. 90, 2010, pp. 33-47.

CLARK, C. The conditions of economic progress. London: MacMillan and Co., Limited St. Martin's Street, 1940.

DANIELS, P. A World of Services. Geoforum, Vol. 22, No. 4, pp. 359-376, 1991.

GEDENS, L; BEL J. Planejamento urbano flexível na cidade contemporânea: contribuições a partir da análise do Plano 22@ Barcelona. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana. set./dez. de 2018, 10(3), 558-575.

LEMOS, I. Os interiores dos quarteirões: de Cerdà ao 22@. Dissertação de Mestrado em Arte, Cidade e Sociedade. Facultat de Belles Arts – Universitat de Barcelona, 2011.

PIQUE, J; MIRALLES, F; BARBEGAL-MIRABENT. Areas of innovations in cities: the evolution of 22@ Barcelona. Int. J. Knowledge-based development, Vol. 10, No. 1, 2019.

TIRONI, M. Poblenou (Re)inventado: paisajes creativos, regeneración urbana y el Plan 22@ Barcelona. Identidades: territorio, cultura, patrimonio. December 2010, núm. 2, p. 86-109.

VILADECANS-MARSAL, E; ARAUZO-CAROD, J-M. Can a knowledge-based cluster be created? The case of Barcelona 22@ district. Papers in Regional Science, 2011.

REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Relatório P5: Benchmarking

PARTE 2

Estudo de Caso BID Cidade do Cabo

2023

APRESENTAÇÃO

O conteúdo a seguir trata, especificamente, do estudo de caso referente ao projeto de Business Improvement District (BID) na Área Central da Cidade do Cabo, o qual será apresentado no decorrer dos capítulos que virão a seguir. Cabe ressaltar que nesta experiência não há o envolvimento de bens imóveis públicos.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 8
2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO 11
   2.1 BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A ÁFRICA DO SUL 11
   2.2 BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DO CABO 17
3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA 20
4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO 22
   4.1 BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT (BID) 22
   4.2 CENTRAL CITY IMPROVEMENT DISTRICT (CCID) 23
      4.2.1 ÁREAS DE ATUAÇÃO 25
      4.2.2 CONSELHO DO CCID 26
      4.2.3 MEMBROS DO CCID 28
   4.3 INICIATIVAS PÚBLICAS E ARCABOUÇO LEGAL 31
   4.4 ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO 34
      4.4.1 ESTRATÉGIA RELATIVA À HABITAÇÃO 34
      4.4.2 IMPACTOS E DESAFIOS 34
5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto) 36
   5.1 ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA 36
   5.2 RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO 36
   5.3 PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO 38
   5.4 TENDÊNCIA ATUAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO 39
   5.5 RESULTADO ALCANÇADO PELO PROJETO QUANTO À GENTRIFICAÇÃO 39
6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS 42
   6.1 INVESTIMENTO PRIVADO 42
   6.2 ECONOMIA DE VAREJO 45
      6.2.1 EMPRESÁRIOS INOVADORES 48
      6.2.2 OCUPAÇÃO DE VAREJO MELHORADA 48
      6.2.3 FATOS E NÚMEROS DO VAREJO 49
   6.3 MERCADO IMOBILIÁRIO 49
   6.4 HABITAÇÃO NO CENTRO DA CIDADE 51
      6.4.1 TENDÊNCIA APARTAMENTO MOBILIADO 51
      6.4.2 AUMENTO NO NÚMERO DE APARTAMENTOS RESIDENCIAIS 51
      6.4.3 VENDAS DE APARTAMENTOS 52
      6.4.4 AUMENTO DO ESTOQUE DE LOCAÇÃO 52
      6.4.5 ALUGUEL MENSAL 53

6.5 QUANTIDADE DE POPULAÇÃO BENEFICIADA (RESIDENTE E FLUTUANTE)..... 54
6.6 EMPREGOS GERADOS E PERSPECTIVAS PROJETADAS..... 54
6.7 IMÓVEIS PÚBLICOS..... 54
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS..... 55
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 56

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa da África do Sul 12
Figura 3: Localização da Cidade do Cabo na Província de Western Cape 17
Figura 4: Mapa da Cidade do Cabo 17
Figura 5: Vista panorâmica atual da Cidade do Cabo 19
Figura 6: Maquete da cidade por volta de 1800 20
Figura 7: Área de abrangência do CCID da Cidade do Cabo 24
Figura 8: Distribuição dos CID com ênfase para o CCID da Cidade do Cabo 30
Figura 9: Empreendimentos imobiliários em 2021_1 43
Figura 10: Empreendimentos imobiliários em 2021_2 44
Figura 11: Economia de Varejo da Cidade do Cabo 2021 46

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Evolução do Produto Interno Bruto em bilhões de USD 1960 - 2020.....15

Gráfico 2: Decomposição da Desigualdade e Raça na África do Sul.....16

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Perfil Econômico da Cidade do Cabo 18
Tabela 2: Programa 4 - CCID Iniciativas de gestão Urbana 33

1. INTRODUÇÃO

Este trabalho é resultado de uma pesquisa sobre a aplicação do Business Improvement District, que na África do Sul recebeu o nome de City Improvement District (CID).

De acordo com o site oficial de Capetownccid[1], o CID envolve uma modalidade de Parceria Público Privada e tem sido usado, mundialmente, para melhorar a gestão do espaço público e a requalificação urbana dos centros de comércio das cidades.

É aplicado em subunidades geográficas da cidade, implementando melhorias na qualidade dos espaços públicos com vistas a aumentar a vitalidade econômica de áreas urbanas específicas.

Criado originalmente na América do Norte, para reverter o declínio de áreas centrais nos anos 1970/1980, os BID estão disseminados no mundo há décadas. Pode-se dizer que a primeira experiência, provavelmente, foi em Toronto, mas sempre se comenta sobre o BID de Nova York, da década de 1980, que ajudou a cidade a reverter a decadência de algumas de suas áreas.

Hoje, as experiências dos BID já passam de milhares só nos Estados Unidos, sendo encontradas também na Europa, Austrália, Nova Zelândia, Japão e África do Sul, conforme citado por Agyemang Fredua[2].

Para melhor compreensão do texto, seguem abaixo as definições de alguns termos e abreviaturas presentes no estudo sobre a Cidade do Cabo, de forma que não haja dúvidas sobre os seus significados:

- **Business Improvement District (BID)** - Um BID é uma organização liderada por empresas privadas sem fins lucrativos em uma área geográfica definida, onde as partes interessadas locais supervisionam e financiam a manutenção, melhoria (sociocultural e ecológica) e promoção de seu distrito comercial para aumentar a prosperidade econômica, além de fornecer serviços adicionais ou

[1] Disponível no endereço: https://www.capetownccid.org/about-ccid.

[2] AGYEMANG FREDUA, 2017- “Privatization of public spaces and its impact on the socio-political and spatial landscapes of the Cape Town Central City Improvement District (CCCID)” - A dissertation submitted to the Department of Town and Regional Planning in Partial Fulfilment of the Requirements for the Master of Town and Regional Planning- University of KwaZulu-Natal, 2017.

aprimorados na área do BID, tais como limpeza extra e obras públicas (BIRMINGHAM CITY CONCIL, 2023 – tradução do autor);

- **Cape Town Central City Improvement District (CCCID)** - significa o mesmo que CCID (FREDUA, 2017);
- **Central Business District (CBD)** - é a parte da cidade que contém as principais ruas comerciais, serviços de alto nível e os principais edifícios públicos. Ao longo da história foi caracterizado por uma série de mudanças de uso do solo, as quais incluem industrial, residencial, comercial, administração e consumo (SCIENCEDIRECT, 2009, págs. 18 a 25 – tradução do autor)[3];
- **Central City Improvement District (CCID)** - é uma organização sem fins lucrativos que opera com seu próprio conselho de administração e faz a ligação entre os setores público e privado, trabalhando em conjunto com cada um para desenvolver, promover e administrar o Centro da Cidade do Cabo. O termo refere-se a uma área geográfica específica, aprovada pela Câmara Municipal nos termos da Lei Municipal de Taxas Prediais, Seção 22 (Área de Taxas Especiais [SRA]) e do estatuto da SRA, na qual são fornecidos serviços complementares aos prestados pela Cidade do Cabo e pelos Serviços de Polícia da África do Sul (CAPE TOWN CCID, 2023 – tradução do autor);
- **City Improvement District (CID)** - também conhecido como Special Ratings Area (SRA) é uma organização sem fins lucrativos que opera dentro de uma área geográfica definida dentro da qual os proprietários concordam em pagar uma taxa por serviços suplementares e complementares definidos para melhorar o ambiente físico e social da área. Um CID, de acordo com o estatuto da SRA, cobra uma taxa dos contribuintes na área, além das taxas normais cobradas. O dinheiro arrecadado, ao contrário das taxas normais, é dedicado especificamente ao gasto na área do CID e é usado para fornecer serviços de acordo com um Plano de Negócios aprovado. Esses serviços prestados pelo CID são complementares aos prestados pela prefeitura, que

[3] https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/B9780080449104010415.

continua a prestar serviços normais (CITY IMPROVEMENT, 2009 – tradução do autor).

2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO

2.1 BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A ÁFRICA DO SUL

A África do Sul é um país localizado no extremo sul do Continente Africano. Ele faz fronteira a oeste com a Namíbia, ao Norte com Botswana e Zimbabue, a leste com Moçambique, Essuatíni e Lesoto. O país é banhado pelos oceanos Atlântico e Índico, com uma linha costeira total de 2.798 km, com 1.219.090 km². A África do Sul é o 9º maior país do Continente Africano e o 25º maior país do mundo.

É uma democracia constitucional na forma de uma República Parlamentar. Refletindo sua diversidade cultural e étnica, o país possui onze línguas oficiais. Sua estrutura administrativa é composta pelos poderes executivo, legislativo e judiciário nas esferas da união (nacional) provinciais e municipalidades (BRITANICA, 2023 b).

A África do Sul é dividida em nove províncias (Figura 1). A nível local, o país é dividido em municipalidades. Estas são classificadas como municipalidades metropolitanas e municipalidades distritais. As primeiras correspondem às grandes cidades e conurbações urbanas e são responsáveis por todas as funções da administração pública. As municipalidades distritais são subdivididas em municipalidades locais, que correspondem a cidades médias e pequenas. As funções da administração pública são divididas entre as municipalidades distritais e locais. O país possui 8 municipalidades metropolitanas, 44 distritais, subdivididas em 226 municipalidades locais (COVARY,2021).

Figura 1: Mapa da África do Sul

Fonte: https://pt.wikivoyage.org/wiki/.

De acordo com o Departamento de Estatísticas da África do Sul, em 2022 a população estimada do país era de 60.604.992 habitantes, sendo aproximadamente 51,1% mulheres. A expectativa de vida para elas era de 65,6 anos, enquanto era de 60 anos para os homens. Com relação à composição étnica do país, 81,0% eram Negros, 8,8% *Coloured*[4], 7,7% Brancos e 2,6% Indiano/Asiáticos (STATISTICS SOUTH AFRICA, 2022). Em 2021, cerca de 68% da população vivia em áreas urbanas (STATISTA, 2023).

A presença humana no território da atual África do Sul remonta há milhares de anos pelos povos bantu que migraram da região dos grandes lagos, na parte central do continente. Há indícios de assentamentos humanos no período anterior à chegada dos europeus. Alguns deixaram sinais até os dias atuais como: Mapungubwe, as agrovilas do povo Tswanaas, Ulundi capital do reino Zulu e Thabo Bosiu capital dos Basothos (ANDERSON, 2016; GIRAUT & VACCHIANI-MARCUZZO, 2009).

[4] Este termo se refere às pessoas mestiças ou miscigenadas, frutos de relacionamentos entre negros africanos, brancos europeus e indianos.

No final do século XV, as expedições marítimas portuguesas que buscavam novas rotas marítimas para as índias alcançaram o território. Primeiro foi Bartolomeu Dias, que contornou o Cabo das Tormentas, rebatizado de Cabo da Boa Esperança, e, depois Vasco da Gama, que instalou uma pequena fortificação na região para servir de apoio para as viagens para Ásia. Em 1652, a Companhia Holandesa das Índias Orientais instalou uma colônia na região onde atualmente fica a Cidade do Cabo, em princípio, com o mesmo objetivo – apoiar as viagens para a Ásia, mas que logo passou a se expandir para o interior com a produção agropecuária. Neste período os holandeses se utilizavam de mão de obra escrava trazida da Ásia (WIKIPEDIA, 2023).

Por volta de 1770, os colonos holandeses começaram a entrar em conflito com os povos africanos, cujos principais grupos eram os Xhosa, Zulu. Pouco tempo depois, os ingleses também passaram a disputar o território. Primeiro, pela localização estratégica e mais tarde, em função das descobertas de diamante e ouro. O período entre os últimos anos do século XVII e o século XIX foi marcado por guerras entre descendentes de holandeses, que passaram a ser chamados de boers ou africaners, ingleses e os povos africanos. Em 1910, ocorreu a criação da União da África do Sul como nação independente, mas parte do império britânico (Commonwealth). Este fato marcou a dominação de ingleses e boers sobre os povos africanos, quando as leis que já discriminavam os negros e mestiços (*coloureds*) foram ampliadas. Nesta fase houve aumento da resistência ao regime por parte de pequenos grupos de boers e ingleses e dos negros, que, em 1912, criaram o Congresso Nacional Africano (African National Congress - ANC) que enfrentou o regime até o seu final em 1994 (WIKIPEDIA, 2023; BRITANICA, 2023).

O regime de apartheid foi aprofundado na década de 1930 e, mesmo após a Segunda Grande Guerra, a segregação racial constituía a base legal do país. Em 1961, o país se desligou da Commonwealth e se tornou uma república. Em 1966, a ONU declarou o apartheid como crime contra a humanidade, o que foi consolidado em 1973 com a aprovação da Convenção do Apartheid, com votos contrários de Portugal (Salazarista), Reino Unido, Estados Unidos e 26 abstenções. Em 1974, a África do Sul foi suspensa da ONU, que declarou embargo total para venda de armas para o país. Mas, somente em 1994 o regime do Apartheid foi derrotado, com a libertação de Nelson Mandela, líder da ANC, que ficou preso durante 24 anos. Naquele mesmo ano, Mandela foi eleito

Presidente nas primeiras eleições efetivamente livres da África do Sul. Desde então ocorreram eleições regularmente, sempre vencidas pela ANC. No entanto, o país ainda enfrenta as profundas desigualdades herdadas do período de segregação e apartheid (WIKIPEDIA, 2023; BRITANICA, 2023). Pereira (2011), ao traçar a história da desigualdade na África do Sul, salienta para as problemáticas políticas e econômicas do período pós-apartheid e afirma que apesar das incertezas quanto ao futuro sul-africano "será necessário manter em mente, como objetivos permanentes, o desenvolvimento econômico, a prestação de serviços e o alívio da pobreza" (PEREIRA, 2011, p. 146).

Segundo estimativas do Fundo Monetário Internacional, em abril de 2018, a África do Sul, tomando como referência o PIB, mediado pela paridade do poder de compra em dólares americanos, ocupava a 30ª posição, dentre 192 países, e a segunda maior economia do continente Africano, atrás apenas da Nigéria (WIKIPEDIA, 2023).

A África do Sul, de acordo com o Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos (UN-Habitat)[5], é considerada um país de renda média, com uma oferta abundante de recursos, com bem desenvolvidos setores financeiro, jurídico, de comunicações e transportes, uma bolsa de valores que está entre as vinte melhores do mundo, e uma moderna infraestrutura de apoio com uma distribuição eficiente das mercadorias a grandes centros urbanos em toda a região.

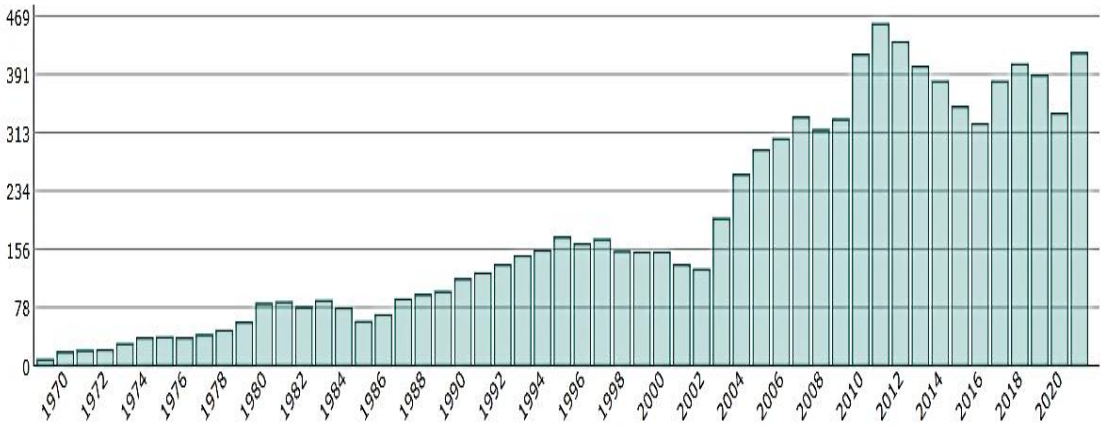
Desde o início da ocupação europeia, a economia da África do Sul tem suas bases na agricultura, com utilização de mão de obra escrava. No século XIX, com a descoberta de diamantes e depois ouro, a mineração passa a ser sua principal atividade. Ao longo do século XX, a mineração se diversificou com a descoberta de outros produtos como platina, cromo, ferro e manganês, e ocorreu o desenvolvimento de indústrias como a automotiva e a alimentícia. Atualmente, a agricultura é o principal setor, seguido dos serviços, indústria, incluindo a mineração (BRITÂNICA, 2023).

Após o fim do apartheid, em 1994, a economia da África do Sul, sobretudo a partir dos anos 2000, tem apresentado crescimento econômico importante, apesar de sofrer quedas em 2009 e entre 2012 e 2016, com posterior recuperação (WORLD DATA.info,

[5] Disponível em: https://unhabitat.org/south-africa. Acessado em: 19 de abril de 2023.

2023). Em 2020, sofreu nova queda, em função da pandemia de covid 19, da qual segue buscando se recuperar (WORLD BANK, 2022).

Gráfico 1: Evolução do Produto Interno Bruto em bilhões de USD 1960 - 2020



Fonte: Extraído de WorldData.info.

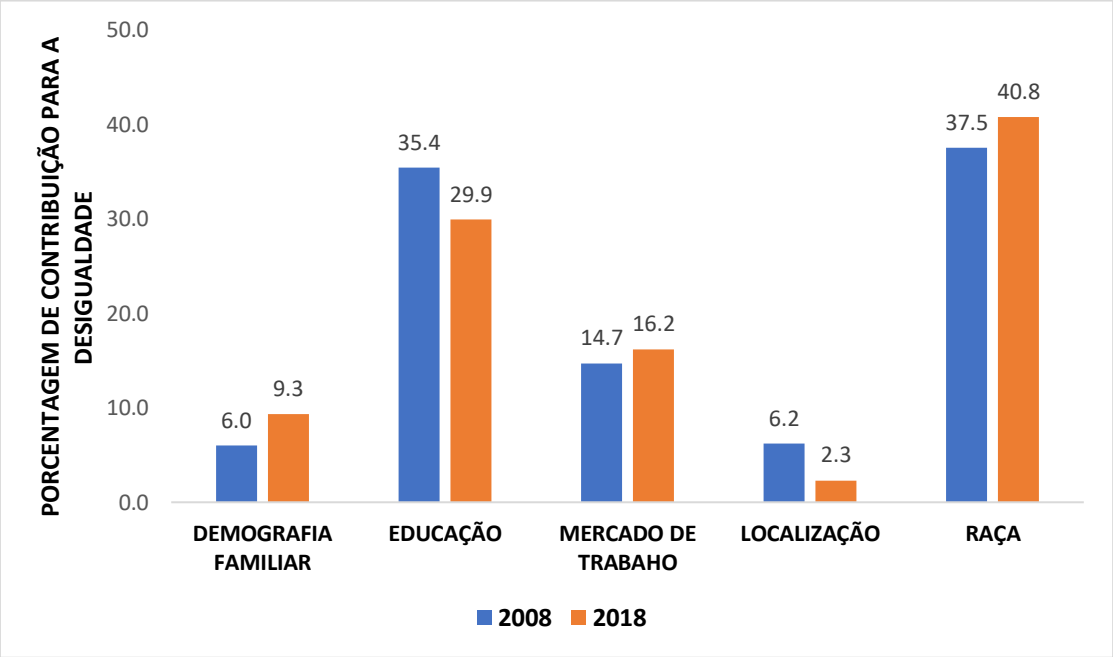
No entanto, apesar do crescimento econômico pós-apartheid, a África do Sul segue sendo marcada pela grande desigualdade entre a minoria branca, que concentra as riquezas, e a maioria negra e mestiça, vivendo em situação de pobreza. Ademais, dentre estes grupos, as mulheres estão sempre em desvantagem em relação à renda e acesso à educação (WORLD BANK, 2022; IMF, 2020).

De acordo com relatório apresentado pelo Banco Mundial, a África do Sul, país pertencente à Southern African Customs Union (SACU), que compreende outros quatro países africanos, com base nos coeficientes de Gini[6] de consumo (ou renda) per capita, em 2018, apresentava um índice de 0,67, configurando-se no país mais desigual do mundo, ocupando o primeiro lugar entre 164 países, conforme o banco de dados de pobreza global do Banco Mundial (WORLD BANK DOCUMENT, 2022).

As desigualdades, que tem forte traço étnico racial, são também regionais e espaciais.

[6] O coeficiente de Gini é uma distribuição estatística de indicadores de bem-estar comumente usados para medir a desigualdade, como na renda ou no consumo. Varia entre 0 e 1 (ou 100), onde o “0” significa a perfeita igualdade e o “1” (ou 100 por cento) a perfeita desigualdade.

Gráfico 2: Decomposição da Desigualdade e Raça na África do Sul



Fonte: Cálculos do Banco Mundial com base em dados de pesquisas domiciliares (WORLD BANK DOCUMENT, 2022).

Fruto de sua evolução histórica, a economia do país se concentra nas provinciais Western Cape e KwaZulu-Natal, onde se situam os principais portos do país, herança da relevância dos portos no período colonial, e Gauteng, com a exploração de ouro de diamantes e a industrialização (GIRAUT &VACCHIANI-MARCUZZO, 2009). Em 2016, estas três províncias representavam respectivamente 13,7%, 15,9% e 34,6% da economia do país (SOUTH AFRICA GATEWAY, 2023).

Do ponto de vista urbano, quatro municipalidades metropolitanas concentram a maior parte das atividades econômicas: Cidade do Cabo, Port Elizabeth, Durban e Pretória/Johannesburgo, que engloba as duas cidades. A condições de oferta de serviços e oportunidades se concentram nas áreas urbanas, acirrando a pobreza nas áreas rurais. Ademais, fruto do planejamento urbano do período do apartheid, as áreas urbanas do país são caracterizadas pela segregação espacial entre a população brancas e os negros e mestiços. Esta situação teria sido acentuada nos últimos anos em função da pandemia da covid 19 (MAGANGA, 2021; GIRAUT &VACCHIANI-MARCUZZO, 2009).

2.2 BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DO CABO

A Cidade do Cabo está situada na costa sudoeste da África do Sul. Ela é a capital da Província de Western Cape (Cabo Ocidental) e a sede do poder legislativo do país.

Figura 2: Localização da Cidade do Cabo na Província de Western Cape

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Cidade_do_Cabo#/media/Ficheiro:Map_of_the_Western_Cape_with_Cape_Town_highlighted_(2016).svg.

Figura 3: Mapa da Cidade do Cabo

Fonte: https://municipalities.co.za/map/6/city-of-cape-town-metropolitan-municipality.

Com 4.758.433 habitantes em 2021, a Cidade do Cabo é a segunda maior municipalidade metropolitana do país, ficando atras apenas de Joanesburgo (WESTERN CAPE GOVERNMENT, 2021). De acordo com o governo da Cidade do Cabo, em 2016, 43% da população da cidade era composta por negros africanos, os mestiços (*coloureds*) eram 40% e os brancos, 16% (CITY of CAPE TOWN, 2021).

A Cidade do Cabo é a segunda cidade mais rica da África do Sul em termos de produto interno bruto (PIB) e per capita, depois da cidade de Joanesburgo. Ela contribui com 10,58% do PIB do país, representando 71,10% da economia do Cabo Ocidental (Site de Desenvolvimento Econômico da Cidade do Cabo, 2015).

O perfil econômico da Cidade do Cabo pode ser constatado na tabela a seguir:

Tabela 1: Perfil Econômico da Cidade do Cabo

PERFIL ECONÔMICO DA CIDADE DO CABO	
SETOR	**PERCENTUAL**
Serviços Financeiros e Empresariais	**36,10%**
Manufatura	**16,10%**
Serviços Comunitários	**15,60%**
Comércio e Hospitalidade (Turismo)	**15,60%**
Transporte, Armazenamento e Comunicação	**11,20%**
Agricultura	**9,70%**
Construção	**4,10%**

Fonte: AGYEMANG FREDUA, 2017, com base em Cape Town Metropolitan Municipality Website, 2015).

A Cidade do Cabo tem quatro grandes polos comerciais como: o Cape Town Central Business District, contendo a maioria das oportunidades de emprego e escritórios; o Century City; o Bellville / TygerValley; e o Claremont comercial, onde estão estabelecidos muitos escritórios e sedes corporativas. A maior parte das empresas com sede na cidade são as companhias de seguros, grupos de varejo, editoras, escritórios de design, designers de moda, companhias de navegação, empresas petroquímicas, escritórios de arquitetura e agências publicitárias (FREDUA, 2017).

Figura 4: Vista panorâmica atual da Cidade do Cabo

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Cidade_do_Cabo.

3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA

A região onde atualmente se localiza a Cidade do Cabo era ocupada pelos KhoyKhoy[7]. Apesar das passagens dos navegadores portugueses ainda no final do século XV, o primeiro assentamento europeu teve início em 1652, com a chegada da Companhia Holandesa das Índias Orientais, dando início ao período colonial. A cidade servia de entreposto para navios que comerciavam entre a Europa e o Leste Asiático. Surgiu assim a primeira cidade branca da África subsaariana. O crescimento das atividades comerciais da cidade implicou na expansão de sua área de influência para o interior, com a tomada das terras e o afastamento dos povos originários. Ao mesmo tempo, neste período, os holandeses passaram a trazer pessoas escravizadas da África Oriental, de Madagascar e da área da Baía de Bengala para trabalhar na cidade e nas atividades agrícolas necessárias para o seu sustento e para suprir sua função de entreposto do comércio marítimo. Durante o período colonial o crescimento da cidade foi lento. A partir da metade do século XIX, com a descoberta de diamantes e depois de ouro, e a industrialização, a Cidade do Cabo tem sua expansão urbana acelerada (BRITÂNICA, 2023 -2; BBC, 2023).

Figura 5: Maquete da cidade por volta de 1800

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Cidade_do_CaboA descoberta de diamantes em

[7] Em alguns textos, aparece como KhoiKoi e Khosian.

Ao longo do período colonial, juntamente com a escravidão, a segregação social e espacial era regida por uma série de regulamentos. Havia áreas residências exclusivas para os brancos. Os não brancos só podiam circular nas áreas comerciais com autorização e viviam nas bordas da cidade em condições precárias (ANACKER, 2010; NEWTON-KING, 1981).

Durante o período colonial, a cidade foi controlada alternadamente pelos descendentes de holandeses, conhecidos como Africaners ou Boers e ingleses. Estes assumiram o controle em definitivo no início do século XIX. A partir de então, a escravidão foi abolida (BRITÂNICA, 2023 -2).

No entanto, as regras de segregação foram mantidas. Os surtos de peste bubônica no final do século XIX e início do século XX serviram de justificativa para reforçá-las. Em 1910, com a formação da União da África do Sul, a segregação é ainda mais aprofundada com várias leis, até seu ápice com a implantação do regime de apartheid (NEWTON-KING, 1981).

Neste período, as regras do regime se aplicavam também às administrações locais e ao planejamento urbano que também se baseava no modernismo. Apesar do discurso oficial de promover o desenvolvimento, normas urbanísticas eram utilizadas para incrementar e legalizar a segregação espacial entre brancos e não brancos em favor dos primeiros.

Desde o fim do regime de apartheid, a partir de 1994, esforços têm sido feitos para reverter a lógica de planejamento e desenvolvimento urbano na África do Sul e na Cidade do Cabo (ANDERSON et al, 2020). Avanços têm sido verificados em termos de melhorias na distribuição de renda e espacial da população (ROAPE, 2022; LLOYD et al, 2021). No entanto, a Cidade do Cabo ainda persiste como a mais segregada da África do Sul e uma das mais desiguais do mundo. Em que pesem os avanços, altas taxas de desemprego, problemas com drogas, violência, saúde e acesso a serviços são marcas da cidade (ABRAHAMS et al, 2018).

4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO

O Projeto objeto deste trabalho é a aplicação de um Business Improvement District (BID) na Cidade de Cape Town, na África do Sul, onde é chamado de City Improvement District (CID).

Na virada do milênio, a principal área de negócios da cidade vivia um processo de degradação devido a problemas de criminalidade e ineficiência de serviços públicos. Numa iniciativa para reverter este cenário, em novembro de 2000 foi criado o Central City Improvement District de Cape Town. Antes de tratar deste caso, faz-se necessária uma breve apresentação sobre a experiência do BID em outros lugares.

4.1 BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT (BID)

O Business Improvement District (BID) é tido como uma "modalidade de Parceria Público Privada" entre empresários e ou proprietários de imóveis de determinada área da cidade e a administração pública. Surgiu, na década de 1970, em Toronto, no Canadá, e se espalhou por milhares de cidades do Canada, EUA, Austrália, Nova Zelandia, África do Sul, Jamaica, Servia, Albânia, Alemanha, Irlanda, Singapura, Holanda e Reino Unido. Seu objetivo é promover a regeneração e promoção (*branding)* de áreas centrais de cidades, que, em geral, concentram negócios, os chamados Central Business Districts (WIKIPEDIA, 2023; WORLD BANK,2015).

Os processos para formação do BID variam entre as cidades. Mas, em geral, iniciam por iniciativa dos empresários de determinada área que manifestam seu interesse de criação ao poder público, em geral a administração municipal ou metropolitana. A parceria consiste no reconhecimento e delegação por meio de lei para que uma associação sem fins lucrativos formada por empresários passe a prestar alguns serviços públicos, em geral relacionadas à estética, à ordem da área, como manutenção e pequenas obras nos equipamentos públicos, podas de arvores, limpeza urbana e segurança extra. Ou seja, o BID se caracteriza como um instrumento de gestão territorial. A lei ainda deve autorizar a cobrança de taxas para custear a prestação dos serviços públicos (WORLD BANK,2015; BRITISH BIDS, 2010).

Ao longo do tempo, os BID têm promovido a melhoria dos ambientes de negócios e valorização comercial e imobiliária nas áreas onde são implantados. Há experiências emblemáticas, como Nova York, que deve grande parte de sua recuperação da crise dos anos 1970 à implantação de BID (AVILA, 2022; NEW YORK CITY SMALL BUSINES IMPROVMENT, 2023; WORLD BANK, 2015).

Entretanto, há também críticas no sentido de que os BID carecem de transparência na gestão dos recursos e prestação de contas, de promoverem gentrificação de moradores e de pequenos negócios, além do debate sobre transferência de responsabilidades e atribuições do poder público para o setor privado (AVILA, 2022; WIKIPEDIA, 2023; FUTURE LONDON, 2016).

4.2 CENTRAL CITY IMPROVEMENT DISTRICT (CCID)

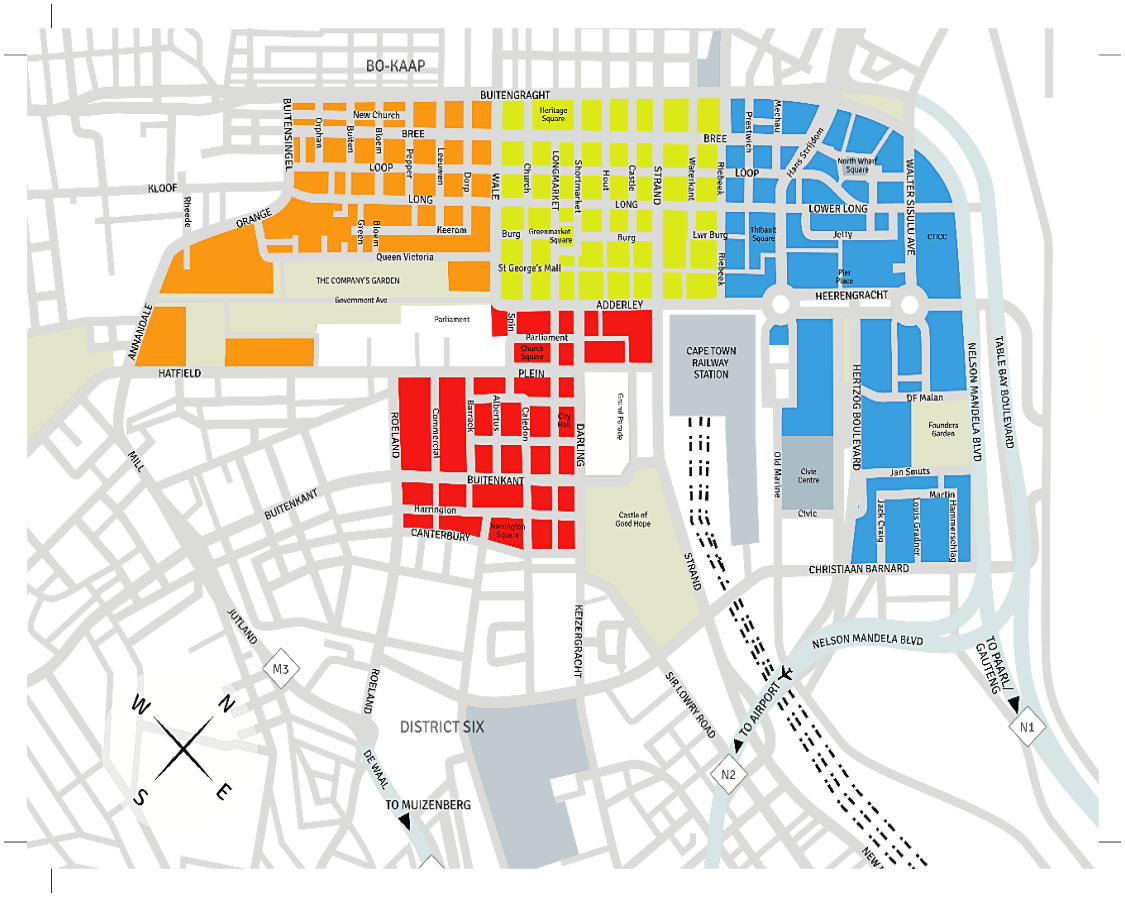
O Central City Improvement District (CCID) da Cidade do Cabo foi criado por proprietários privados com o objetivo de reverter o cenário de "crime e sujeira que caracterizava o Cape Town Central Business District e seus efeitos negativos sobre a economia local, resgatando um ambiente propício aos negócios, através da requalificação urbana" (CCID, 2023).

O CCID é uma Empresa Sem Fins Lucrativos que presta serviços nas áreas de gestão urbana, segurança e proteção, e desenvolvimento social. O CCID atua em parceria com o Governo Local da Cidade do Cabo e os Serviços de Polícia da África do Sul (op. Cit).

O CCID atua em uma área de 1,6km², que se estende da rua Buitensingel à rua FW de Klerk Boulevard, e da rua Buitengracht à rua Canterbury Street.

A figura a seguir mostra sua abrangência na área central da Cidade do Cabo.

Figura 6: Área de abrangência do CCID da Cidade do Cabo



Fonte: https://www.capetownccid.org/about-ccid.

A figura indica também, de acordo com o Relatório do CCID de 2022, os limites de cada um dos setores que compõem o CCID e atividades podem ser encontradas em três deles – menos o quarto setor (vermelho). São essas as atividades dentro de seus setores:

- **Setor Azul** - Frente Litorânea: Convenções, Hotelaria e Financeiro;
- **Setor Amarelo** - Da Riebeek Street até a Wale Street: Polo Varejista / Coração do CBD;
- **Setor Laranja** - Entre The Company's Garden e Buitengracht, Wale e Buitensingel Street: Judiciário/ Governamental; e
- **Setor Vermelho** - Cidade Leste: O CCID não informa quais as atividades deste setor.

4.2.1 ÁREAS DE ATUAÇÃO

O CCID conta com mais de 600 pessoas de empresas terceirizadas para o desempenho de suas funções, divididas em quatro departamentos.

- **Departamento de Proteção e Segurança** - uma equipe de cerca de 270 agentes de segurança pública (PSO) atuam 24 horas por dia em complemento e articulação com a agência de aplicação da lei da Cidade do Cabo e o Serviço de Polícia da África do Sul.

- **Departamento de Gestão Urbana** – os serviços de gestão urbana são executados por uma empresa especializada e a Straatwerk (uma ONG de treinamento de habilidades de nível básico). Os serviços de manutenção preventiva e corretiva envolvem: a remoção de despejos ilegais e pichações, limpeza de ralos e canais, capina, pulverização e poda de árvores, manutenção de vias públicas, incluindo pavimento, sinalização de trânsito horizontal e vertical.

- **Departamento de Desenvolvimento Social** – este trabalho é feito em parceria com o Ministério de Assistência Social e com várias ONGs de toda a metrópole. Seus seis principais parceiros na Cidade Central incluem: The Homestead (que oferece acomodação, reunificação familiar e serviços de reintegração para meninos que vivem na rua); Ons Plek (que oferece acomodação, reunificação familiar e serviços de reintegração para meninas que vivem na rua); Youth Solutions Africa (que fornece programas de treinamento em habilidades e abrigo para homens e mulheres); The Carpenter's Shop (que fornece instalações de ablução, abrigo de segunda fase[8] e treinamento vocacional); Khulisa Social Solutions (que se dedica à reabilitação baseada no trabalho para desabrigados crônicos); e Straatwerk (ONG de capacitação com a qual o departamento de Gestão Urbana também trabalha).

[8] Trata-se de um serviço de abrigo temporário para os moradores em situação de rua que tenham ocupação ou para os quais a organização tenha conseguido ocupação, até que ele tenha condições de manter uma moradia fixa (https://thehopeexchange.org/services/).

- **Departamento de Comunicação** - cuida da elaboração e divulgação de materiais institucionais e educativos, além de promover eventos de relacionamento internos e com a sociedade em geral.

4.2.2 CONSELHO DO CCID

O Conselho do CCID é formado por 14 membros representativos de importantes segmentos de mercado, os quais constam de um Memorando de Incorporação, sejam eles:

- Rob Kane - Diretor Executivo e cofundador da Boxwood Property Fund, que se concentra na reconstrução de edifícios comerciais. Nos últimos anos, a Boxwood investiu mais 1,4 bilhão de Rands (moeda sul-africana) no CBD da Cidade do Cabo. Rob é presidente do conselho de administração do CCID há mais de 10 anos.
- Michael Bauer - Diretor Administrativo da SAproperty.com, uma empresa diversificada de serviços imobiliários com presença na Cidade do Cabo e Joanesburgo, e da Apollon Property Fund (Pty) Ltd. Possui 20 anos de experiência no setor imobiliário.
- Tamra Capstick-Dale - Chefe da Corporate Image baseada em CBD, uma empresa de relações públicas e gerenciamento de reputação.
- Murray Clark - Fundador e CEO da Neighbourgood, uma empresa de convivência e espaço de trabalho que possui e opera empreendimento da Neighbourgood no CBD da Cidade do Cabo e em outros lugares. Em sua carreira de 15 anos, ele fundou várias empresas nos setores de construção, desenvolvimento imobiliário e *private equity* e desenvolveu mais de 40 edifícios em toda a África do Sul.
- Samantha Clingham - Diretora de Operações para a região do Cabo na Southern Sun, a empresa hoteleira líder na África Austral. O grupo tem mais de 100 hotéis em todos os setores do mercado na África do Sul, África, Seychelles e Oriente Médio.
- Grant Elliot - COO da empresa de desenvolvimento imobiliário One Thibault Investments, que recentemente reconstruiu o One Thibault, o icônico edifício no CBD onde o CCID está baseado. Grant é o ex-gerente regional da Redefine Properties em Western Cape.

- Tim Harris - Sócio da empresa de consultoria do setor público Consulum, onde lidera a prática de Competitividade e o escritório da Cidade do Cabo. Anteriormente, ele foi CEO da Wesgro e, antes disso, membro do Parlamento.
- Samantha Lambert - Gerente `Geral (costeira) da Real Estate Investment Trust (REIT), Redefine Properties, que possui uma plataforma diversificada de ativos imobiliários, incluindo varejo premium, escritórios e propriedades industriais nas principais áreas metropolitanas da África do Sul, incluindo a Cidade do Cabo CBD.
- Julian Leibman - Diretor do Cape Regional Board da Investec.
- Joy Millar - Depois de 15 anos como corretor sênior de propriedades comerciais e gerente regional na Swindon Property, Joy agora é gerente de portfólio de propriedades da Benzing Properties SA.
- Pedro Raimundo - Fundador da Wild Life. O principal campo de especialização de Peter é o ecoturismo, mas ele tem uma vasta experiência em desenvolvimento e administração de propriedades. Ele também é presidente do conselho de curadores da Mutual Heights.
- Nawal Ramasar - MD da Active Blue Valuation Solutions e diretor e acionista da Resolutions, uma empresa nacional de avaliação e desenvolvimento de propriedades. É membro cooptado da direção do CCID.
- David Stoll - Dirige os escritórios da Growthpoint Properties, uma empresa imobiliária listada na Cidade do Cabo. e
- Riaan van Wyk - Lidera o portfólio nacional de propriedades da Woolworths, que inclui o gerenciamento de instalações da sede da Woolworths baseada em CBD.

4.2.3 MEMBROS DO CCID

Em documento de novembro de 2022, constam 74 membros, dos quais destacam-se abaixo as empresas representadas. As 3 últimas empresas não se encontram incluídas na contagem (novos membros):

1. Aonyx Trust
2. Apollon Property Fund (Pty) Ltd
3. Eaton Trust
4. Friedman Dewey Investments (Pty) Ltd
5. Southern Arctic Trust
6. Redefine Properties Limited
7. Crosize (Pty) Ltd
8. Thibault Investments (Pty) Ltd
9. Marcan Trust
10. Boxwood Property Fund
11. Four Seasons Body Corporate
12. Izandla Property (Pty) Ltd
13. Urban Lime Properties (SA) (Pty) Ltd
14. Cape Town Heritage Trust
15. Aria Property Group (Pty) Ltd
16. Spear One (Pty) Ltd
17. Blend Property 15 (Pty) Ltd
18. Growthpoint Properties Limited
19. Paramount Property Fund Limited
20. Bestinver Company (Pty) Ltd
21. The Cullinan Hotel Pty Ltd
22. Green Willow Prop 9 Pty Ltd
23. Southern Sun Hotel Interests (Pty) Ltd
24. Woolworths (Pty) Ltd
25. Carevest Twenty-One (Pty) Ltd
26. Fusion Properties 505 CC
27. Good Capital (Pty) Ltd
28. Zimton (Pty) Ltd
29. Benzing Properties South Africa (Pty) Ltd

Segundo Gene Lohrens, um dos fundadores do CCID, a partir das experiências em Joanesburgo, e com a consolidação legal do modelo de City Improvement District (CID), as vantagens de se estabelecer um CID foram se tornando aparentes:

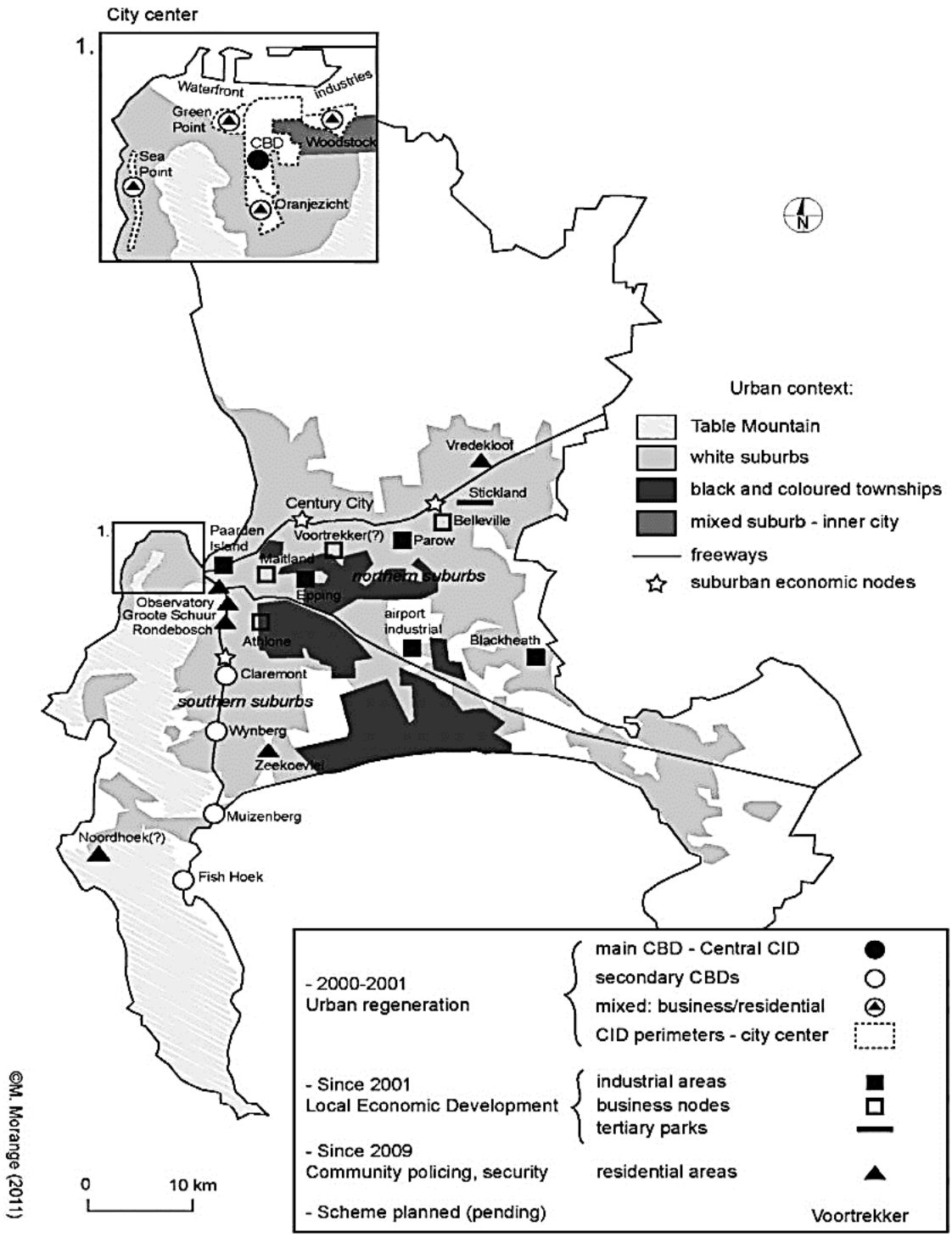
- O custo da prestação de serviços suplementares será suportado por todos os proprietários;
- Os custos são suportados proporcionalmente ao valor do imóvel;
- A abordagem do CID é holística;
- Proporciona melhoria do ambiente e fortalece a confiança do investidor;
- O CID cria uma identidade positiva para a área;
- O CID fornece gerenciamento e responsabilidade do setor privado;
- A valorização dos imóveis; e
- Apresentar ideias de mudança ao conselho.

A disseminação de CID e formas conectadas de parceria público-privada como um modelo internacional de renovação urbana têm sido associadas à ascensão do 'empreendedorismo urbano' e à neoliberalização de políticas e práticas, em um momento em que a competição entre cidades na economia global tem sido cada vez maior[9].

O mapa 5, a seguir, ilustra a disseminação do modelo CID, com destaque para sua implantação inicial na área central da Cidade, com o CCID.

[9] https://wid-co-za.translate.goog/blog/cape-towns-city-improvement-districts-the-vision-and-the-success-model/.

Figura 7: Distribuição dos CID com ênfase para o CCID da Cidade do Cabo



Fonte: Three generations of CIDs in Cape Town (map created by Marianne Morange).

4.3 INICIATIVAS PÚBLICAS E ARCABOUÇO LEGAL

A Lei do CID da Cidade, Lei 12, de 1997, que entrou em vigor em novembro de 1999, pavimentou o solo jurídico para o estabelecimento das Special Rating Area (SRA), principal Instrumento Legal onde se ancorou o Projeto de Requalificação Urbana da Área Central da Cidade do Cabo, conhecido como CCID.

No site oficial da cidade[10] encontra-se a orientação para que proprietários de imóveis, que desejam uma prestação de serviço aprimorada em sua área, tenham a oportunidade de solicitar a criação de uma área de classificação especial por meio de uma parceria com a Cidade do Cabo. O processo de estabelecimento da SRA (Special Rating Area) é feito "em risco", pois a cidade não fornece capital inicial e não pode garantir a aprovação. Este instrumento foi a base para a implantação não só do CCID na cidade, como de outros CID que se seguiram.

Uma SRA é um instrumento legal que se refere a uma área geograficamente delimitada, na qual os proprietários contribuem com taxas adicionais, cobradas pela Municipalidade, para financiar serviços de "reforço" aos serviços públicos fornecidos, visando orientar a evolução dessa área em direção aos objetivos comuns pretendidos, conforme Plano de Negócios aprovado. Esta taxa é baseada na avaliação municipal de cada propriedade, configurando um Fundo Monetário a ser repassado ao "CID" que vai operá-lo de acordo com o Plano de Negócios e Orçamentos já aprovados pela população envolvida e, posteriormente, pelo Conselho Municipal.

No caso em questão (Capetown, África do Sul), as SRA são regidas pela Seção 22 da Lei de Taxas de Propriedade Municipal (MPRA), a Lei de Gestão de Finanças Municipais (MFMA), a Lei de Empresas (Empresa Sem Fins Lucrativos - NPC), a Constituição da SA e o Estatuto da Área de Classificação Especial da Cidade do Cabo, de 2012.

Uma SRA é sempre demandada pela comunidade e nunca pela Municipalidade. Normalmente esta demanda é capitaneada por lideranças locais (no caso do CCID, por interesses comerciais locais resultante da iniciativa conjunta da South African Property Owners Association- SAPOA- e a Câmara de Comércio e Indústria Regional), que sentem

[10] https://www.capetown.gov.za/work%20and%20business/doing-business-with-the-city/partner-with-the-city-of-cape-town/special-rating-areas.

a necessidade de melhorar o meio ambiente numa área definida. Esta liderança elabora um Plano de Negócios de 5 anos (incluindo a Motivação, o Plano de Implementação e um Orçamento) indicando como alcançar as melhorias, e apresenta à comunidade local em reunião pública onde os proprietários da área, aprovando o Plano, são convidados a aderir ao pedido de implantação de uma SRA, pois a Municipalidade requer a adesão e consentimento por escrito de mais de 50% dos proprietários para a criação de uma SRA a ser classificada como Comercial, e mais de 60% para uma SRA a ser classificada como Residencial. As SRA podem ser Comerciais, Industriais ou Residenciais, podendo mesclar mais de uma denominação, em uso misto.

Ultrapassada esta etapa, cabe ao grupo de liderança local apresentar o Plano de Negócios ao Poder Público. A proposta é então divulgada na mídia e todos os proprietários dentro da área de abrangência do Plano são notificados de modo a que tenham pelo menos 60 dias para se manifestarem com comentários ou objeções. A Prefeitura então analisa o pedido, juntamente com as objeções, em Sessão Plenária do Conselho.

Uma vez aprovada, pela Municipalidade, a solicitação de delimitar uma SRA com a finalidade específica de implantar o Plano de Negócios e seu respectivo Orçamento em determinada área, uma Empresa Sem Fins Lucrativos é criada e um Conselho Administrativo é eleito. A empresa Sem fins Lucrativos faz seu Registro Fiscal para efeito de cobrança do Imposto de Valor Agregado (VAT) e abre uma conta bancária como fornecedor atuante na cidade. Tudo isso deve estar feito antes de qualquer repasse orçamentário pelo poder público à Empresa. Se constitui então uma Parceria Público-Privada entre os entes públicos considerados como parceiros no Plano de Negócios e a Empresa sem Fins Lucrativos, no nosso caso o CCID.

Em 2017, havia 39 SRA na Cidade do Cabo. Duas comunidades estavam se candidatando ao estabelecimento, e muitas outras manifestaram interesse em estabelecer um CID (CAPE TOWN CCID, 2017).

O instrumento legal da SRA é temporário, atuando num horizonte de 5 anos, e sua renovação deve ser solicitada junto à Cidade através da apresentação de novo Plano de Negócios com seus respectivos orçamentos para os 5 anos seguintes, conforme se

depreende do Plano do CCID aprovado para o período de 1º/julho/2020 a 30/junho/2025.

As áreas em que o CCID oferece estes serviços complementares hoje são: Segurança e Proteção, Gestão Urbana e Desenvolvimento Social. O CCID dispõe ainda de um Departamento de Comunicação.

O Departamento de Gestão Urbana atualmente tem entre suas atribuições as seguintes ações de caráter contínuo, conforme explicitado no Plano de Ação aprovado para o período 2020- 2025:

Tabela 2: Programa 4 - CCID Iniciativas de gestão Urbana

ETAPAS DE AÇÃO	RESPONSÁVEL	FREQUÊNCIA	INDICADOR DE DESEMPENHO
1. Projetos e Iniciativas Estratégicas	CEO/Gerente Urbano	Contínua	Melhoria visível da área CCID em termos de segurança, orientação e acessibilidade
2. Equipe de Manutenção Viária: Reparos estéticos em estradas e calçadas	Gerente Urbano	Contínua	Entregas claras e desempenho definido
3. Auditorias de iluminação pública	Gerente Urbano	Contínua	Relatórios trimestrais apresentados à Cidade do Cabo
4. Limpeza de ralos	Gerente Urbano	Contínua	Avaliação, Inspeção e Relatório de resultados
5. Programa de iscas para roedores	Gerente Urbano	Contínua	Avaliação, Inspeção e Relatório de resultados
6. Poda de árvores, corte de grama e outros serviços de jardinagem	Gerente Urbano	Contínua	Avaliação, Inspeção e Relatório de resultados
7. Sinais de trânsito, obras hidráulicas e esgotos	Gerente Urbano	Contínua	Avaliação, Inspeção e Relatório de resultados
8. Sinalização rodoviária e sinalização de trânsito	Gerente Urbano	Contínua	Avaliação, Inspeção e Relatório de resultados
9. Promover/Participar em campanhas de sensibilização do público com parceiros em torno de questões de Gestão Urbana	CEO/Gerente Urbano / Gerente de Comunicações	Contínua	Avaliação do Grau de Engajamento e Receptividade do público à exposição midiática do trabalho de gestão urbana da CCID e dos seus principais parceiros na CBD

Fonte: www.capetownccid.org.

4.4 ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO

Em artigo publicado em 26 de setembro de 2022[11], Paulo Coelho Ávila permite compreender a natureza da Parceria Público Privada envolvendo entes governamentais e iniciativa privada, onde:

> Empresários e proprietários em um BID — autorizado pela autoridade pública — pactuam o pagamento de um tributo que será arrecadado exclusivamente nessa área pelo governo local, cujos recursos serão revertidos a uma organização privada sem fins lucrativos que administra o Business CID. Essa organização controla como os fundos serão gastos de acordo com projetos previamente aprovados. Dentre os serviços e obras comumente executados estão o recolhimento adequado de resíduos, remoção de grafites, melhoria do calçamento, instalação de mobiliário urbano, ampliação e adequação de infraestrutura, paisagismo, segurança, promoção de eventos e apoio social para moradores em situação de rua (ÁVILA, 2022).

4.4.1 ESTRATÉGIA RELATIVA À HABITAÇÃO

O CCID não teve, inicialmente, esta questão específica em seus objetivos, entretanto atua no encaminhamento de moradores de rua aos órgãos governamentais pertinentes através de seu Departamento de Desenvolvimento Social, além de apoiar, através de campanhas, as ONG parceiras. Atualmente, busca incentivar também a ocupação tanto comercial como residencial em sua área de atuação, conforme poderá ser visto mais adiante, no Capítulo 5.

4.4.2 IMPACTOS E DESAFIOS

O principal impacto foi reverter o quadro de degradação urbana e criminalidade, requalificando os espaços públicos (principalmente através da limpeza e da manutenção) e ampliando o controle policial na área, objetivando assim atrair e fomentar novos usuários e negócios que dinamizassem social e economicamente a área. Além disso, até onde foi possível detectar, os maiores desafios do CCID foram, inicialmente, vencer a resistência dos proprietários da área em concordar com a proposta e aceitar a cobrança de taxa extra, pois isto se deu há 22 anos atrás, nos anos 2000.

[11] https://caosplanejado.com/desenvolvimento-urbano-pelos-business-improvement-districts.

Outro desafio foi enfrentar as críticas de exclusão e gentrificação que a aplicação inicial do modelo BID causou, consideradas por alguns autores como a razão pela qual foi criado dentro do CCID o Departamento de Desenvolvimento Social, em 2006.

Outro grande desafio detectado foi o enfrentamento aos impactos gerados pelo vírus COVID em escala mundial com ações ainda em curso.

O que mais se evidencia é que o modelo BID em que se ancora tem se mostrado suficientemente dinâmico e flexível para absorver e/ou priorizar a presença de novos parceiros e colaboradores, capazes de aumentar o patamar de resposta aos desafios apresentados, sem perder o fio condutor de suas metas, qual seja o de criar ambiente propício aos negócios.

5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto)

A Área Central, representada pelo CCID, é hoje o centro da economia da Cidade do Cabo, e a estreita parceria entre o CCID e o Poder Público, detalhada no capítulo anterior, resultou na requalificação efetiva de uma área que já esteve em grave declínio.

5.1 ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA

A Parceria Público Privada estabelecida na área central da Cidade do Cabo (Ver Capítulo 4) gerou aumento da atratividade da área, com maior fluxo de pessoas consumindo e atraindo a criação de novos negócios, além da crescente valorização imobiliária conforme será detalhado abaixo.

No que diz respeito aos incentivos governamentais concedidos para o desenvolvimento da região, não foi encontrada nenhuma referência além da própria legislação que permite ao Poder Público estabelecer cobrança de taxa extra para aplicação específica em determinada área geograficamente delimitada, conforme detalhado no Capítulo 4 ao se descrever a SRA (Special Rating Area).

5.2 RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO

Pode-se citar que, como principal resultado, a região do CCID se tornou a maior concentração de atividades econômicas dentro do Município e a mais bem avaliada região do País no mercado de escritórios, apresentando um aumento exponencial no montante dos investimentos imobiliários efetuados.

Subjacente a estes dados, baseados em algumas citações, estima-se um incremento da oferta de empregos formais na região.

Conforme coloca Agyemang Fredua, 2017:

> A CBD tem a maior concentração de atividades econômicas dentro do Município da Cidade do Cabo, contribuindo com até 24,5% do volume de negócios para toda a economia da Cidade do Cabo e mais de 30% do setor de emprego da cidade (The State of Cape Town Central City Report, 2012, p.11). A partir de 2013, o valor total das propriedades situadas dentro do CBD foi estimado em 25 bilhões de Rands. Além disso, o CCID gerou uma receita fiscal superior a 216 milhões de Rands por ano a partir de taxas (The State of The Cape Town City Central Report, 2013; The State of The Cape Town Central City Report, 2012) (FREDUA, 2017).

Esta posição parece ficar reforçada na atualidade no artigo de Sandra Gordon publicado a 28 de abril de 2022[12]:

> A pesquisa do CCID, que inclui pelo menos 200 varejistas que fazem negócios na área de 1,6 km² do CCID e em todas as principais categorias de varejo, foi realizada pela primeira vez em julho de 2020 - assim que os regulamentos da Covid-19 permitiram que os trabalhadores de campo do CCID se envolvessem com empresas locais.
> Na primeira pesquisa, a confiança entre os varejistas do centro da cidade era de apenas 23%, com quase 52% dos varejistas pesquisados indicando que havia um risco "médio" ou "alto" de que seus negócios fechassem antes do final de 2020 como resultado direto das restrições de bloqueio.
> Na última pesquisa – realizada em fevereiro deste ano (2022) – uma porcentagem significativa (69,6%) dos varejistas indicou que "não há risco" de seus negócios falirem antes do final de 2022 (GORDON, 2022).

Já em 24 de junho de 2022, Natascha Conradie cita como o CCID da Cidade do Cabo tornou a cidade sul-africana uma vencedora global, atraindo milhões de libras em investimentos a cada ano, acrescentando que:

> Pesquisas recentes com corretores de imóveis avaliadas pelo First National Bank da África do Sul estabeleceram a Cidade do Cabo como a região mais bem avaliada do país no mercado de escritórios".
> "Poucos meses após seu lançamento em 2000, projetos avaliados em £ 123 milhões estavam em construção no centro da cidade e, em 2003, novos investimentos no valor de mais de £ 403 milhões haviam sido implementados. Duas décadas depois, o valor das propriedades do centro da cidade aumentou para mais de £ 2 bilhões. A renovação do centro da Cidade do Cabo é evidente não apenas no aumento do tráfego no centro da cidade, mas no investimento em apartamentos de luxo, lojas, restaurantes, na construção de novos empreendimentos multiusos, na reabilitação de edifícios antigos e na presença de grandes e pequenas empresas que fizeram do CBD a sua casa[13] (CONRADIE, 2022).

[12] https://www.capetownccid.org/news/business-confidence-cape-town-cbd-soars.

[13] https://businessmondays.co.uk/how-cape-towns-central-city-improvement-district-has-made-the-south-african-city-a-global-winner/.

5.3 PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO

Considerando que se tratam, majoritariamente, das empresas integrantes do Conselho do CCID que investem na sua área de abrangência e demais empresas afiliadas, destacam-se abaixo apenas algumas, sendo que a totalidade se encontra descrita no Capítulo 4 deste trabalho.

- A Boxwood Property Fund, que se concentra na reconstrução de edifícios comerciais. Nos últimos anos, a Boxwood investiu mais de 1,4 bilhão de Rands no CBD da Cidade do Cabo;
- A SAproperty.com, uma empresa diversificada de serviços imobiliários com presença na Cidade do Cabo e Joanesburgo;
- A Apollon Property Fund (Pty) Ltd.
- A Corporate Image baseada no CBD, uma empresa de relações públicas e gerenciamento de reputação;
- A Neighbourgood, uma empresa de convivência e espaço de trabalho que possui e opera empreendimentos no CBD da Cidade do Cabo e em outros lugares;
- A Southern Sun, a empresa hoteleira líder na África Austral. O grupo tem mais de 100 hotéis em todos os setores do mercado na África do Sul, África, Seychelles e Oriente Médio;
- A One Thibault Investments, empresa de desenvolvimento imobiliário que recentemente reconstruiu o One Thibault, o icônico edifício no CBD onde o CCID está baseado;
- A Consulum, empresa de consultoria do setor público;
- A Real Estate Investment Trust (REIT), Redefine Properties, que possui uma plataforma diversificada de ativos imobiliários, incluindo varejo premium, escritórios e propriedades industriais nas principais áreas metropolitanas da África do Sul, incluindo a Cidade do Cabo CBD.

5.4 TENDÊNCIA ATUAL NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A consequente valorização imobiliária e o aumento do fluxo de pessoas com maior poder aquisitivo na área, novos consumidores, a partir das intervenções no espaço público, leva a crer que a requalificação urbana impactou positivamente a qualificação dos imóveis.

A tendência atual vai no sentido de criar espaços de coworking em espaços ociosos de empresas que adotaram o sistema misto de trabalho presencial e remoto; criar espaços comuns, seja no prédio ou entre prédios, mais acolhedores e atrativos, com arborização e pequenos núcleos de relaxamento; pequenos apartamentos mobiliados para aluguel; Apart- Hotéis; e incremento da função moradia próxima ao trabalho[14].

5.5 RESULTADO ALCANÇADO PELO PROJETO QUANTO À GENTRIFICAÇÃO

Quanto ao processo de gentrificação, embora o CCID tenha sido alvo de críticas nos 5 primeiros anos de implantação, suas ações, no sentido de criar o Departamento Social em 2006 e estreitar a parceria governamental neste campo, colocaram a questão num patamar de normalidade, sem alteração no objetivo inicial de tornar o espaço público seguro e atrativo para os escritórios e comércio em geral.

Atualmente, o CCID vem buscando estimular a ampliação do uso residencial na sua área de atuação, buscando atrair investimentos privados para o segmento de habitação estudantil. Em Matéria publicada no site do CCID em 30 de junho de 2022, “Cape Town CBD está prestes a se tornar um centro de habitação estudantil”. A matéria destaca que, até 2025, o governo sul-africano pretende aumentar as matrículas universitárias para 1,6 milhão. Considerando-se que, em 2020, já havia um déficit da ordem de 511.600 leitos, essa lacuna de demanda deve crescer para cerca de 781.000 leitos (CCID, 2023).

De acordo com a matéria, atualmente, existe 13.668 leitos estudantis na Cidade do Cabo e uma população estudantil de cerca de 75.000, deixando um déficit de 60.000 leitos para a Universidade da Cidade do Cabo (UCT), Universidade de Tecnologia da Península do Cabo (CPUT) e para a Universidade do Cabo Ocidental. Todas as três instituições têm

[14] Itens encontrados no Relatório Anual do CCID para o ano de 2021.

campus dentro e ao redor do CBD da Cidade do Cabo. Isso significa uma ampla oportunidade para iniciativas habitacionais da CBD (CCID, 2022).

No mesmo texto, Rob Kane, presidente do Cape Town Central City (CCID) e CEO do Boxwood Property Fund relata que:

> Estamos entusiasmados com o afluxo contínuo de estudantes, especialmente com o novo empreendimento do Eris Property Group, que garantiu o pátio da Estação da Cidade do Cabo em um contrato de arrendamento de longo prazo da Passenger Rail Agency of South Africa para o desenvolvimento de um edifício completamente repaginado, e uma vibrante área estudantil, abrangendo 2,5 hectares (ib ibden)[15].

Já, Jan van Vuuren, o chefe executivo de acomodação estudantil do Eris Property Group, acrescenta:

> A primeira fase deste empreendimento fornecerá 6.700 m² de espaço comercial moderno, uma instalação de acomodação estudantil com 3.085 leitos e uma nova praça pública de categoria internacional (ib ibden).[16]

A matéria cita ainda que o grupo Eris, que tem empreendimentos de acomodação estudantil construídos para fins específicos (PBSA) em toda a África - garantiu, entre outros, um impulso de 150 milhões de Rands do Grupo do Banco Mundial para desenvolver unidades habitacionais estudantis. Isso será adicionado à injeção de 500 milhões de Rands no SASAII (Investimentos de Impacto em Acomodações para Estudantes da África do Sul) por investidores proeminentes, como Momentum Alternative Investments, Eskom Pension and Provident Fund e o IFU, por meio de seu Fundo Dinamarquês de Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Para os investidores, o aumento na tendência de micro apartamentos pode atender às demandas de acomodação estudantil (ib ibden).

O local deve oferecer fácil acesso ao campus e atrair outros alunos, diz Grant Elliot, da Thibault Investments:

> Como membro do conselho do CCID, tenho orgulho do trabalho que esta organização faz para garantir que o CBD esteja posicionado como um centro de acomodação estudantil para aliviar a escassez de moradias" e conclui: "Acreditamos que a população residencial – ou seja, residentes permanentes no CBD – irá duplicar nos próximos anos e, embora ponha mais pressão sobre o espaço e os serviços, é sem dúvida positiva. Uma estrutura não tem

[15] A reportagem mencionada está disponível em: https://www.capetownccid.org/news/cape-town-cbd-poised-become-student-housing-hub.

[16] A reportagem mencionada está disponível em: https://www.capetownccid.org/news/cape-town-cbd-poised-become-student-housing-hub.

propósito sem pessoas – a Covid-19 nos ensinou que as áreas centrais devem fazer mais para atrair residentes permanentes e semipermanentes como estudantes para mantê-la 'viva' (ib ibden)[17].

[17]A reportagem mencionada está disponível em: https://www.capetownccid.org/news/cape-town-cbd-poised-become-student-housing-hub.

6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS

6.1 INVESTIMENTO PRIVADO

Um artigo publicado em 14 de setembro de 2022[18] dá a dimensão dos investimentos recentes: 13 empreendimentos concluídos ou remodelados no valor de mais de 2,5 bilhões de Rands. O CCID da Cidade do Cabo enfrentou tempos difíceis durante os bloqueios, mas começou a sinalizar um processo de recuperação.

Novos investimentos imobiliários na área do CCID da Cidade do Cabo no valor de mais de 5,7 bilhões de Rands foram registrados em 2021, apesar das dificuldades econômicas e da enorme pressão sobre a construção e outros setores causados pela pandemia. Esta é a principal conclusão da última edição do Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021 – Um Ano em Revisão (State of Cape Town Central City Report 2021 -A year in review – 10th edition), publicado pelo CCID da Cidade do Cabo. A 10ª edição do Relatório reflete sobre o clima econômico no CCID durante o ano anterior (CCID, 2021).

[18]https://www.iol.co.za/property/cape-town-cbd-survived-tough-times-got-r57bn-property-investment-last-year-report-216ae8ce-60b2-4c70-b883-b3dfa2cb4903.

Figura 8: Empreendimentos imobiliários em 2021_1

Fonte: State of Cape Town Central City Report 2021.

Figura 9: Empreendimentos imobiliários em 2021_2

15 ONE THIBAULT* (P1)
MIXED-USE
R500 000 000
DEVELOPER Flyt Properties

16 THE BOX (ATTERBURY HOUSE)* (P2)
COMMERCIAL R72 000 000
DEVELOPER Boxwood Property Fund

17 THE BARRACKS (P2)
MIXED-USE
RI50 000 000
DEVELOPER Gera Investment Trust

18 NEIGHBOURGOOD RESERVE* (P2)
MIXED-USE R75 000 000
DEVELOPER Neighbourgood

19 THE RUBIK (P2)
MIXED-USE
R500 000 000
DEVELOPER Abland

20 THE TOKYO (P2)
RESIDENTIAL
RI30 000 000
DEVELOPER Rawson

21 14 LONG STREET* (P2)
COMMERCIAL
RI5 000 000
DEVELOPER Boxwood Property Fund

22 91 BREE STREET (P2)
COMMERCIAL
R35 000 000
DEVELOPER Developed by owner

23 33 WATERKANT STREET (P2)
COMMERCIAL R20 000 000
DEVELOPER Apollon Property Fund

24 99 HARRINGTON STREET (P4)
COMMERCIAL
R25 000 000
DEVELOPER Roni Shaltiel

25 SHIRO TOWERS (P4)
MIXED-USE
RI50 000 000
DEVELOPER Wolf & Wolf Architects

26 TELKOM EXCHANGE FORESHORE (P1)
PARASTATAL TBC
DEVELOPER Telkom

27 CITY PARK (P2)
MIXED-USE TBC
DEVELOPER Ingenuity Property Investments

28 THE FYNBOS (P3)
MIXED-USE
RI 500 000 000
DEVELOPER Lurra Capital & TwentyEightZeroTwo Architects

Fonte: State of Cape Town Central City Report 2021.

Das imagens acima, Figuras 07 e 08, depreende-se que um total de 28 empreendimentos imobiliários entraram em operação em 2021. Isso inclui, 12 projetos em construção no valor de mais de 1,7 bilhão de Rands e três projetos em fase de planejamento no valor de mais de 1,5 bilhão de Rands.

Cinco dos 13 investimentos imobiliários concluídos são hotéis ou apart hotéis (um tipo de hotel que oferece apartamentos autossuficientes, bem como instalações hoteleiras comuns), que já abriram. Estes incluem o apart hotel The Rockefeller (500 milhões de Rands), Hotel Sky (400 milhões de Rands), apart hotel Black Brick Cape Town (107 milhões de Rands), The Capital 15 Orange (20 milhões de Rands) e o Old Bank Hotel (cujo valor não pôde ser confirmado).

Dos projetos ainda em construção em 2021, mais da metade eram edifícios comerciais, com os proprietários de imóveis comerciais – tendo suportado o peso das tendências de trabalho em casa e trabalho híbrido induzidas pela Covid - movendo-se rapidamente para reimaginar os locais de trabalho existentes para torná-los mais atrativos para as pessoas. Apenas dois prédios comerciais foram concluídos em 2021 (CCID, 2021).

6.2 ECONOMIA DE VAREJO

O importante Setor de Varejo – que representa 1.163 das 2.981 entidades que fazem negócios no CBD – permaneceu estável em 2021, apesar das condições econômicas adversas. Um total de 81 novas lojas foram abertas no centro da cidade no ano passado, com 44 fechamentos, resultando em um aumento total de 37 unidades varejistas.

A Figura 10, a seguir, mostra a economia de varejo da Cidade do Cabo em 2021, baseada na divisão dos setores do CCID: Setor Azul (P1) - Convenções, Hotelaria e Financeiro; Setor Amarelo (P2) Polo Varejista e Coração do CBD; Setor Laranja (P3) – Judiciário e Governamental; e Setor Vermelho (P4) - Cidade Leste.

Figura 10: Economia de Varejo da Cidade do Cabo 2021

RETAIL ECONOMY IN FIGURES 2021

	P1	P2	P3	P4	TOTAL
Adult entertainment	1	7	1	1	10
Adult-themed shops	1	1	1	0	3
Art galleries	0	17	4	2	23
Auctioneers	1	1	0	0	2
Bakeries	1	1	0	2	4
Barber shops	3	10	5	5	23
Barrows & kiosks	1	6	9	0	16
Bars & clubs	6	22	23	6	57
Booksellers & publishers	0	3	2	1	6
Butcheries	0	0	0	3	3
Clothing & shoes	5	35	12	62	114
Coffee shops & cafés	14	31	10	15	70
Curios & markets	0	16	2	0	18
Chain stores	2	8	0	11	21
Discount stores	1	4	0	6	11
Electronics,photography & music	3	11	1	7	22
Faction,accessories & handbags	1	3	0	4	8
Florist	0	1	0	0	1
Furniture, lighting & décor	5	15	8	8	36
Gyms	3	5	5	0	13
Hair salons	4	26	4	19	53
Hardware	0	2	1	3	6
Health & beauty (incl. spas)	5	15	10	8	38
Internet cafés	0	5	0	5	10
Jewellery design &manufacturing	5	28	2	10	45
Laundry, dry cleaning, shoe repair & tailors	4	6	2	10	22
Liquor stores & winw merchants	1	4	2	4	11
Locksmiths & security	1	1	0	0	2
Luggage & leather goods	0	2	0	2	4
Mobile devices (cell phones)	5	33	3	31	72
Motor car dealers	6	1	2	0	9
Motorcycle dealers	1	2	1	0	4
Motor parts & repair businesses	1	6	5	3	15
Opticians & eyewear	2	3	0	5	10
Pawn shops	0	2	0	1	3
Petrol stations	1	1	4	0	6
Pharmacies	3	3	0	3	9
Plumbing & sanitaryware	0	1	0	0	1
Postage & couriers	2	1	0	1	4
Printing, copying & lamination	3	8	2	6	19
Restaurants	20	68	35	22	145
Speciality stores	2	11	11	10	34
Sporting equipment & clothing	2	7	5	5	19
Superettes	7	20	10	16	53
Stationery & packaging	1	1	0	0	2
Supermarkets	0	3	2	3	8
Takeaways	10	32	8	36	86
Theatres	1	1	1	0	3
Vintage & second-hand stores	0	5	1	3	9
TOTAL	135	495	194	339	1163

Fonte: State of Cape Town Central City Report 2021 (Consórcio Conexão Rio).

De acordo com o Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021 (CCID, 2021), o volume total de espaço de varejo na Cidade do Cabo CBD no final de 2021 totalizou 271.040 m². Este é um aumento de 0,3% em relação a 2020, após a conclusão de novos empreendimentos.

A taxa de desocupação total do espaço comercial na Cidade do Cabo CBD – 26 747m² – ascendeu a 9,9 % do espaço comercial total disponível. Isso é menor que a taxa de vacância em 2020, que foi de 11,5%[19].

Segundo artigo publicado em 4 de novembro de 2022, escrito por IOL Reporte[20], o varejo no CBD da Cidade do Cabo, que representava mais de um terço das empresas que operavam no centro da cidade no ano passado, mais uma vez se mostrou resiliente, apesar dos choques contínuos da Covid.

Das 2.981 empresas que operaram na cidade central, 39% eram lojas de varejo, com um total de 81 novas lojas abrindo na cidade em 2021. Este é um dos números encorajadores do último Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021 (CCID, 2021).

Ainda de acordo como o mesmo relatório, com a pressão adicional da diminuição da renda familiar, perda de empregos e aumento do custo de vida, o valor dos gastos reais em restaurantes e cafeterias em 2021 foi estimado em apenas três quartos dos níveis pré-pandêmicos. Embora 44 lojas de varejo tenham fechado durante este período, a abertura de 81 novas lojas de varejo significou um aumento líquido total de 37 lojas de varejo no ano passado. Este é um número muito encorajador, dados os muitos desafios enfrentados pelas empresas em 2021 (CCID, 2021).

A recuperação no setor de varejo continuou este ano (2022), com um novo aumento líquido de 45 novos negócios de varejo durante os primeiros nove meses do ano. Com um total de 1.208 entidades de varejo e entretenimento operando no CBD no final do terceiro trimestre, o setor de varejo da Cidade Central se recuperou quase totalmente aos níveis pré-Covid (CCID, 2021).

[19]State of Cape Town Central City Report 2021.

[20]https://www.iol.co.za/property/retail-offerings-in-downtown-cape-town-bound-back-to-life-7ffa5eeb-9da5-47c7-b59f-34f39f970fa1.

6.2.1 EMPRESÁRIOS INOVADORES

O varejo, que sofreu fortemente os golpes da pandemia, se recuperou em 2021 em vários bolsões de Central City, diz o presidente do conselho do CCID, Rob Kane.

> Isso foi ilustrado pelos muitos exemplos de como empresários inovadores e resilientes abordaram níveis restritivos de bloqueio para garantir o sucesso dos negócios. Além do mais, eles permaneceram dinâmicos ao longo deste segundo ano da Covid.[21]

Dominando as novas aberturas de negócios de varejo durante o ano passado, encontramos as cafeterias e cafés (+14), bem como as lojas de dispositivos móveis (+13). Também apresentaram crescimento impressionante barbearias e cabeleireiros, lojas de comida para viagem, restaurantes, galerias de arte e lojas de segunda mão ou vintage.

6.2.2 OCUPAÇÃO DE VAREJO MELHORADA

Apesar das pressões pandêmicas, 2021 registrou uma melhora acentuada na ocupação de varejo no Setor 1 da área de atuação do CCID devido à conclusão de quatro empreendimentos e à abertura de 12 novos pontos de venda, de acordo com o Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021 (CCID, 2021).

A East City, como um dos distritos mais vibrantes do CBD, ainda desfruta da maior taxa de ocupação. Com 260 das 805 empresas de varejo da Cidade Central localizadas aqui, a reputação da área de estabelecimentos de destino e entidades de varejo de nicho continua a direcionar o tráfego para esta área.

O centro da cidade - o coração da economia de varejo do CBD, que se estende das ruas Riebeek à Wale - apresentou um aumento marginal no espaço de varejo no nível da rua durante 2021, apesar de ter sido duramente atingido pela pandemia. A modesta melhora da área pode ser atribuída à abertura de 26 novos negócios em 2021 (CCID, 2021).

Enquanto isso, a área jurídica, de lazer e cultural da cidade, que abrange a Upper Bree Street e o Company's Garden, apresentou um progresso mais rápido do que em 2020. Auxílio a esse crescimento foi a flexibilização das restrições e toques de recolher do

[21]Disponível em: https://www.iol.co.za/property/retail-offerings-in-downtown-cape-town-bound-back-to-life-7ffa5eeb-9da5-47c7-b59f-34f39f970fa1.

COVID-19, na maior parte da área Central, onde os bares e clubes da cidade estão localizados (CCID, 2021).

6.2.3 FATOS E NÚMEROS DO VAREJO

De acordo com o Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021 (CCID, 2021):

- O volume total de espaço de varejo, no final de 2021, foi de 271.040m² - aumento de 0,3% em relação a 2020.
- O espaço comercial total ocupado, no final de 2021, foi de 244.293m² - aumento de 2,2% em relação a 2020.
- A taxa de vacância total do espaço comercial foi de 26.747m², 9,9% em comparação com os 11,5% de 2020.
- O ano de 2021 teve um total de abertura de 81 novas lojas e fechamento de 44.
- Os 10 principais setores de varejo de 2021 foram: 14 novos cafés abertos; 13 lojas de dispositivos móveis; 7 carrinhos de mão e quiosques; 6 takes away; 6 bares e clubes; 5 restaurantes; 5 salões de cabeleireiro; 3 galerias de arte; 33 lojas vintage e de usados (CCID, 2021).

6.3 MERCADO IMOBILIÁRIO

Conforme apontado pelo Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021, o indicador mais significativo da confiança do investidor no CBD da Cidade do Cabo é o crescimento sustentado no valor oficial geral de todas as propriedades no CBD de mais de 12,2 bilhões de Rands, em 2016/2017, para 43,8 bilhões de Rands em 2018/2019, de acordo com a avaliação de propriedades da Cidade do Cabo (CCID, 2021).

Em sua avaliação do setor comercial, o relatório observa que as taxas de vacância de escritórios da CBD na Cidade do Cabo aumentaram de 14,6%, em 2020, para 16,1%, em 2021, um pouco acima da média nacional de 16%, levando os proprietários do centro da cidade a reaproveitar os espaços vagos (CCID, 2021).

O espaço de escritórios disponível para arrendamento no CBD aumentou em 14 936 m² durante 2021, devido a um aumento de 14 306 m² no espaço de escritórios de classe A.

No entanto, o Cape Town CBD ofereceu o espaço de escritório premium com preços mais competitivos da cidade no quarto trimestre de 2021, a 195 Rands por metro quadrado (CCID, 2021).

Outros dados do Relatório incluem:

- Uma visão geral dos setores econômicos da CBD mais resilientes em 2021, incluindo a terceirização de processos de negócios, que criou mais de 5.000 empregos internacionais no ano em análise, a indústria cinematográfica, as economias do conhecimento e eventos, e a economia da arte;
- Um mapa de investimento imobiliário detalhando os 28 locais de desenvolvimentos concluídos, canteiros de obras atuais, bem como os de projetos planejados;
- Uma seção especial sobre os quatro setores que compõem a delimitação geográfica de 1,6 km² do CCID em relação às tendências de negócios, propriedades e moradia e como eles se saíram em 2021; e
- Destaques do Inquérito Residencial online anual do CCID.

Em outro artigo publicado em 21 de setembro de 2022, escrito por IOL Reporte[22], verifica-se que os empreendimentos imobiliários residenciais dominaram o cenário imobiliário da Cidade do Cabo CBD em 2021, com vários empreendimentos residenciais ou de uso misto impressionantes entrando em operação.

A conversão de blocos de escritórios comerciais em empreendimentos de uso misto (com componente residencial e comercial) para oferecer opções de vida flexíveis, bem como otimizar as áreas de *coworking* e *coliving*, continuou a ser a tendência de desenvolvimento de destaque.

De acordo com o relatório, o valor total de todos os novos investimentos imobiliários no CBD da Cidade do Cabo, durante 2021, foi de 5,717 bilhões de Rands, estimado de forma conservadora.

Isso inclui desenvolvimentos e redesenvolvimentos concluídos, bem como aqueles em construção e na fase de planejamento (CCID, 2021).

[22]https://www.iol.co.za/property/cape-town-cbd-residential-property-makes-a-comeback-new-developments-dominate-2af340ac-3047-4e86-be5d-383b3d6efffd.

6.4 HABITAÇÃO NO CENTRO DA CIDADE

6.4.1 TENDÊNCIA APARTAMENTO MOBILIADO

O Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021 aponta o uma nova tendência surgida em 2021, ou seja, o aumento de apartamentos mobiliados - e em alguns casos com serviços - como o principal tipo de aluguel de apartamento disponível no centro da cidade. Parece provável que isso se deva em grande parte aos numerosos apartamentos que normalmente atraem aluguéis de curto prazo sendo transferidos para o mercado de aluguel de longo prazo. De acordo com o relatório, mais da metade (57%) dos entrevistados da Pesquisa Residencial anual do CCID eram inquilinos (CCID, 2021).

Como tem ocorrido nos últimos anos, o maior percentual (36,1%) dos entrevistados tinha de 25 a 34 anos – presumivelmente jovens profissionais atraídos pelo “estilo de vida do centro” e da próspera economia noturna oferecida pela Cidade Central.

Esses jovens profissionais, juntamente com o crescente número de nômades digitais, podem preferir a flexibilidade de alugar um apartamento totalmente mobiliado - e possivelmente com serviços. Cada vez mais, novos desenvolvimentos no CBD oferecem aos compradores a opção de pacotes de móveis (CCID, 2021).

6.4.2 AUMENTO NO NÚMERO DE APARTAMENTOS RESIDENCIAIS

De acordo como o Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021, no final de 2021, o número total de apartamentos residenciais no Centro da Cidade do Cabo era de 5.791, contra 4.954 no final de 2020 (CCID, 2021).

Embora o maior número de vendas tenha sido registrado no The Fynbos, um empreendimento de uso misto, as 689 unidades ainda não foram adicionadas ao total, pois o empreendimento ainda estava em fase de planejamento em 2021 (CCID, 2021).

6.4.3 VENDAS DE APARTAMENTOS

Em média, os apartamentos vendidos no ano passado (2021) foram um pouco maiores do que em 2020 e, também, 26,1% mais caros por metro quadrado, 39.102 Rands/m², de acordo com o Relatório do Estado da Cidade Central da Cidade do Cabo 2021 (CCID, 2021).

O relatório diz que não há evidências de que o tamanho dos apartamentos esteja diminuindo, apesar da tendência crescente de microunidades e sua disponibilidade no CBD (CCID, 2021).

Pouco mais de 40% das vendas registradas no ano passado foram apartamentos, com tamanho médio de 42 m², em comparação com o tamanho médio das microunidades, que normalmente fica em torno da metade desse tamanho (CCID, 2021).

6.4.4 AUMENTO DO ESTOQUE DE LOCAÇÃO

Houve um aumento significativo no estoque de aluguel disponível no Centro da Cidade do Cabo em 2020, pois os bloqueios repetidos durante o primeiro ano da pandemia de Covid-19 impactaram a indústria do turismo.

O impacto foi particularmente grave durante os períodos de restrições mais rígidas, quando as viagens internacionais e até mesmo, em um estágio, interprovinciais foram proibidas.

Esta tendência parece ter-se invertido em 2021, uma vez que o contínuo avanço das vacinações e a “normalização” da convivência com a pandemia viram um aumento do turismo nacional – e posteriormente um aumento dos turistas internacionais – resultando num aumento da procura no curto prazo – mercado de aluguel de longo prazo e a remoção de pelo menos algumas dessas unidades do pool de aluguel de longo prazo.

Conforme observado no SCCR 2020, o número de unidades listadas para locação no Centro da Cidade passou de 180 unidades no final de 2019 para um máximo de 475 apartamentos no final de 2020 – o primeiro ano da pandemia. Até o final de 2021, um total de 217 apartamentos foram listados no Property24.com como disponíveis para aluguel na cidade central. Isso é menos da metade das 475 unidades listadas no final de 2020. No momento da redação deste artigo, havia diminuído para apenas 56

apartamentos. Esta é uma conquista particularmente impressionante, dada a conclusão do 16 On Bree e do Foreshore Place durante o ano passado, que viu a adição de 562 novas unidades ao mercado residencial de Central City.

6.4.5 ALUGUEL MENSAL

As informações abaixo referem-se apenas a apartamentos que se enquadram na área geográfica de 1,6 km² do CCID de Cape Town.

- Estúdios/apartamentos solteiros: os aluguéis mensais variam de 5.500 Rands para uma unidade de 38 m² a um máximo de 21.500 Rands para 66 m², com o aluguel mensal médio fixado em 9.027 Rands. Foram 37 unidades disponíveis para locação em 2021, variando de 11m² a 66m².
- Apartamentos de um quarto: os aluguéis mensais variam de 4.250 Rands para um tamanho não especificado a um máximo de 25.000 Rands para 94m², com o aluguel mensal médio fixado em 11.124 Rands. Foram 88 unidades disponíveis para locação em 2021, variando de 23m² a 107m².
- Apartamentos de dois quartos: os aluguéis mensais variam de 9.000 Rands por 66m² a um máximo de 42.000 Rands por 180m², com o aluguel mensal médio fixado em 17.768 Rands. Foram 74 unidades disponíveis para locação em 2021, com áreas variando de 66m² a 110m².
- Apartamentos de três ou mais quartos: os aluguéis mensais variam de 10.000 Rands por 98m² a um máximo de 95.000 Rands por 444m², com o aluguel mensal médio fixado em 40.314 Rands. Foram 7 unidades disponíveis para locação em 2021, variando de 75m² a 444m².

6.5 QUANTIDADE DE POPULAÇÃO BENEFICIADA (RESIDENTE E FLUTUANTE)

O CBD da Cidade do Cabo é anfitrião de cerca de 5286 residentes com um crescimento populacional residencial estimado de 76% entre o ano de 2001 e 2010, devido à melhoria geral da área reforçada com desenvolvimentos residenciais subsequentes[23].

O CBD é o lar de uma população muito jovem, com 35% das pessoas com menos de 25 anos, 58% entre as idades de 26 anos e 49 anos e 7% acima dos 50 anos[24].

6.6 EMPREGOS GERADOS E PERSPECTIVAS PROJETADAS

Com uma equipe em tempo integral de 18 pessoas, o CCID supervisiona uma força de trabalho total de mais de 600 pessoas que realizam seu mandato de gerenciar os espaços públicos entre os edifícios do centro tradicional da Cidade do Cabo.

6.7 IMÓVEIS PÚBLICOS

Sobre este ponto, importante destacar que o BID é, de fato, um instrumento de gestão de determinada porção de espaço urbano público, a qual é transferida do poder público para uma entidade privada sem fins lucrativos. Ressalta-se que, para entendê-lo, é preciso levar em conta o contexto e as motivações que levam à suas formas particulares de implementação.

Como demonstrado no estudo, o gestor do BID – CCID tem relação indireta com o setor imobiliário, com o objetivo de contribuir por melhorar o ambiente, em que pesem aspectos de desigualdade, segregação e gentrificação.

Especificamente nesta experiência, não há qualquer referência a imóveis públicos em relação à gestão do CCID e nem na sua área de intervenção.

[23]South African Population Census, 2001, citado no The State of The Cape Town Central City Report, 2012; Relatório do Estado da Cidade do Cabo Central City, 2013.
[24]The State of Cape Town Central City Report, 2012.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O modelo do Business CID demostrou, na experiência pesquisada na Cidade do Cabo, ser suficientemente flexível e ágil na incorporação de temas que atendessem às demandas locais, vide a incorporação do Departamento de Desenvolvimento Social, sem se afastar de seu objetivo central, qual seja o de fomentar ambiente de excelência para incentivar negócios, comércio e serviços.

Muito deste sucesso deveu-se ao fato de que, além da Parceria Público Privada estabelecida, foi criada uma Empresa Sem fins Lucrativos para gerir e aplicar os recursos e centralizar a intermediação com os parceiros públicos, o que possibilitou o estabelecimento de outras parcerias privadas e a contratação de serviços especializados sem as burocracias licitatórias que engessam a administração pública e lhes tira a agilidade necessária para responder, de forma rápida e eficiente, às inúmeras demandas urbanas e sociais.

Ao retirar do Poder Público a necessidade de atender a pequenas, mas importantes, demandas como buracos em calçadas, furto de tampas de bueiros, reposição de lâmpadas do posteamento, recuperação de jardins e poda de árvores e implantação de rampas para acessibilidade, a Empresa desafogou o Poder Público para atender a estas questões em outras áreas mais carentes da cidade.

Outro aspecto a ser ressaltado é que a Empresa Gestora representa uma enorme facilidade de interlocução com investidores pois detém todas as informações da área de forma sistematizada, evitando a dificuldade de inúmeras Secretarias de Governo que trabalham por temas e não por regiões.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAHAMS, Caryn et al. South Africa: National Urban Policies and City Profiles for Johannesburg and Cape Town. Center for Sustainable, Healthy and Learning Cities and Neighborhoods, 2018. Disponível em: https://www.centreforsustainablecities.ac.uk/wp-content/uploads/2018/10/Research-Report-South-Africa-National-Urban-Policies-and-City-Profiles-for-Johannesburg-and-Cape-Town.pdf.

ANACKER, Caelen. Cape Town, South Africa (1652-). BlackPast.org, 2010. Disponível em: https://www.blackpast.org/global-african-history/cape-town-south-africa-1652/.

ANDERSON, Mark. Great towns of the Tswana: challenge and triumph in precolonial South Africa, 2016. Akkadiun College. Disponível em: https://learn.akkadium.com/tswana-towns-archaeology-marothodi/.

ANDERSON, Pippin et al. Post-apartheid ecologies in the City of Cape Town: An examination of plant functional traits in relation to urban gradients. Landscape and Urban Planning. Volume 193, January 2020, 103662. Disponível em: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0169204619301197.

ÁVILA, Paulo Coelho. Desenvolvimento urbano por meio dos Business CID. ArchDaily, 2022. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/989664/desenvolvimento-urbano-por-meio-dos-business-improvement-district.

BBC. The History of Africa: the khokhoi and Xhlosa oppression, 2023. Disponível em: https://www.bbc.co.uk/worldservice/specials/1624_story_of_africa/page23.shtml.

BIRMINGHAM CITY COUNCIL. Business Improvement District (BIDs). 2023. Disponível em: https://www.birmingham.gov.uk/info/20148/business_rates/255/business_improvement_districts_bids.

BRITANICA. Cape Province. Historical province, South Africa, 2023 – 2. Disponível em: https://www.britannica.com/place/Cape-Province.

BRITANICA. South Africa, 2023 b. Disponível em: https://www.britannica.com/place/South-Africa.

BRITISH BIDS. What is a BID? 2010. Disponível em: http://www.britishbids.info/AboutBIDs/WhatisaBID.aspx#AboutBIDs_BIDDev%20British%20Bids.

CAPE TOWN CCID. About the CCID. Special ratings area info. Special Rating Areas – Frequently Asked Questions. 2017. Disponível em: https://www.capetownccid.org/about-ccid e https://www.capetownccid.org/sites/default/files/FAQ%20-%20ENGLISH%20-%20%2020%20June%202017.pdf.

CCID. About us. 2023. Disponível em: https://www.capetownccid.org/about-ccid.

CCID. Cape Town CBD poised to become a student housing hub. 2022. https://www.capetownccid.org/news/cape-town-cbd-poised-become-student-housing-hub

CCID. State of Cape Town Central City Report 2021 -A year in review 10th edition. 2021. https://www.capetownccid.org/about-ccid/publications/61

CITY IMPROVEMENT. CIDs. 2009. Disponível em: http://cityimprovement.co.za/wordpress/.

CITY OF CAPE TOWN. Profile and Analysis: District Development Model. 2021. Disponível em: https://www.cogta.gov.za/ddm/wp-content/uploads/2020/11/City-of-CT-September-2020.pdf.

CONRADIE, Natascha. How Cape Town's Central City CID Has Made the South African City a Global Winner. Business Mondays, 2022. Disponível em: https://businessmondays.co.uk/how-cape-towns-central-city-improvement-district-has-made-the-south-african-city-a-global-winner/.

COVARY, Theo. RUNNING TO STAND STILL: Politics and Path Dependency in South Africa's Municipal Electricity Sector. Johannesburg: UCT Press, 2022. Disponível em: https://pressbooks.pub/runningtostandstill/front-matter/title-pager/.

FREDUA, Agyemang. Privatization of public spaces and its impact on the socio-political and spatial landscapes of the Cape Town Central City Improvement District (CCCID). Dissertation submitted to the Department of Town and Regional Planning in Partial Fulfilment of the Requirements for the Master of Town and Regional Planning- University of KwaZulu-Natal, 2017.

FUTURE LONDON. The Evolution of London's Business Improvement Districts. 2016. Disponível em: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/evolution_of_londons_bids_march2016_web_020316.pdf.

GIRAUT, Frédéric; VACCHIANI-MARCUZZO, Céline. Part III. The spatial and territorial dimensions of urbanization. In: Territories and urbanisation in South Africa: Atlas and geo-historical information system (DYSTURB) [online]. Marseille: IRD Éditions, 2009 (generated 13 Jun 2023). Disponível em: http://books.openedition.org/irdeditions/1807.

GORDON, Sandra. Business confidence in Cape Town CBD soars. Cape Town CCID, 2022. Disponível em: https://www.capetownccid.org/news/business-confidence-cape-town-cbd-soars.

IMF. Six Charts Explain South Africa's Inequality. IMF Country Focus. 2020. Disponível em: https://www.imf.org/en/news/articles/2020/01/29/na012820six-charts-on-south-africas-persistent-and-multi-faceted-inequality.

LLOYD, Christopher D. et al. Neighborhood change and spatial inequalities in Cape Town. The Geographical Journal published by John Wiley & Sons Ltd on behalf of Royal Geographical Society (with the Institute of British Geographers). 2021. Disponível em: https://rgs-ibg.onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/geoj.12400.

MAGANGA, Matthew. Divided: Urban Inequality in South Africa. Articles Arquidaily. 2021. Disponível em: https://www.archdaily.com/961483/divided-urban-inequality-in-south-africa.

NYC DEPARTMENT OF SMALL BUSINESS SERVICES. The FY22 NYC Business Improvement Districts Trends Report, 2022. Disponível em: https://www.nyc.gov/site/sbs/neighborhoods/bids.page.

NEWTON-KING, Susie (1981) Background to the Khoikoi rebellion of 1799-1803. Collected Seminar Papers. Institute of Commonwealth Studies, 26. pp. 1-12. ISSN 0076-0773. Disponível em: https://sas-space.sas.ac.uk/4087/.

PEREIRA, Analucia Danilevicz. A (longa) História da Desigualdade na África do Sul. *Philia &Filia*, v. 02, n.1, jul/dez. Porto Alegre, 2011.

ROAPE. Race and class inequality in South Africa. 2022. Disponível em: https://roape.net/2022/02/02/race-and-class-inequality-in-south-africa/.

SCIENCDIRECT. International Encyclopedia of Human Geography. Central Business District. 2009. Disponível em: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/B9780080449104010415.

SOUTH AFRICA GATEWAY. The nine provinces of South Africa. 2023. Disponível em: https://southafrica-info.com/land/nine-provinces-south-africa/.

STATISTA. South Africa: Urbanization from 2011 to 2021. Disponível em: https://www.statista.com/statistics/455931/urbanization-in-south-africa/#:~:text=Urbanization%20in%20South%20Africa%202021&text=In%202021%2C%20over%2067.85%20percent,in%20urban%20areas%20and%20cities.

STATISTICS SOUTH AFRICA STATISTICAL RELEASE P0302: Mid-year population estimates. 2022. Disponível em: https://en.wikipedia.org/wiki/History_of_South_Africa#cite_note-4.

THE HOPE EXCHANGE. Short term second phase Shelter. 2023. Disponível em: https://thehopeexchange.org/services/.

UN-HABITAT. The United Nations Human Settlements Programme - South Africa. 2012-2023. Disponível em: https://unhabitat.org/south-africa.

WIKIPEDIA. Lista de países por PIB (Paridade do Poder de Compra). 2023. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Lista_de_pa%C3%ADses_por_PIB_(Paridade_do_Poder_de_Compra)#cite_note-imf-1.

WORLD BANK. Business Improvement Districts. 2015. Disponível em: https://urban-regeneration.worldbank.org/node/16.

WORLD BANK. INEQUALITY IN SOUTHERN AFRICA: AN ASSESSMENT OF THE SOUTHERN AFRICAN CUSTOMS UNION. 2022. Disponível em: https://documents1.worldbank.org/curated/en/099125303072236903/pdf/P1649270c02a1f06b0a3ae02e57eadd7a82.pdf.

WORLD BANK. The World Bank in South Africa: overview. 2023. Disponível em: https://www.worldbank.org/en/country/southafrica/overview.

WORLDDATA. Indicators of economy in South Africa. 2023. Disponível em: https://www.worlddata.info/africa/south-africa/economy.php#:~:text=South%20Africa%20is%20therefore%20currently,in%202022%20was%20around%207.04%25.

REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Relatório P5: Benchmarking

PARTE 2

Estudo de Caso Detroit

2023

APRESENTAÇÃO

O conteúdo a seguir trata, especificamente, do estudo de caso referente ao projeto de requalificação da cidade de Detroit, o qual será apresentado no discorrer dos capítulos que virão a seguir.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 7
2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO 9
   2.1. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DE DETROIT 9
3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA 13
4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO 20
   4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS 23
      4.1.1. O PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS E PRIVADOS 33
      4.1.2. ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA 33
      4.1.3. ESTRATÉGIA RELATIVA À HABITAÇÃO 42
      4.1.4. IMPACTOS E DESAFIOS 42
5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto) 43
5.1. RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO 44
5.2. PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS NO DESENVOLVIMENTO DAS REGIÕES 46
5.3. PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO 46
5.4. TENDÊNCIA ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO 46
6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS 48
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS 51
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 52

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa dos EUA com destaque para a localização da Cidade de Detroit. 10

Figura 2: Mapa dos EUA com indicação da localização do Estado de Michigan 10

Figura 3: Mapa do Estado de Michigan e sua subdivisão em Condados 11

Figura 4: Mapa do Estado de Michigan com destaque para o Condado de Wayne 11

Figura 5: Mapa do Condado de Wayne e suas subdivisões 12

Figura 6: Mapa de Detroit e sua divisão em bairros e regiões (grupos de bairros).....12

Figura 7: Mapa dos Condados de Wayne, St Clair, Macomb e Oakland, Livingston e parte de Whashtenaw (a oeste) e Monroe (ao sul), indicando as rodovias expressas estaduais. Note-se o formato radial a partir de Detroit (indicado na cor lilás no Mapa) 15

Figura 8: Mapa da Região Metropolitana de Detroit com evolução da população entre 1920 e 2002 16

Figura 9: Mapa de Detroit: distribuição da população por raça em 2000 17

Figura 10: Níveis de ocupação por área em Detroit em 2012 18

Figura 11: Lotes vazios em Detroit em 2016 19

Figura 12: Centro da Cidade de Detroit – Central Business District 22

Figura 13: Zonas de Oportunidade de Detroit.....38

Figura 14: Mapa de Detroit com indicação das ações e planos implementados e em andamento até 2020 44

Figura 15: Imagem do Centro da cidade de Detroit, 2017 48

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Evolução da População de Detroit 1920 -2020 14
Gráfico 2: Evolução da população de Detroit 1820 a 2020 – total e por raça 17

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Variação da população de Detroit por raça entre 2010 e 2020 16
Tabela 2: Projetos implantados ou em desenvolvimento.....28
Tabela 3: Edifícios Vagos com projetos de desenvolvimento 31
Tabela 4: Principais edifícios listados para serem demolido.....33

1. INTRODUÇÃO

Este estudo de caso trata sobre a implantação de projetos imobiliários na área central de Detroit – EUA, a partir da década de 1970.

É apresentada a evolução demográfica, socioeconômica e urbana de Detroit ao longo do século XX até as primeiras décadas do século XXI, com recortes a partir dos anos de 1970 e do ano de 2013. Nos anos 1970, a cidade já vivia um processo de perda de população e de ociosidade de seu estoque imobiliário, que foi agravado pela crise da indústria automobilística na qual se baseava a economia de Detroit. Naquela altura, Detroit era apontada como a cidade mais segregacionista dos EUA, apresentando altos índices de pobreza, desemprego e violência urbana. Ao mesmo tempo, tiveram início esforços dos governos e da sociedade civil para a recuperação econômica da cidade. Apesar dos esforços realizados, em 2013, Detroit declarou falência, mostrando falhas no seu processo de recuperação e, ao mesmo tempo, embora possa parecer contraditório, abrindo novas possibilidades para sua retomada, que, conforme indicam dados mais recentes, ainda demandarão tempo e esforços para que os desafios sejam superados.

Neste mesmo período, com uma visão estratégica de diversificar a economia urbana da cidade, governos da cidade, do condado, do estado e federal, juntamente com organizações da sociedade civil e do setor privado, fizeram grandes investimentos em projetos de empreendimentos imobiliários para o aproveitamento do estoque de edifícios ociosos na área central, voltados para o setor corporativo, comercial, hoteleiro e residencial de luxo, além da implantação de cassinos e estádios esportivos. Este conjunto de empreendimentos, financiados com recursos de doações ou investimentos privados e beneficiados por isenções tributárias, foi eficiente em promover uma diversificação econômica e uma dinâmica positiva para a área central, impactando a geração de empregos e as receitas da cidade. No entanto, embora tenha contribuído para diminuir, não foram suficientes para reverter o cenário de desigualdades sociais, espaciais e raciais que ainda caracterizam a cidade.

Para tratar deste processo, no Capítulo 2, será apresentado um breve contexto sobre os EUA e a cidade de Detroit. No Capítulo 3, tratar-se-á sobre a trajetória urbana da Cidade do início do século XX, quando a cidade se torna o centro mundial da indústria automobilística e, marcadamente a partir dos anos 1950, quando o modelo de

urbanismo modernista e baseado no automóvel promove a suburbanização da população de Detroit e seu processo de esvaziamento, passando pela crise dos anos 1970 e pela falência em 2013.

O Capítulo 4, apresenta os esforços de retomada da cidade a partir da reutilização dos imóveis ociosos da área central, tratando sobre as iniciativas públicas e privadas, alcançando os processos de planejamento participativos a partir dos anos 2000.

No capítulo 5 são discutidos os resultados dos projetos imobiliários da área central e suas implicações para a cidade.

O Capítulo 6 apresenta uma sistematização de alguns dados selecionados, abordados nos capítulos anteriores e no Capítulo 7, serão apresentadas as considerações finais.

A análise SWOT contendo os pontos fortes, fracos, ameaças e oportunidades do projeto, bem como as considerações sobre a aplicabilidade, ou não, do processo de implantação dos projetos imobiliários na área central de Detroit, no contexto do Rio de Janeiro, constarão da Parte 1 do Relatório P5.

2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO

2.1. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DE DETROIT

A cidade de Detroit é a sede do condado de Wayne, no Estado de Michigan. Ela é o principal ponto de comércio entre os EUA e o Canadá, seu maior parceiro comercial. Detroit é a maior, mais populosa e mais famosa cidade do estado de Michigan, situada na região centro-oeste do país. É a 27ª cidade mais populosa dos Estados Unidos, com mais de 639.111 habitantes, enquanto o Condado de Wayne abriga 1.793.561 habitantes, segundo o censo nacional de 2020. Já a Região Metropolitana de Detroit possui aproximadamente 4,4 milhões de moradores (US Bureau of the Census, 2021).

A principal atividade econômica da cidade é a indústria automobilística, que lhe valeu a alcunha de "Motor City", embora o setor de serviços e turismo tenha crescido nos últimos anos.

Detroit é também o berço da editora discográfica Motown Records. Entretanto, a cidade apresenta altos níveis de desemprego e de violência urbana.

Os mapas a seguir apresentam, respectivamente: a posição de Detroit em relação ao EUA; a localização do Estado de Michigan em relação ao país; o mapa de Michigan e sua divisão em Condados, e respectivas denominações; o mapa de Michigan com destaque para a localização do Condado de Wayne; o mapa deste Condado com suas divisões, onde se pode verificar a localização da cidade de Detroit; e o mapa de Detroit com sua divisão por bairros.

Figura 1: Mapa dos EUA com destaque para a localização da Cidade de Detroit.

Fonte: Wikipedia.

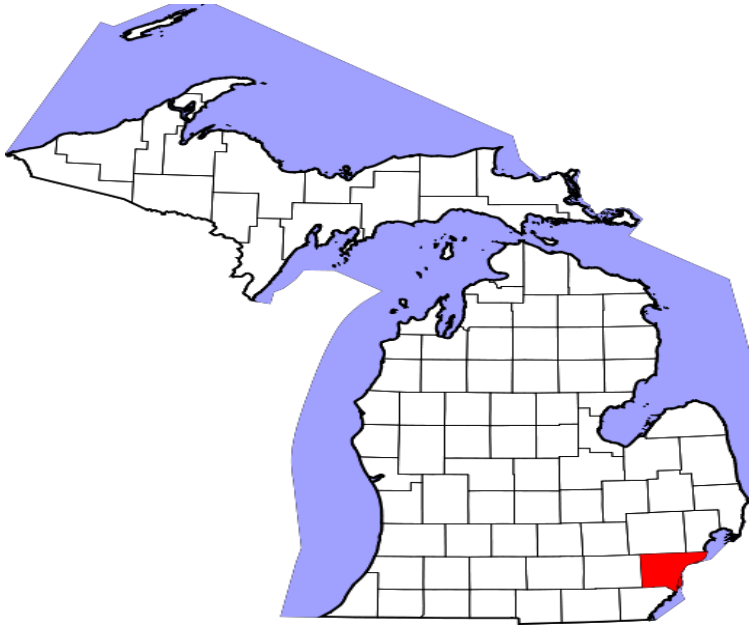
Figura 2: Mapa dos EUA com indicação da localização do Estado de Michigan

Fonte: Wikipedia

Figura 3: Mapa do Estado de Michigan e sua subdivisão em Condados

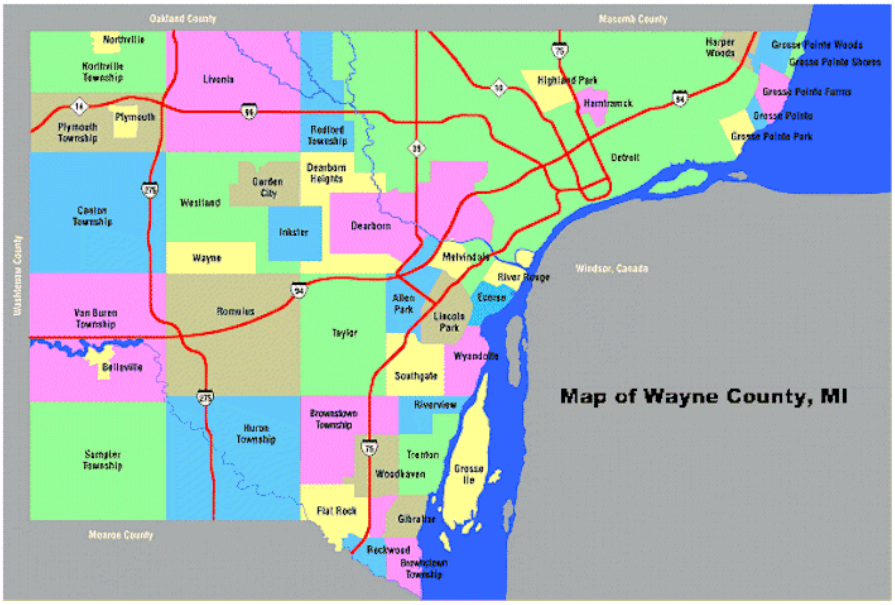
Fonte: Wikipedia

Figura 4: Mapa do Estado de Michigan com destaque para o Condado de Wayne



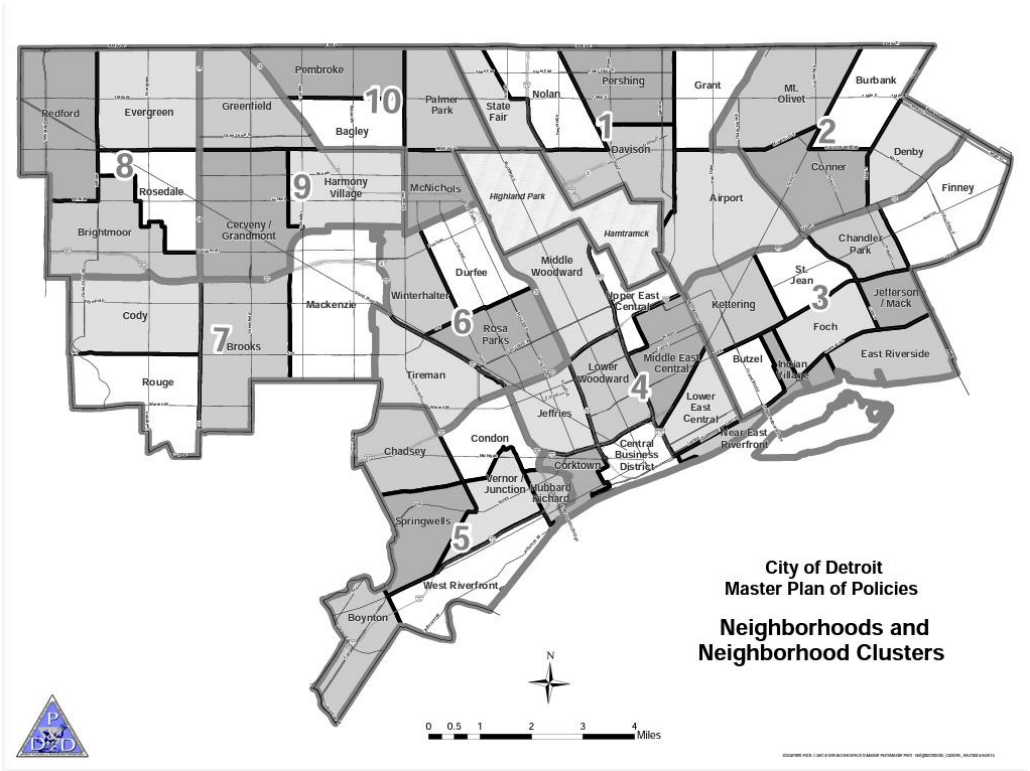
Fonte: Wikipedia

Figura 5: Mapa do Condado de Wayne e suas subdivisões



Fonte: https://detroitmi.gov/departments/planning-and-development-department/neighborhood-plans

Figura 6: Mapa de Detroit e sua divisão em bairros e regiões (grupos de bairros)



Fonte: https://detroitmi.gov/sites/detroitmi.localhost/files/2022-11/Master%20Plan%20Maps%20BW%2011-22%20for%20web.pdf

3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA

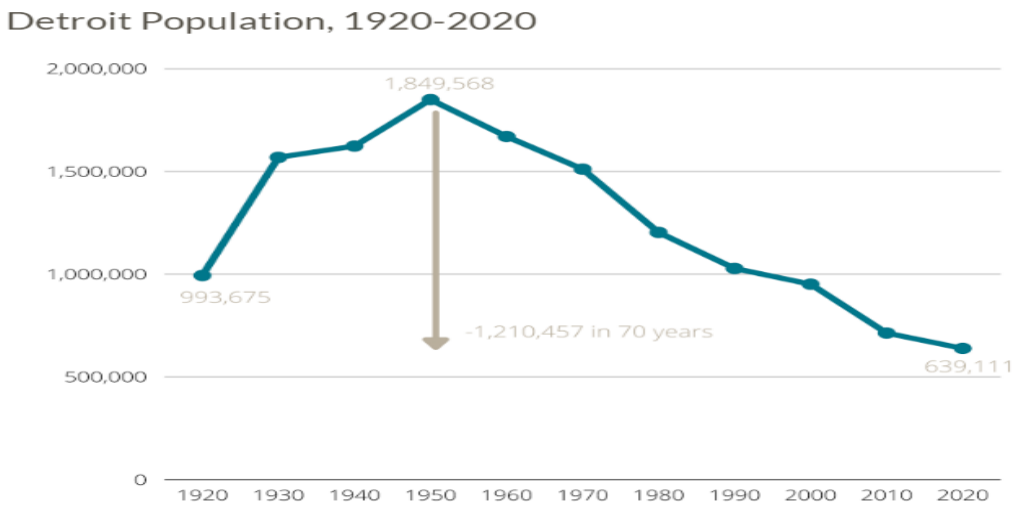
Antes da chegada dos Europeus ao continente americano, a área onde está situada a cidade de Detroit era habitada pelos povos Ojibwe (também chamado de Chippewa), Odawa (também chamado de Ottowa) e Potawatomi (também chamado de Bode'wadmi), que formavam uma associação chamada de Três Fogos (Three Fires) (HERBERG, 2017).

Em 1701, o francês Antoine de Lamothe-Cadillac fundou o Fort Ponchartrain du d'Etroit (que em francês significa "estreito"), que foi conquistado pelos britânicos em 1760. Passou para a soberania dos Estados Unidos em 1796. Foi elevada à categoria de vila em 1802 e tornou-se a capital do território, mais tarde o Estado de Michigan. Em 1815, foi elevada à categoria de cidade (WIKIPEDIA, DETROIT. 2017).

Durante o século XIX, Detroit desenvolveu-se graças ao seu porto, e no século XX tornou-se o maior centro mundial da indústria automobilística. Em 1913, Henry Ford implantou na cidade sua fábrica e seu sistema de produção em larga escala, que se tornou o padrão de industrialização conhecido como Fordismo. Pouco tempo depois, Detroit era chamada de Motor City – Cidade do Motor ou do Automóvel, pois abrigava as Big Three, as três grandes fábricas de automóveis dos Estados Unidos: Chrysler, Ford e General Motors, além de outras como a Cadillac, cujo nome homenageia o fundador do Forte que deu origem à cidade (LOOKE, 2017, ANDRADE, 2009).

Esta relação com o automóvel, que marcou os processos de urbanização a partir do século XX, foi mais profunda em Detroit. Em 1900, a cidade abrigava 285.704 habitantes, em 1920 eram 993.675, saltando para 1,85 milhão em 1950, quando iniciou seu declínio, chegando a 639.111 em 2020. Este processo faz de Detroit um caso paradigmático sobre os rumos urbanização.

Gráfico 1: Evolução da População de Detroit 1920 -2020



Fonte: US Bureau of the Census.

A evolução da indústria e da demografia de Detroit se relacionam com a urbanização e aspectos sociais e culturais da cidade. O crescimento industrial, que chegou a perder força no final dos anos 1930, ganha impulso na década seguinte por conta da produção bélica em função da Segunda Guerra Mundial. Ele entrou em queda, principalmente a partir da década de 1970, com a concorrência primeiramente da indústria automobilística japonesa e, depois, com os novos padrões industriais, que levaram à descentralização e dispersão espacial da produção industrial em geral, e automobilística em particular, que levaram a um processo de desindustrialização dos EUA deste então, o que provocou impactos profundos em Detroit (KORKMAZ, 2018; LOOKE, 2017).

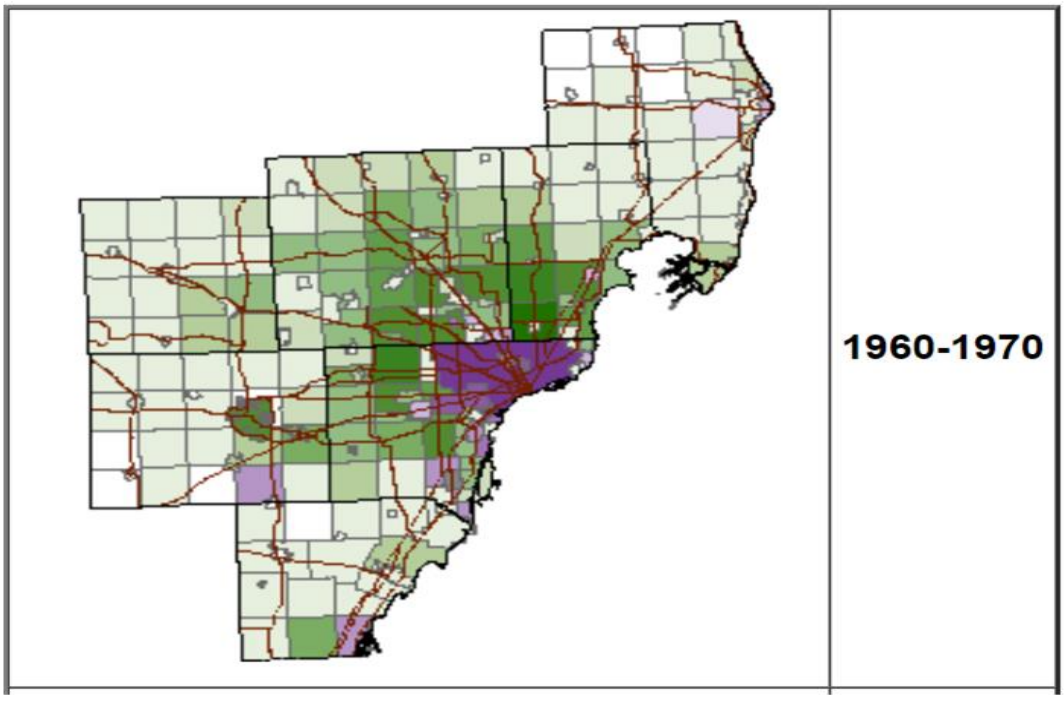
A industrialização, que representava oportunidades de emprego, atraiu grande número de trabalhadores afro-americanos, sobretudo para os empregos de menor remuneração, o que explica o forte crescimento populacional de Detroit durante a primeira metade do século XX (KORKMAZ, 2018).

Neste período, a cidade vivenciou um crescimento e a verticalização do seu parque imobiliário, com grandes arranha-céus residenciais para as classes de alta renda, e corporativos, abrigando sedes de empresas, lojas de departamento de luxo e outras amenidades, principalmente na sua área central (Central Business District – CBD). As políticas segregacionistas da época impediam o acesso dos afro-americanos aos bairros brancos. Os negros foram morar nos bairros mais distantes da área central e em

condições precárias em termos de infraestrutura e serviços urbanos, o que tornou Detroit, de acordo com alguns autores, a cidade mais segregacionista do EUA (KORKMAZ, 2018).

A partir principalmente dos anos de 1950, influenciado pelo pensamento urbano modernista, na cultura do automóvel e por questões raciais, e graças à implantação de vias expressas interestaduais e das políticas de financiamento habitacional, as classes médias e altas de Detroit, em sua imensa maioria população branca, a exemplo das grandes cidades americanas, iniciam um processo de deslocamento para os chamados subúrbios, caracterizados por grandes núcleos residenciais de baixa densidade, situados fora de Detroit, no condado e Wayne e nos condados vizinhos, dando início ao declínio populacional da cidade (KORKMAZ, 2018).

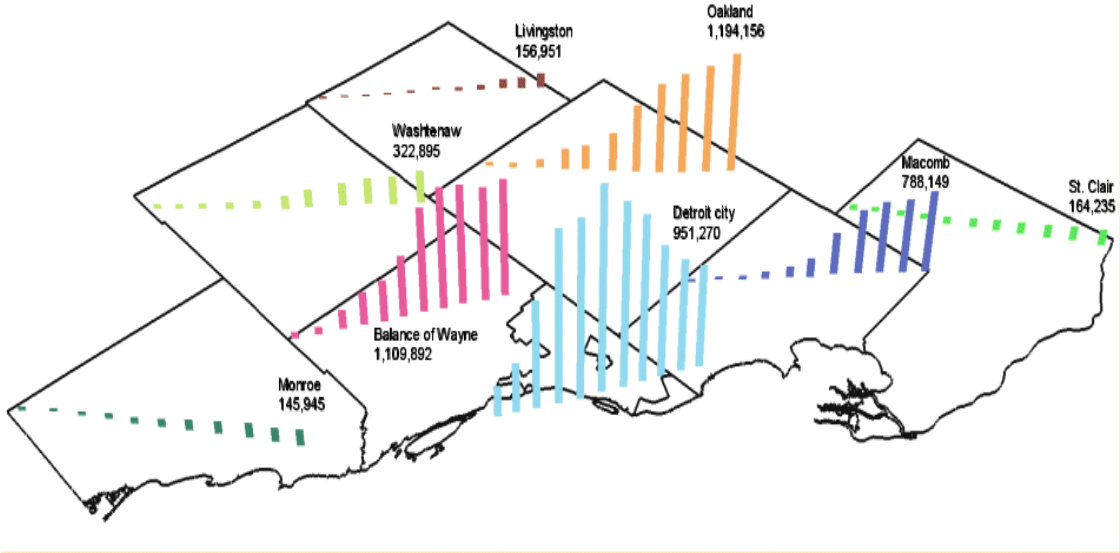
Figura 7: Mapa dos Condados de Wayne, St Clair, Macomb e Oakland, Livingston e parte de Whashtenaw (a oeste) e Monroe (ao sul), indicando as rodovias expressas estaduais. Note-se o formato radial a partir de Detroit (indicado na cor lilás no Mapa)



Fonte: Citado por Somacon.com. Elaborado por SEMCOG (the Southeast Michigan Council of Governments) in 2002 for the Detroit Water and Sewerage Department, to supplement their 50-year master plan, publicado por https://www3.somacon.com/p469.php em 2020.

Interessante registrar que, durante o declínio populacional de Detroit, a população da região e do estado de Michigan seguiu crescendo. Na figura a seguir, pode-se verificar a evolução demográfica de Detroit e dos condados próximos. Ao mesmo tempo, enquanto a população de Detroit reduziu de 1.849.568 para 639.11 entre 1950 e 2020, a população de Michigan saltou de 6.371.766 para 10.077.325 no mesmo período (DETROIT FUTURE CITY, 2017).

Figura 8: Mapa da Região Metropolitana de Detroit com evolução da população entre 1920 e 2002



Fonte: Elaborado por SEMCOG (the Southeast Michigan Council of Governments) em 2002 para o Detroit Water and Sewerage Department, publicado por https://www.somacon.com/p469.php em 2020.

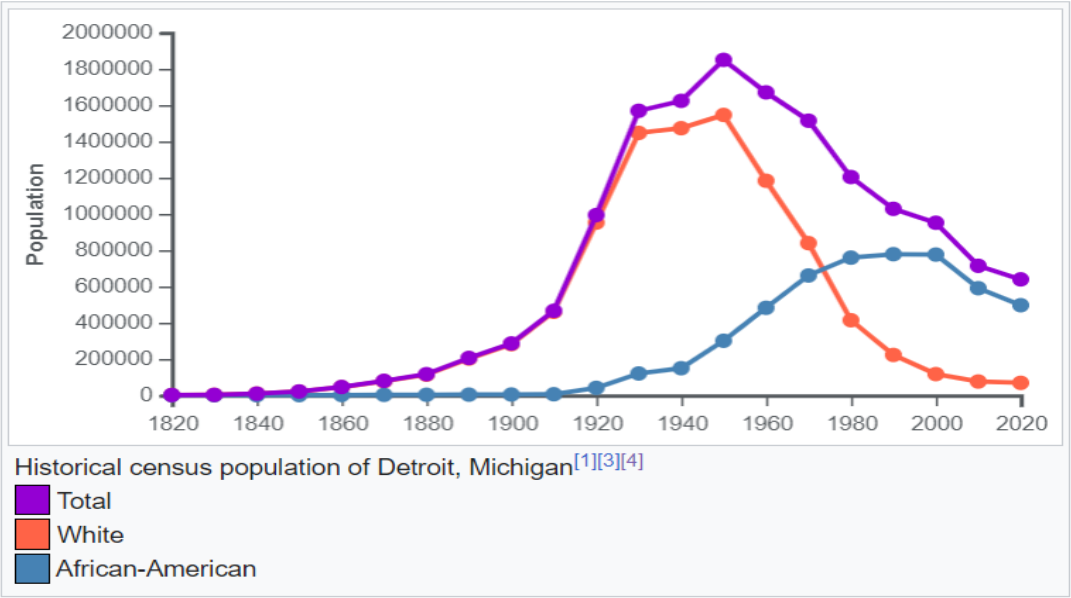
Esse deslocamento ocorreu majoritariamente por parte da população branca, e fez com que a proporção de afro-americanos em Detroit aumentasse ao longo do tempo. Já neste século, a cidade passou a registrar a presença de latino-americanos e asiáticos, embora em pequena proporção em relação a brancos e negros (DETROIT FUTURE CITY, 2017).

Tabela 1: Variação da população de Detroit por raça entre 2010 e 2020

Cidade	População 2020	Variação 2010	Brancos	Variação 2010	Negros	Variação 2010	Latinos	Variação 2010
Detroit	639.111	-10,5%	60.770	9,3%	496.534	-15,9%	51.269	5,3%

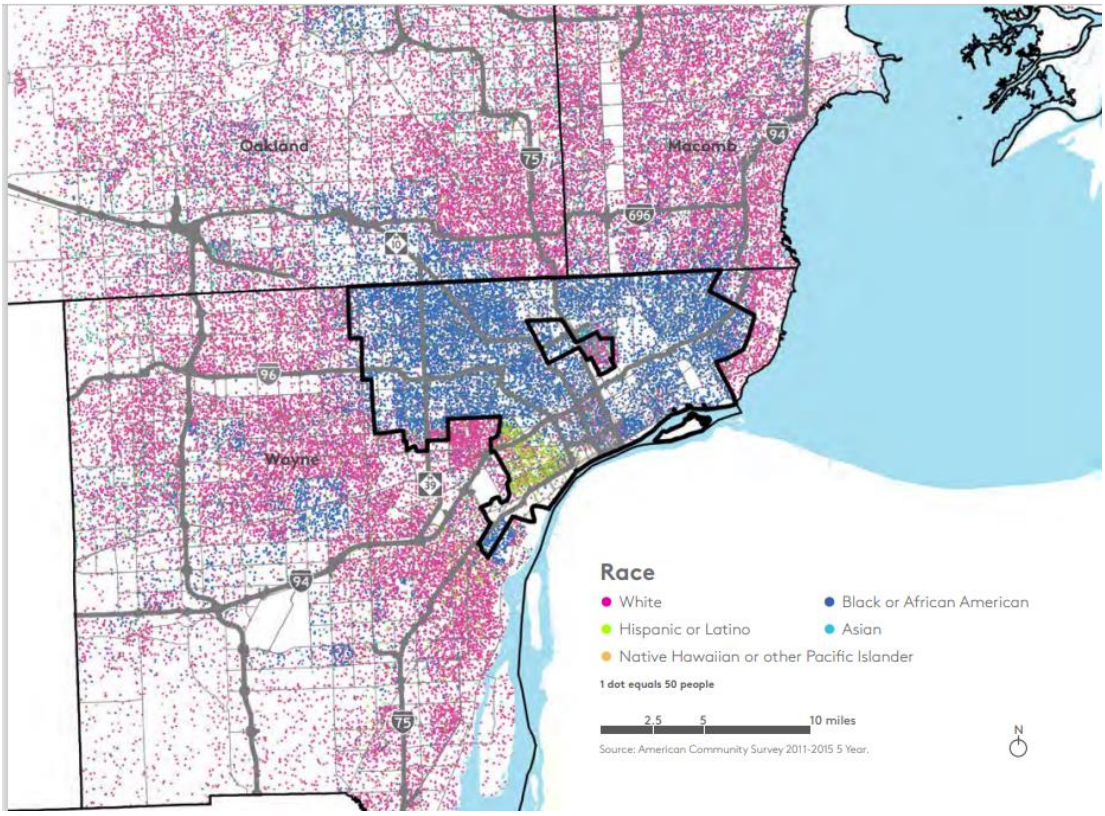
Fonte: Wikipedia. https://en.wikipedia.org/wiki/Demographic_history_of_Detroit

Gráfico 2: Evolução da população de Detroit 1820 a 2020 – total e por raça



Fonte: Wikipedia - https://en.wikipedia.org/wiki/Demographic_history_of_Detroit

Figura 9: Mapa de Detroit: distribuição da população por raça em 2000

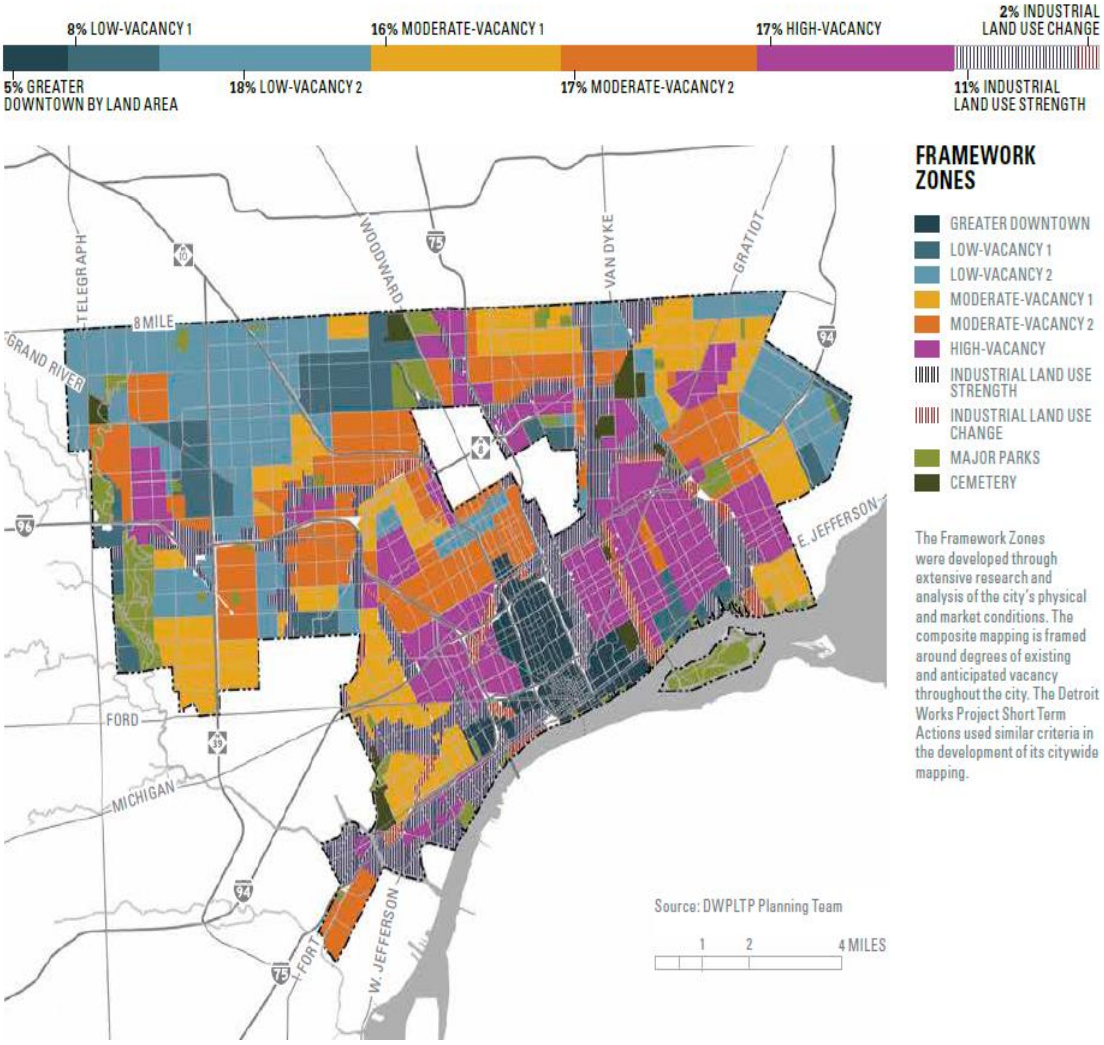


Fonte: Detroit Future City, 2017.

A redução de população representou perda de receitas para a administração da cidade, o que foi agravado pela recessão econômica verificada a partir da década de 1970, por conta da perda de mercado das empresas automobilísticas americanas para as japonesas, o que agravou ainda mais as contas municipais. A crise do mercado de hipotecas, desencadeada a partir de 2007, que afetou os EUA e muitos outros países, se fez sentir fortemente também em Detroit (KORKMAZ, 2018; LOOKE, 2017).

Neste período, a cidade viu o processo de degradação urbana, a ociosidade e a desvalorização de seu parque imobiliário industrial, corporativo e residencial. O mapa a seguir mostra a distribuição da ocupação da terra em Detroit em 2012. Podemos ver que grande parte das áreas apresenta altos e médios níveis de ocupação.

Figura 10: Níveis de ocupação por área em Detroit em 2012

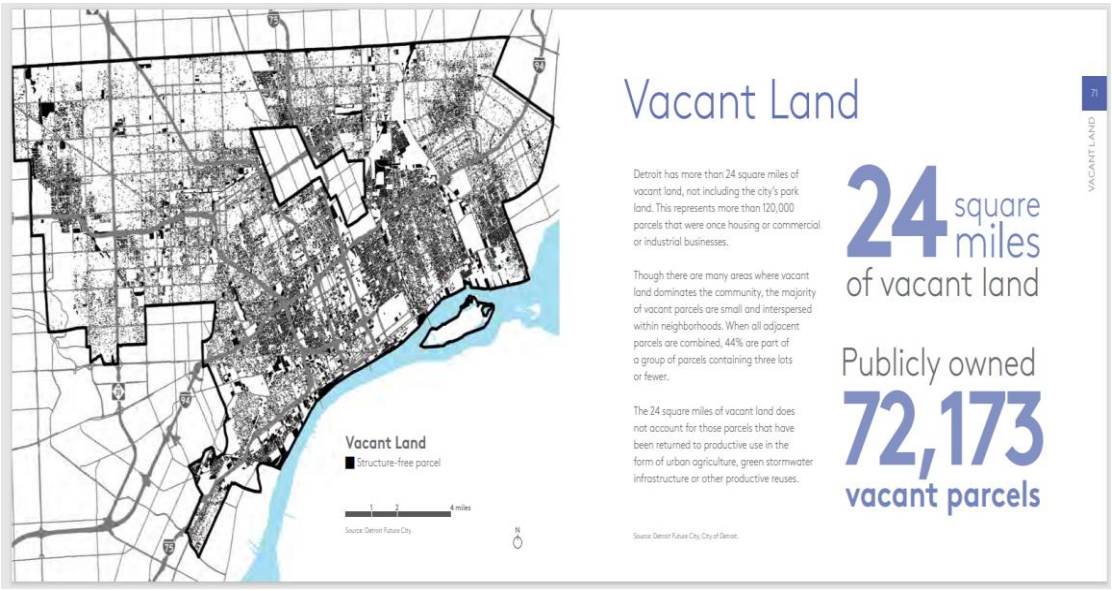


Fonte: Detroit Future City Plan, 2012.

Em 18 de julho de 2013, a cidade declarou falência, com dívidas que chegaram a 18 bilhões de dólares em valores da época. O que, num primeiro momento, agravou ainda mais a crise, ao longo do processo de recuperação judicial se mostrou como um processo de abertura de oportunidades para novos negócios na cidade, em função do equacionamento das dívidas e dos aportes dos governos estadual e federal na cidade, juntamente com um cenário de forte desvalorização dos imóveis, o que os tornou atrativos para o setor imobiliário (PECK & WHITESIDE, 2016).

Em 2016, a cidade tinha 24 milhas quadradas de terras vagas, incluindo 72.173 lotes públicos.

Figura 11: Lotes vazios em Detroit em 2016



Fonte: Detroit Future City, 2017.

Desde a década de 1970, os governos da Cidade, do Condado e do Estado, juntamente com o setor privado e a sociedade civil, têm buscado formas de estancar a perda de população e tornar a cidade atrativa para investimentos e aproveitamento de seu parque imobiliário ocioso. É o que será visto no capítulo a seguir.

4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO

Conforme já exposto, Detroit vive um processo de perda de população, desde os anos de 1950, e de crise econômica, a partir dos anos de 1970. Desde então, se iniciaram esforços para reverter esta situação por parte dos governos e de filantropos e empresários e, mais recentemente, organizações comunitárias e da sociedade civil. Os esforços, de modo geral, têm como diretriz estratégica reduzir sua vulnerabilidade à dependência de um único setor econômico (o automobilístico), possibilitando a ampliação da vitalidade de Detroit. A partir dos anos de 2010, o discurso estratégico do governo e demais atores assume a abordagem de *Placemaking*, preconizada pela corrente do *New Urbanism* (Looke, 2019).

Os governos, em diálogo com as organizações da sociedade civil e do setor privado, têm implementado leis, regulamentos de incentivos urbanísticos e fiscais, além de planos e ações voltados para infraestruturas e serviços urbanos, habitação e incentivo para o desenvolvimento de novas atividades econômicas para a cidade, principalmente ligadas aos setores de turismo, cultura, esportes e, mais recentemente, inovação tecnológica. Os planos e projetos do setor privado e de organizações da sociedade civil, de modo geral, se baseiam e se beneficiam do arcabouço legal criado para desenvolver seus projetos e planos.

Neste estudo de caso, será dada ênfase às ações na área central da cidade, entendida aqui como tradução do termo em inglês *downtown*, que no contexto americano se refere ao centro da cidade (ou Central Business District – CBD) e os bairros ou áreas adjacentes ou de influência direta.

Em uma breve descrição do centro da cidade, pode-se definir que sua área total é de 3,6 quilômetros quadrados, sendo delimitado a Oeste pela “Lodge Freeway”, ao Norte pela “FisherFreeway”, a Leste pela “Chrysler Freeway” e ao Sul pelo “Rio Detroit”. Segundo dados de 2020 da enciclopédia digital Wikipedia e do blog The Perna Team, no artigo Detroit Communities & Neighborhoods, o centro de Detroit abriga 17 bairros, possui uma população total de 6.151 habitantes, de predominância de brancos e negros, e uma densidade de 1.649 habitantes por quilômetro quadrado, constituindo-se de “uma mistura eclética de bairros comerciais e residenciais revitalizados, ricos em cultura e patrimônio” (The Perna Team, 2020), compostos por casas históricas, fábricas e

armazéns convertidos em condomínios e arranha-céus, prédios de escritórios, hotéis, igrejas históricas, teatros, vários parques, cassino, bares e restaurantes.

Seus bairros vizinhos: Midtown, Corktown, Rivertown e Woodbridge ocupam uma região de 18,65 quilômetros quadrados.

A figura[1] a seguir apresenta uma visão geral da região central de Detroit, mostrando seus bairros, principais pontos e destacando sua mobilidade urbana através de seu sistema de ônibus, bem como de seu sistema automatizado de transporte ferroviário rápido. Os pontos numerados e circundados em vermelho mostram a localização da rede de hotéis existente.

[1] https://www.huntingtonplacedetroit.com/assets/doc/Downtown-Detroit-Central-Business-District-Map-ffd5554913.pdf.

Figura 12: Centro da Cidade de Detroit – Central Business District

Fonte: visitdetroit.com.

Embora tomando este recorte territorial, é necessário reconhecer que ele não pode ser isolado do restante da cidade e da região na qual se insere. Sobretudo, levando-se em conta que todas as estratégias do poder público são baseadas na retomada da cidade como um todo e não somente da área central. Ou seja, as estratégias buscam reverter tanto a dependência de um único setor econômico, quanto a segregação urbana, especialmente entre os vários distritos da cidade. Neste sentido, neste capítulo 4 serão apresentadas as principais intervenções na área central. Já as relações entre estas e a cidade e região serão abordadas no capítulo 5, quando serão tratados os efeitos das intervenções.

A área central da cidade tem sido o foco principal de grandes filantropos, fundações e empresários para a implantação de projetos que, de modo geral, visam reconstruir ou recuperar imóveis ociosos, principalmente os de valor histórico, beneficiados pelos incentivos urbanísticos e fiscais, e dar-lhes novos usos com empreendimentos comerciais, culturais e residenciais de luxo. Além dos incentivos públicos, a crise provocou forte desvalorização dos imóveis ao longo do processo de crise, tornando-os atrativos para investimentos. Para a implantação destes projetos, na maioria dos casos, o papel formal dos governos é autorizar. No entanto, em muitos casos, o governo de Detroit induz e/ou declara apoio aos projetos como parte das ações para retomada da cidade. Desse modo, pode-se falar em parcerias público privadas informais ou latu senso.

Será apresentada a seguir uma breve descrição sobre os planos e projetos dos governos e demais atores, com ênfase nas iniciativas de recuperação e reutilização do estoque imobiliário ocioso na área central da cidade e nos bairros imediatamente adjacentes.

4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS

O governo de Detroit tem baseado suas iniciativas principalmente através de seus *Master Plans*, o equivalente ao Plano Diretor no Brasil, além de criar regulamentos e projetos com o intuito de melhorar o ambiente de negócios, favorecer a introdução de novas atividades econômicas e as condições de moradia na cidade. Vale destacar a regulamentação e declaração de bens imóveis de valor históricos, que prevê sua preservação física e ao mesmo tempo sua destinação para novos usos, além de habilitá-

los para ser isentos de tributos, como estímulo para os investimentos para sua reabilitação. O governo da cidade também estabeleceu critérios e ações para demolição de imóveis privados e públicos contaminados por pragas e ociosos, o que contribui para melhorar a qualidade do ambiente urbano e reduzir o estoque imobiliário da cidade, liberando áreas para implantação de novos espaços públicos.

Entre os anos 1970 e 1990, o governo municipal aprovou leis e iniciativas, além de apoiar e assinar acordos para viabilizar diversos projetos de empreendimentos residenciais para alta renda, como o the Riverfront Condominiums, o the Millender Center Apartments, o Harbortown, 150 West Jefferson; comerciais e de serviços como o Renaissance Center, o Detroit People Mover, o General Motors Detroit/Hamtramck Assembly Plant, Detroit Receiving Hospital, o Chrysler Jefferson, o North Assembly Plant, o One Detroit Center; esportivos como o Joe Louis Arena; e culturais como a restauração do Fox Theatre, principalmente na área central (CBD) da cidade. Em 1976, foi aprovada a legislação permitindo a implantação de cassinos na cidade.

Além destes, três grandes hotéis - cassino foram construídos na área central ou próximos dela: o Greektown Casino Hotel, o MGM Grand Detroit e o Motor City Casino. Também foram construídos dois estádios esportivos: o Ford Field, para o Detroit Lions, e o Comerica Park, para o Detroit Tigers.

A essa altura, também entre 1970 e 1990, havia um debate sobre a adequação da cidade à nova dimensão de sua população, o que envolvia propostas para reclassificar as terras e usos e redistribuir a população e os serviços de modo a reduzir custos e aumentar sua eficiência (Looke, 2019).

Em 1990, a Comissão de Planejamento da Cidade de Detroit produziu o Detroit Vacant Land Survey, que calculou porcentagens de terrenos vagos representados em mapas com lotes apagados. Charles Waldheim chamou-o de “um relatório notável e virtualmente sem precedentes” pela maneira como reconheceu os processos de declínio urbano que Detroit estava enfrentando e pelas implicações sugeridas pelo descomissionamento de terras[2] (Waldheim 2016, pp. 90-91).

[2] O descomissionamento de terras (*decommissioning land)* nos EUA se refere aos procedimentos para descontaminação e demolição de prédios contaminados.

Segundo Martinez-Fernandez et al. (2012), a pesquisa “visava realocar moradores, demolir prédios e fechar serviços municipais para economizar custos” (2012b, p. 44), mas falhou como um exercício de planejamento de cima para baixo, sem considerar os cidadãos deixados naqueles bairros. Foi o primeiro de uma linha de relatórios e sugestões para fechar áreas da cidade que não foram completamente abandonadas em um esforço para encolher ou redimensionar a cidade (Loocke, 2019, p. 47 – tradução do autor).

A preocupação em valorizar a cidade como um todo, e não somente a área central, pode ser identificada na revisão do *Master Plan* em 2008. Ele foi revisto após intenso processo de consultas e debates com a sociedade civil, apontando planos e ações de recuperação e desenvolvimento para todos os bairros da cidade.

A partir dos anos 1990, houve investimentos por parte do governo municipal em infraestrutura e serviços urbanos como a recuperação do sistema de iluminação pública, recuperação e ampliação e espaços públicos, e da rede cicloviária da cidade.

Além dos investimentos urbanos citados acima, o governo de Detroit investiu na ampliação das unidades de moradias públicas (*public housing units*), de recursos subsidiados do Programa Nacional Crédito Tributário para Habitação de Baixa Renda - Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC) e do Programa Nacional de Voucher para Habitação para população de baixa e média renda. Estas ações beneficiariam as populações mais pobres, em sua maioria afrodescendentes, uma vez que foram direcionadas para os bairros da periferia de Detroit, não alcançando a área central da cidade.

Uma intervenção relevante foi a ampliação do aeroporto de Wayne – Detroit, na década de 2000, transformando-o num hub regional de logística e passageiros, com boa conexão com as áreas industrial e central da cidade e região metropolitana (BUREAU OF TRANSPORTATION STATISTICS, 2023).

Desde 1970, várias entidades empresariais e filantrópicas se voltaram ou surgiram com o objetivo de apoiar ou desenvolver projetos para a recuperação do estoque imobiliário de Detroit, majoritariamente na área central da cidade. Importante destacar que algumas elaboraram planos de caráter amplo e estratégico para contribuir com a retomada da cidade. A Detroit Regional Chamber, entidade que reúne empresários de Wayne e outros 10 Condados vizinhos, a partir dos anos 1970, passa a se dedicar a

planos e ações para promover o desenvolvimento econômico da região a partir das capacidades e potencialidades de Detroit. Em 1970, foi criada a Detroit Renaissance, que teve Henry Ford entre seus fundadores, inicialmente voltada para promover empreendimentos imobiliários, cujo principal foi o Renaissance Center. A partir de 1978, passou a promover grandes eventos como o Detroit - Montreux Jazz Festival e o Gran Prix Detroit. Em 2005, passou a focar no desenvolvimento econômico da Cidade (ANDRADE, 2009).

Em junho de 2007, a Detroit Riverfront Conservancy, uma organização sem fins lucrativos, comemorou a primeira inauguração significativa de um novo espaço público no Riverfront International de Detroit desde a sua criação no início de 2003. Arrecadou centenas de milhões de dólares para desenvolver e administrar a zona ribeirinha de Detroit. A área do Riverfront abrange parques, restaurantes, lojas de varejo e grandes edifícios corporativos e residenciais de luxo ao longo do Rio Detroit (DETROIT RIVERFRONT CONSERVANCY, 2023).

Outros participantes nos esforços de requalificação da área incluem o Clube Econômico de Detroit, o Clube Detroit, Paisagem urbana de Detroit, universidades na região de Detroit, e a Michigan Economic Development Corporation (Wikipedia, 2023).

Em 2012, um ano antes da declaração de falência da cidade, após intenso processo de participação social, reunindo governos, setor privado, sociedade civil e comunidades, foi lançado o Detroit Cidade do Futuro (DETROIT FUTURE CITY 2012 - BLUEPRINT FOR DETROIT'S FUTURE). O plano estabeleceu uma visão para os próximos 50 anos da cidade e, a partir desta, definiu como metas para o ano de 2030: conter a queda de população de Detroit, mantendo a população entre 600 mil e 800 mil habitantes. Para tanto, o plano visa: (i) ampliar a oferta de empregos para os habitantes de Detroit, de forma que, a cada 100 empregos, 50 passem a ser ocupados por moradores de Detroit, uma vez que a razão anterior era de 27 a cada 100 empregos ou postos de trabalho ocupados por moradores da cidade, sendo os demais ocupados por moradores de outros lugares; (ii) implantar um sistema integrado de transporte público na região metropolitana de Detroit; e (iii) transformar Detroit numa cidade para todos. O Plano Detroit Future City, orientado pela abordagem de *placemaking*, iniciou um contraponto com a lógica automobilística que prevaleceu até então na evolução urbana de Detroit.

A partir da identificação dos usos da terra e níveis de vacância de imóveis, o plano . definiu um programa de ações para estimular a integração entre os diversos bairros e a introdução de novos equipamentos públicos e atividades econômicas. A construção de espaços públicos, áreas verdes e de lazer, a transformação de prédios públicos em condições de serem reformados em centros comunitários, culturais ou comerciais locais, juntamente com a implantação do sistema de transporte público integrado, compunham as ações para estimular a vitalidade dos bairros de Detroit (DETROIT FUTURE CTTY, 2012).

Em 2015, como desdobramento do Plano e adotando seu nome, foi criado o Detroit Future City, um *Think Tank* voltado para promover, defender, monitorar e ajustar o plano aprovado em 2012. Ele publicou um primeiro relatório de balanço do plano em 2017 e o segundo em 2021.

Algumas organizações privadas mantêm websites com informações atualizadas e georreferenciadas sobre os projetos imobiliários em andamento em Detroit, como a Curb Detroit (https://detroit.curbed.com/), criada em 2004, e a Detroit Development Traker (https://developmenttracker.detourdetroiter.com/map), criada em 2021. Este tipo de serviço se mostra interessante tanto para investidores, quanto para pesquisadores.

De acordo com o artigo Planning and Development in Detroit, elaborado com base em documentos oficiais e acadêmicos e publicações de jornais e revistas especializadas, publicado originalmente em 2020, com última revisão feita em 2023, algumas das revitalizações bem-sucedidas de Detroit incluem o New Center, Parque Lafayette, Distrito Histórico da East Ferry Avenue, Campus Martius, Distrito Histórico do Grand Circus Park e Distrito histórico de Washington Boulevard. Em 2002, ocorreu uma grande renovação do histórico Cadillac Place na área New Center da cidade. Em 2003, a General Motors concluiu uma reforma de US$ 500 milhões do Renaissance Center como sua sede mundial (WIKIPEDIA. Planning and Development in Detroit. 2023).

A seguir, são apresentadas três tabelas publicadas pelo site Wikipedia, no artigo Planning and Development in Detroit. A primeira, apresenta uma relação de 22 projetos executados ou em vias de finalização de recuperação e conversão de uso de edifícios na área central da Detroit, sendo boa parte considerada como patrimônio histórico da

cidade. A segunda, uma lista de 14 edifícios ainda ociosos. E a terceira, mostra 3 edifícios listados para serem demolidos.

Tabela 2: Projetos implantados ou em desenvolvimento

Name	Built	Architect	Location	Notes	Image
Aloft Detroit at The David Whitney	1914	Daniel Burnham	1553 Woodward Avenue	Completed in December 2014 as an Aloft hotel/residential high-rise.	
Argonaut Building	1930	Albert Kahn	485 W. Milwaukee Ave.	General Motors donated the building to the College for Creative Studies. Redeveloped in 2009.	
Belle Isle Aquarium	1904	Albert Kahn	Conservatory Drive and Inselhrue Ave.	Reopened September 2012.[80]	
Cadillac Place	1923	Albert Kahn	3044 W. Grand Blvd.	Redeveloped in 2002 as a state office complex.	
David Broderick Tower	1928	Paul and Louis Kamper	10 Witherell St.	Redeveloped in 2012 as a residential high-rise.	
David Stott Building	1929	John M. Donaldson	1150 Griswold Street	Bedrock acquired the Capitol Park Art Deco skyscraper in 2015, after a Chinese investment group neglected the building. Work has been underway for a while to restore it back to its original beauty. Completed in 2018.[81]	

Name	Built	Architect	Location	Notes	Image
Farwell Building	1915	Harrie Bonnah	1249 Griswold Street	Owned by Motown Construction, owners of the David Broderick Tower. Bought by Karp & Associates LLC, now slated for a mixed-use renovation with financing secured in 2015. Completed in August 2019.[82]	
Element Detroit at the Metropolitan	1925	Weston and Ellington	33 John R. Street	The building was originally built to house wholesale and retail jewelry businesses. The Roxbury Group, who led the renovation of the David Whitney Building, is also renovating the long-vacant Metropolitan Building. It will reopen as the Element Hotel, with "110 light-filled rooms and an atmosphere designed to fuel a life in balance and on the move." Completed in December 2018.[81]	
Ford Piquette Avenue Plant	1904	Field, Hinchman & Smith	461 Piquette Ave.	Second American factory run by Ford Motor Company. Birthplace of the Ford Model T. Museum as of 2001.	
Fort Shelby Hotel	1916/1927	Albert Kahn	525 W. Lafayette Blvd.	Renovated in 2008 as a DoubleTree hotel.	
Harmonie Centre	1905	Raseman & Fischer	1308 Broadway	Also known as Breitmeyer-Tobin Building. It is part of the Broadway Avenue Historic District.	
Kales Building	1914	Albert Kahn	76 W. Adams St.	Redeveloped in 2004 as a residential high-rise with retail. It is part of the Park Avenue Historic District.	
Neighborhood Service Organization Building	1929		882 Oakman Blvd.	Redeveloped as the Neighborhood Service Organization (NSO) Building. It was formerly the Michigan Bell and Western Electric Warehouse. Total investment estimated at $50M.[83]	

Name	Built	Architect	Location	Notes	Image
Park Avenue House	1924	Louis Kamper	2305 Park Ave.	Also known as the Royal Palm. It is part of the Park Avenue Historic District. The Towne Pump Tavern is located on the ground floor.	
River Place	1891	Donaldson and Meier, Albert Kahn, and Smith, Hinchman and Grylls		Former Parke-Davis pharmaceutical plant, redeveloped as a mixed use residential complex of buildings.	
Riverwalk Hotel	1902	Donaldson and Meier, Albert Kahn	1000 River Place	Former Parke-Davis research laboratory, redeveloped as a hotel and residence.	
Shinola Hotel	1915	Baxter and O'Dell & Halpin	1400 Woodward Avenue	Bedrock and Shinola are redeveloping half a block of lower Woodward into the Shinola Hotel, which will have eight floors with 130 rooms and 16,000 square feet of retail and restaurant space. Two smaller buildings have been demoed in order to rebuild and connect the structures. Completed in December 2018.[81]	
The Siren Hotel	1926	Robert Finn	1509 Broadway Street	High-rise building in downtown which stands at 14 floors. The building at one time held offices originally serving the Wurlitzer Organ Co. It was designed in the renaissance revival architectural style and stands next to the Metropolitan Building. It reopened as The Siren Hotel and was completed in December 2017.[84][85][86][87]	
Vinton Building	1916	Albert Kahn	600 Woodward Ave.	Redeveloped in 2007 as a residential high-rise.	

Name	Built	Architect	Location	Notes	Image
Westin Book-Cadillac Hotel	1924	Louis Kamper	1114 Washington Blvd.	Renovated in 2008 as a Westin hotel.	
The Whittier	1922	Charles N. Agree	415 Burns Dr.	Redeveloped in 2003 as a residential high-rise.	

Fonte: https://en.wikipedia.org/wiki/Planning_and_development_in_Detroit

Tabela 3: Edifícios Vagos com projetos de desenvolvimento

Name	Built	Architect	Location	Notes	Image
Book Tower	1916/1926	Louis Kamper	1265 Washington Boulevard	The Book Tower was power washed in 2017 for the first time in decades. Bedrock bought the building in 2015, and the renovation could include residences, offices, retail, and a possible high-end hotel. Stabilization, cleaning, and restoration work has been underway. Completion is scheduled for 2022.[81]	
Detroit Free Press Building	1925	Albert Kahn	321 West Lafayette Street	Bedrock purchased the old Detroit Free Press Building in 2016, which had been vacant since 2001. Construction on the $69 million redevelopment has been underway downtown. Completion is scheduled for 2020.[81]	
Detroit Life Building	1923	Arnold & Shreve	2210 Park Avenue	Olympia announced that exterior work had started on this long-vacant building. Kramer Design Group is leading the design of this $17 million redevelopment into 32,000 square feet of office and 6,000 square feet of retail.[88]	
Film Exchange Building	1926	C. Howard Crane	2310 Cass Avenue	Distributed films to Detroit's theatres. Detail shown.	
Fisher Body 21	1919	Albert Kahn	700 Piquette Avenue	Former automobile factory, then a Carter Color in the 1990s.	
Grande Ballroom	1928	Charles N. Agree	8952 Grand River Avenue	Has served as a rock concert venue.	
Herman Kiefer Hospital	1928	George Mason	1151 Taylor Street	Led by New York developer and architect Ron Castellano, the redevelopment covers 18 acres of the former hospital complex	
				and could cost $100 million. Early plans could include a hotel and a skate park, and altogether, it could take up to eight years to complete.[81]	

Name	Built	Architect	Location	Notes	Image
Hotel Eddystone	1924	Louis Kamper	100 Sproat Street	One of three hotels built for Lew Tuller. Planned to be renovated as part of the Little Caesars Arena development.[89]	
Lee Plaza	1928–1929	Charles Noble	2240 West Grand Boulevard	The city of Detroit plans to sell Lee Plaza to a joint venture that will redevelop the historic building into 180 residential units, and retail.[90]	
Leland Hotel	1927	Rapp & Rapp	400 Bagley Street	Developers started work on a $120 million renovation of the Leland Hotel in September 2018. The building will offer 340 rental apartments. Completion is scheduled for March 2020.[81][91]	
Michigan Central Station	1913	Warren & Wetmore	2405 West Vernor Highway	Ford Motor Company purchased the building in 2018. Ford will use MCS as the centerpiece to its mobility-focused Corktown campus. Completion is scheduled for 2022. Listed on the National Register of Historic Places. Located near the Ambassador Bridge and the West Vernor-Junction Historic District.[81]	
National Theatre	1911	Albert Kahn, Ernest Wilby	118 Monroe Street	Surviving historic structure on the Monroe Block has Baroque-Beaux Arts-Moorish style. Theatre seating capacity was 800.[92]	
Packard Automotive Plant	1911	Albert Kahn	East Grand Boulevard & Concord Street	Pablo Palazuelo purchased the plant in 2013. Phase One of the renovation project broke ground in 2017. The $16 million Phase One for the Administration Building should be completed by 2020.[93]	
Roosevelt Warehouse		Albert Kahn	2231 Dalzelle Street	Former Detroit Public Schools book depository. Ford Motor Company purchased the building in 2018. Completion is scheduled for 2022.	

Fonte: https://en.wikipedia.org/wiki/Planning_and_development_in_Detroit

Tabela 4: Principais edifícios listados para serem demolido

Name	Built	Demolished	Architect	Location	Notes
Park Avenue Hotel	1924	2015	Louis Kamper	2643 Park Avenue	One of three hotels built for Lew Tuller.
Hotel Charlevoix	1905	2013	William S. Joy	2029 Park Avenue	Beaux-Arts styled brick residential building.[94][95][96]
Lafayette Building	1923	2010	Charles Howard Crane	144 West Lafayette Boulevard	Italian Renaissance style architecture.

Fonte: https://en.wikipedia.org/wiki/Planning_and_development_in_Detroit.

4.1.1. O PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS E PRIVADOS

Conforme descrito acima, os ativos imobiliários objeto dos projetos de recuperação e renovação eram privados e, em geral, foram adquiridos pelos investidores. Em alguns casos os proprietários originais contrataram a renovação. Note-se que na grande maioria houve mudança de uso com os novos empreendimentos.

4.1.2. ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA

Com o intuito de explicitar a estratégia financeira utilizada nos projetos de intervenção em áreas comerciais urbanas de Detroit, para a criação de zonas de uso misto e a reabilitação e revalorização de elementos históricos das áreas de intervenção, é importante ressaltar a participação ativa do poder público através de contrapartidas, seja por doações de terras, moradias ou por meio de financiamento de projetos e parcerias com empreendedores interessados.

Sendo assim, serão apresentados a seguir os mecanismos de abatimento de impostos disponíveis em Detroit, de acordo com a Detroit Economic Growth Corporation (DEGC)- e Tax Incentives, 2020-2022.

a) Obsolete Property Rehabilitation Act (OPRA) - Lei de Reabilitação de Propriedades Comerciais Obsoletas

"A Redução do Imposto de Reabilitação de Propriedades Obsoletas (OPRA), Ato Público 146, de 2000, é um incentivo usado para encorajar o redesenvolvimento de edifícios comerciais ou comerciais mistos que estão deteriorados ou funcionalmente obsoletos. A propriedade de habitação comercial também inclui um edifício ou grupo de edifícios contíguos anteriormente utilizados para fins industriais que serão convertidos em habitação multifamiliar ou unidade habitacional em estrutura multiusos, utilizada para fins residenciais. A vantagem para o contribuinte é uma economia em impostos sobre a propriedade.

O incentivo fiscal congela, ao valor atual, o valor tributável do edifício para os impostos prediais locais por até 12 anos, isentando todas as benfeitorias imobiliárias (DEGC, 2020-2022, p. 1 – tradução do autor).

b) Neighborhood Enterprise Zone Act (NEZ NR) – Lei sobre Zona Empresarial de Bairro

"O programa de redução de impostos Neighborhood Enterprise Zone (NEZ), Ato Público 147, de 1992, é um incentivo para novos projetos de construção, projetos de reabilitação ou investimentos em residências localizadas em um distrito elegível, especialmente em comunidades carentes em que de outra forma não ocorreria. A lei prevê isenção de impostos para imóveis cuja finalidade seja residencial. Desenvolvimentos de uso misto podem ser elegíveis, mas o abatimento será aplicado apenas na parte residencial do imóvel. A vantagem para o contribuinte é uma economia em impostos sobre a propriedade.

Para uma instalação reabilitada, a isenção fiscal congela o valor tributável da parte reabilitada dela por até 15 anos, e até 17 anos para uma instalação reabilitada em um edifício histórico qualificado, isentando de imposto predial local todas as melhorias imobiliárias. Para uma nova instalação, aplique metade da "taxa de milhagem"[3] de

[3] Taxa de milhagem é um dos três principais fatores na determinação de impostos sobre a propriedade, sendo os outros: o valor justo de mercado e o índice de avaliação. A milhagem é aplicada e calculada em termos de milésimos de dólar. Para se calcular o imposto predial, multiplica-se a avaliação do imóvel pela taxa de milhagem do município e divide-se o resultado por 1.000. (CORNELL LAW SCHOOL, 2020 – tradução do autor).

isenção de residência principal (PRE[4]), ou metade da taxa milhagem de isenção não-PRE, dependendo do estado da residência principal da instalação.

Os impostos são ajustados nos últimos três anos da redução do imposto NEZ (DEGC, 2020-2022, p. 1 – tradução do autor). Neste caso, significa dizer que durante os últimos três anos do prazo do certificado estendido (incentivo), segundo o documento "NEZ Frequently Asked Questions, 2023", o cálculo do imposto muda para o seguinte:

- No ano fiscal, dois anos antes do certificado expirar, o imposto NEZ é a soma do:
  a. valor tributável atual da instalação, excluindo terrenos, multiplicado por cinco oitavos (5/8) da taxa de milhagem cobrada pela LGU[5] e pelo condado para fins operacionais (excluindo dívidas), mais
  b. o valor tributável da instalação, excluindo o terreno, multiplicado pelo total restante das taxas de milhagem cobradas como impostos ad valorem.
- No ano fiscal, um ano antes do certificado expirar, o imposto NEZ é a soma do:
  a. valor tributável atual da instalação, excluindo terrenos, multiplicado por três quartos (3/4) da taxa de milhagem cobrada pela LGU e o município para fins operacionais (excluindo dívida), mais
  b. o valor tributável da instalação, excluindo o terreno, multiplicado pelo total restante das taxas de milhagem cobradas como impostos ad valorem.
- No ano fiscal em que o certificado expira, o imposto NEZ é a soma do:
  a. valor tributável atual da instalação, excluindo terrenos, multiplicado por sete oitavos (7/8) da taxa de milhagem cobrada pela LGU e o município para fins operacionais (excluindo dívida), mais
  b. o valor tributável da instalação, excluindo o terreno, multiplicado pelo total restante das taxas de milhagem cobradas como impostos ad valorem.

[4] Principal Residence Exemption – PRE.

[5] A unidade governamental local (Local Governmental Unit – LGU) é o órgão qualificado que pode designar áreas como Zona Empresarial de Bairro (NEZ).

c) Commercial Rehabilitation Act (PA 210) – Lei de Reabilitação Comercial

"O Abatimento Fiscal de Reabilitação Comercial, Ato Público 210, de 2005, é um mecanismo utilizado para incentivar a requalificação de imóveis comerciais. A lei prevê uma isenção fiscal para propriedade cujo objetivo principal é a operação de estabelecimentos comerciais, residenciais multifamiliares (5 ou mais unidades) ou estabelecimentos de varejo alimentares qualificados. A vantagem para o contribuinte é uma economia em impostos sobre a propriedade.

Neste caso, o incentivo fiscal congela, no valor atual, o valor tributável do prédio para o IPTU local em até 10 anos, isentando do imposto predial local todas as benfeitorias imobiliárias (DEGC, 2020-2022, p. 1 – tradução do autor).

d) Plant Rehabilitation and Industrial Facilities Act – Lei de Reabilitação de Fábricas e Instalações Industriais

"A Redução do Imposto de Reabilitação de Fábricas e Instalações Industriais, Ato Público 198, de 1974, é um mecanismo utilizado para incentivar a requalificação e expansão de instalações fabris antigas, auxiliar na construção de imóveis fabris novos e promover o estabelecimento de instalações de alta tecnologia. Um Distrito de Desenvolvimento Industrial (IDD) ou um Distrito de Reabilitação de Plantas (PRD) deve ser estabelecido antes de iniciar um projeto. A vantagem para o contribuinte é uma economia em impostos sobre a propriedade.

Para o IDD, todas as benfeitorias em imóveis são tributadas em 50% da taxa padrão de milhagem por até 12 anos. Para o PRD, o incentivo fiscal congela, ao valor atual, o valor tributável do prédio por até 12 anos, isentando as melhorias da propriedade de todos os impostos prediais locais (DEGC, 2020-2022, p. 1 – tradução do autor).

e) New Personal Property Exemption – Nova Redução de Imposto de Propriedade Pessoal

"A Nova Redução do IPTU, Ato Público 328, de 1998, é um incentivo utilizado para estimular negócios novos ou em expansão no Estado de Michigan.

Os tipos de negócios elegíveis são: manufatura, mineração, pesquisa e desenvolvimento, comércio atacadista ou atividades de escritório. Para se qualificar para a redução de impostos, a propriedade pessoal deve ser colocada em um distrito elegível.

Apenas propriedades pessoais novas serão isentas do imposto. A vantagem para o contribuinte é a economia de impostos sobre a propriedade.

Não incidem impostos sobre a propriedade que estiver coberta pela nova isenção de imposto sobre propriedade pessoal, ou seja, isenção de 100% do imposto. O limite de prazo é estabelecido pela unidade governamental local por projeto" (DEGC, 2020-2022, pág. 1 – tradução do autor).

f) Commercial Redevelopment Act – Lei de Requalificação Comercial

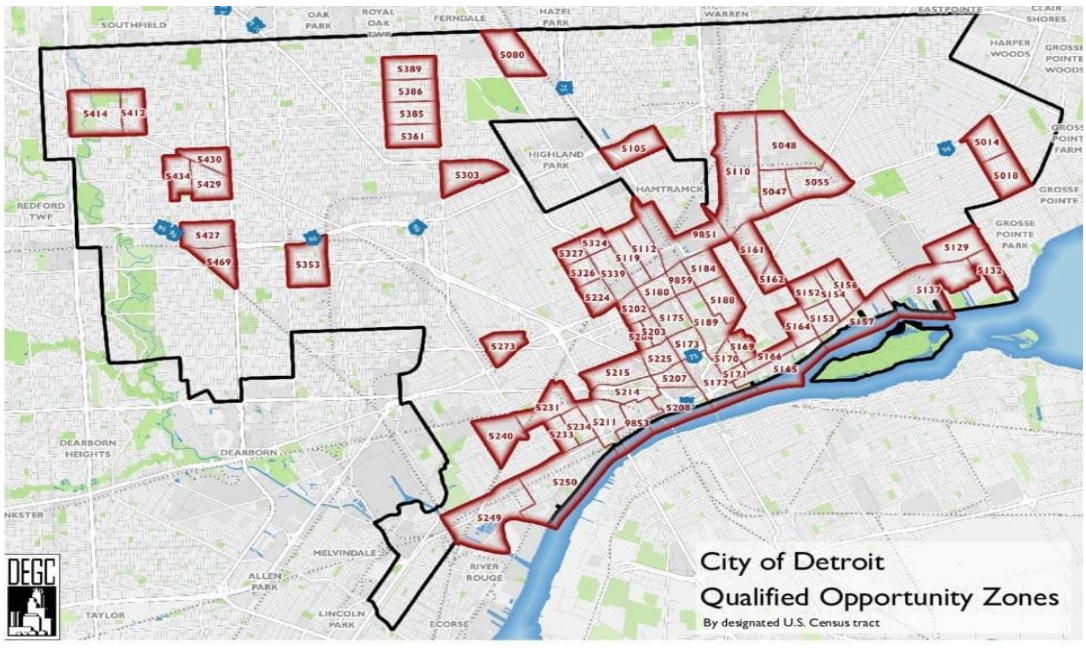
"O Abatimento Fiscal de Requalificação Comercial, Ato Público 255, de 1978, é um mecanismo utilizado para incentivar a renovação e ampliação de instalações comerciais de uso misto e auxiliar na construção de instalações comerciais novas, num bairro qualificado do centro da cidade. A lei prevê uma isenção fiscal para a propriedade cujo objetivo principal seja a operação de uma empresa comercial. Desenvolvimentos de uso misto podem ser elegíveis, mas o abatimento aplicar-se-á apenas à parte comercial do imóvel. A vantagem para o contribuinte é a economia de impostos sobre a propriedade. Para uma instalação restaurada, a isenção fiscal congela, ao valor atual, o valor tributável do edifício para os impostos locais em até 12 anos, isentando de IPTU todas as benfeitorias imobiliárias. Para uma nova instalação, a isenção fiscal prevê uma redução de 50% nos valores cobrados (DEGC, 2020-2022, p. 1 – tradução do autor).

g) Opportunity Zones – Zonas de oportunidade

"Neste tipo de incentivo, os desenvolvedores que investem em uma das 70 áreas designadas em Detroit, por meio de um "Opportunity Fund", podem ser elegíveis para um adiamento ou, em alguns casos, uma exclusão do imposto sobre ganhos de capital. O governo federal desenvolveu esse incentivo em 2018 para catalisar o desenvolvimento residencial, comercial e empresarial em comunidades com dificuldades econômicas que normalmente não atrairiam novos investimentos. Esta ferramenta é orientada pelo mercado e não fornece alívio de caixa inicial. Em vez disso, o programa oferece um adiamento ou, em alguns casos, exclusão do imposto sobre ganhos de capital para certos investimentos feitos por meio de Fundos de Oportunidades e é projetado para fornecer o máximo de vantagens para aqueles que mantêm seus investimentos por 10 anos. As zonas de oportunidade aumentam a atratividade de investimentos de capital em áreas que, de outra forma, não fornecem retornos competitivos e podem ajudar significativamente empresas e desenvolvedores a levantar capital para investir em Detroit.

Setores qualificados como de baixa renda com uma taxa de pobreza de pelo menos 20% são elegíveis para serem designados como uma "Zona de Oportunidade" (DEGC, 2020-2022, pág. 1 – tradução do autor).

Figura 13: Zonas de Oportunidade de Detroit



Fonte: Detroit Economic Growth Corporation, 2018 -1.

Além dos abatimentos dos impostos citados anteriormente, também estão disponíveis algumas modalidades de financiamento para o desenvolvimento de projetos de revitalização e reabilitação de propriedades por parte de investidores ou proprietários de imóveis, as quais serão comentadas a seguir:

- **Tax Increment Financing (TIF) – Financiamento por Incremento de Impostos.**

Conforme artigo acadêmico sobre Estudos de Caso de Requalificação Urbana nos EUA: Goldman Properties, apresentado em Uberlândia no IV Colóquio Internacional sobre o comércio e cidade: uma relação de origem, por Gabriela Cezarino, "o TIF é um mecanismo utilizado por várias municipalidades dos EUA que provê financiamento para investidores ou para um grupo de proprietários de imóveis de áreas economicamente frágeis. Os TIFs são tipicamente utilizados em projetos de reabilitação em larga escala de áreas debilitadas. Trata-se de recursos oferecidos em antecipação à valorização das propriedades afetadas e, consequentemente, ao aumento da arrecadação de imposto por parte destas propriedades.

Se o projeto obtiver sucesso, a municipalidade ganha de três maneiras: pelo aumento progressivo do imposto coletado anualmente pelas propriedades dentro do perímetro de impacto; pelo aumento progressivo do imposto por vendas e serviços que ali vêm a ocorrer; pela resposta a um problema urbano que se resolve com um investimento relativamente baixo por parte do governo municipal" (CEZARINO, Gabriela, 2013, p.7).

Baseado no texto produzido por Shelby R. King , no site da Shelterforce, apresenta-se aqui a estrutura básica do programa TIF que é a seguinte: "o governo de uma cidade ou condado designa uma área desinvestida (muitas vezes chamada de "arruinada") como um distrito TIF. Essa designação permite que os funcionários dividam a receita do imposto predial gerada pelo distrito. O valor atual da receita tributária coletada dentro dos limites do distrito é definido como "taxa básica". Esta é a parcela dos impostos que atualmente paga, e continuará pagando, os serviços comunitários como escolas, bibliotecas, segurança pública, estradas etc.

As autoridades então projetam qual será a futura receita tributária dentro do distrito assim que o projeto de revitalização estiver concluído. A diferença entre a taxa básica e a receita projetada do imposto predial é o valor destinado para os investimentos no programa. Essa parcela dos impostos é a que é retirada do orçamento operacional geral

do governo local e usado para subsidiar os desenvolvedores que constroem nessas áreas desinvestidas" (KING, Shelby R., 2023, p. 1 – tradução do autor).

"Os novos distritos TIF são inicialmente estabelecidos por um determinado número de anos - geralmente entre 15 e 50. Em alguns lugares, o *status* TIF de um distrito pode ser renovado ao expirar (muitas vezes a critério do governo local e sem participação do público)" (KING, Shelby R., 2023, p. 1 – tradução do autor).

"O TIF também pode ser financiado por meio de um método de pagamento conforme o uso: o governo reembolsa o desenvolvedor de forma incremental à medida que a receita fiscal é recebida. Isso cria mais riscos para o desenvolvedor e, portanto, é menos popular)" (KING, Shelby R., 2023, p. 1 – tradução do autor).

No caso de Detroit, o Financiamento por Incremento de Impostos foi utilizado no 'Illumination Projetct" do CivicLab, onde "em vez de criar distritos designados nos quais os impostos são segregados e retidos para projetos específicos, os desenvolvedores de Detroit fazem a solicitação do reembolso do TIF propriedade por propriedade ou projeto por projeto.

Dois escritórios da cidade são responsáveis por administrar e distribuir quase todo o dinheiro captado pelo financiamento por incremento de impostos em Detroit: a Downtown Development Authority (DDA) e a Detroit Brownfield Redevelopment Authority (DBRA). Tanto o DDA quanto o DBRA são administrados pela Detroit Economic Growth Corporation (DEGC). O DDA fornece empréstimos, patrocínios e doações para empresas privadas e investidores, enquanto o DBRA gerencia a reconstrução de locais que a cidade designou como *brownfields*[6].

Parte do dinheiro do TIF de Detroit é destinado ao centro da cidade e, portanto, é administrado pelo DDA. O restante da arrecadação específica é usado pela DBRA para reembolsar desenvolvedores por projetos qualificados em diversas áreas, chamadas Zonas de Oportunidade e Distritos do Conselho" (KING, Shelby R., 2023, p. 1 – tradução do autor).

[6] De acordo com a Agência de Proteção Ambiental, um *brownfield* é uma propriedade "que pode ser complicada pela presença ou presença potencial de uma substância perigosa, poluente ou contaminante." (Ênfase adicionada).

- **Rehabilitation Tax Credits – Créditos Fiscais de Reabilitação**

”O órgão federal de preservação histórica e de parques nos Estados Unidos, o National Park Service (NPS), oferece até 20% (ou no máximo 8 mil dólares) dos custos de construção para a reabilitação de propriedades comerciais protegidas pela legislação federal (National Historic Landmarks or Districts), desde que sejam seguidos os parâmetros estabelecidos pelo NPS. Para seus vizinhos não protegidos pela legislação, NPS oferece até 10% dos custos” (CEZARINO, Gabriela, 2013, p.9).

Além dos itens tratados anteriormente, conforme artigo do site da Cidade de Detroit, que trata sobre a negociação das propriedades pertencentes à cidade de Detroit, “a prefeitura possui imóveis em toda a cidade, incluindo imóveis usados para serviços de apoio (como parques e delegacias de polícia) e propriedades que não atendem a um propósito público e, com a aprovação do Conselho Municipal, pode vender o excedente de propriedade para residentes, organizações comunitárias, desenvolvedores e outros, para uma variedade de usos que forneçam benefícios públicos e que possibilitem o seu retorno produtivo” (CITY OF DETROIT, 2023, pág. 1 – tradução do autor).

“Essa venda de suas propriedades excedentes pode ocorrer de várias maneiras diferentes, as quais cita-se a seguir:

- Ofertas não solicitadas - As partes interessadas podem enviar uma solicitação, a qualquer momento, para qualquer imóvel de propriedade da cidade;
- Propriedades Comercializadas -A Detroit Building Authority contrata a Summit Commercial para comercializar certas propriedades;
- Solicitações de Qualificações ou Propostas - Para propriedades de alto perfil, como aquelas incluídas nos esforços de planejamento de bairros, a Cidade emite Solicitações de Qualificações e/ou Solicitações de Propostas para identificar desenvolvedores qualificados.

A Detroit Economic Growth Corporation também supervisiona a alienação de alguns ativos de propriedade pública, principalmente os direcionados para o desenvolvimento de distritos ou para usuários industriais.” (CITY OF DETROIT, 2023, pág. 1 – tradução do autor).

4.1.3. ESTRATÉGIA RELATIVA À HABITAÇÃO

Como se pode verificar na listagem apresentada anteriormente, os empreendimentos imobiliários foram voltados para comércio, serviços, hotelaria e residências de luxo, não contemplando unidades de habitação de cunho social.

4.1.4. IMPACTOS E DESAFIOS

Como exposto acima, a expectativa era que, com a retomada e renovação do estoque imobiliário da área central, ocorresse a diversificação e dinamização econômica da área, bem como da cidade e da região de Detroit.

Conforme apontado na literatura consultada, o principal desafio para os investimentos na retomada da área central era relacionado ao ciclo de declínio da cidade e da escalada da pobreza, da violência e degradação urbana. Romper com esta percepção de fracasso da cidade demandou grande esforço por parte de autoridades, de empresários e da sociedade civil.

Na área central, historicamente se concentravam as grandes empresas e residências para alta renda. Nesse sentido, pode-se apontar que nela houve esvaziamento de negócios, empregos e da população de alta renda, enquanto os efeitos em termos de empobrecimento e perda de qualidade urbanística e de vida se fez sentir nos demais bairros, sobretudo aqueles habitados pela população negra.

Até aqui, foi mostrado que o governo de Detroit, com apoio dos governos estadual e nacional, mudou e flexibilizou regras urbanísticas edilícias e tributárias, incluindo a questão do patrimônio histórico para facilitar a retomada de imóveis e diversificação de atividades econômicas, culturais e sociais na área central. Ademais, atuou na divulgação e na promoção de grandes eventos de modo a chamar a atenção para as qualidades e a atratividade da cidade. Este conjunto de ações representa grande esforço do governo para promover a retomada da área central e que, de acordo com os dados identificados, apresentam relativo sucesso. No entanto, não foram suficientes para reverter a situação da cidade como um todo, como será visto na próxima seção.

5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto)

Conforme apontado no Capítulo 4, este estudo de caso trata de um conjunto de empreendimentos imobiliários implantados na área central de Detroit como parte dos esforços para reverter o processo de declínio demográfico, econômico e populacional que marca a cidade desde os anos 1970.

Importante comentar que os empreendimentos implantados como os cassinos, hotéis e sedes de grandes empresas, como a GM, têm contribuído para recuperar a vitalidade econômica da área central de Detroit.

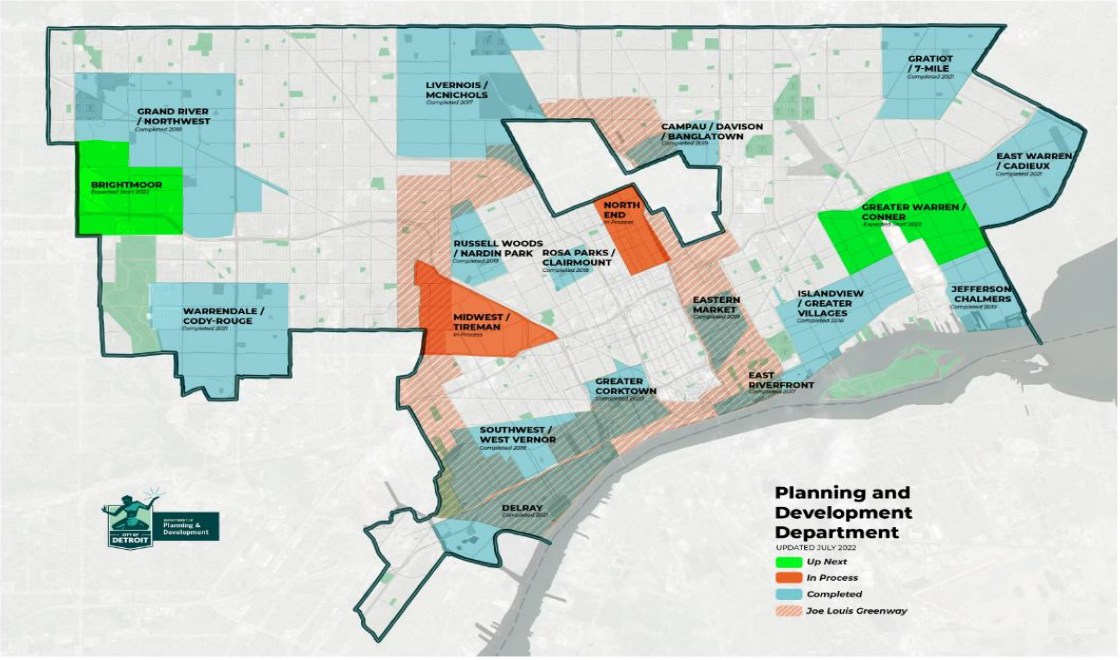
Em 2022, os três cassinos de Detroit: MGM Grande Detroit, MotorCity e Hollywood Casino geraram uma arrecadação de impostos municipais de $ 155,6 milhões de dólares, em cima de uma receita anual de $ 1,276 bilhão de dólares, referentes às atividades de jogos de mesa e caça-níqueis (Michigan Gaming Control Board, 2023).

Quanto aos resultados da estruturação financeira idealizada, muitos dos empreendimentos tiveram condições de financiamento favorecidas pelos incentivos públicos por meio de reduções e isenções fiscais, doações de fundações filantrópicas, além dos baixos preços dos edifícios em relação à outras cidades americanas, provocado por décadas de crise.

No que tange ao resultado dos incentivos governamentais concedidos para o desenvolvimento da região, os investimentos dos governos em infraestrutura, incentivos para novas atividades econômicas, por meio de isenções fiscais, e a ampliação do aeroporto, favoreceram a formação de demanda para ocupação do conjunto de empreendimentos.

5.1. RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO

Figura 14: Mapa de Detroit com indicação das ações e planos implementados e em andamento até 2020



Fonte: City of Detroit – Dep Planning and Development, 2022.

Conforme já mencionado, o principal desafio era reverter a dinâmica e, sobretudo a percepção de cidade em crise que Detroit apresentava. Neste sentido, as ações do governo e de organizações da sociedade civil em promover intenso processo de participação e debate público na busca de soluções foi fundamental.

Em que pese os bons resultados que podem ser verificados em relação à área central, os projetos imobiliários implantados não foram capazes de reverter outros problemas de Detroit, o que pode representar risco aos avanços conseguidos.

Um indicador da limitação das intervenções na área central é o fato de que a população de Detroit continua numa tendência de declínio, de acordo com o censo de 2020 (US CENSUS BUREAU, 2022). O prefeito de Detroit e pesquisadores da Universidade de Wayne têm contestado os dados do censo, apontando que eles estariam subestimados em algo entre 8 e 10% (SLAGTER & GUEST, 2021). Mesmo que eles estejam corretos, isto significaria que a população de Detroit não declinou, mas manteve os níveis de 2010. Outro indicador é que, embora os níveis de empregos e remuneração tenham

avançado, eles continuam abaixo da média do país, sendo mais baixos entre a população negra (DETROIT FUTURE CITY, 2021).

Outro aspecto apontado é a concentração de investimentos na área central (Curb Detroit, 2023; Detroit Development Traker, 2023; PINHO, 2022;). Em que pesem os esforços do governo de Detroit, os demais bairros, principalmente os de maioria de população negra, que são os mais pobres, têm apresentado avanços em ritmo bem menor do que os verificados na área central nos últimos anos. Assim, Detroit continua sendo uma cidade marcada por forte segregação espacial e de oportunidades (BARRET, 2022; HENDERSON, 2022; Detroit Future City, 2021; KLINEFELTER, 2018; KORKMAZ, 2018).

No que diz respeito à implantação dos cassinos e estádios esportivos, eles têm cumprido papel importante na atração de público para a cidade, beneficiando a sua economia e arrecadação de tributos, contribuindo também para a permanência e atração de empresas na área central.

Entretanto, apesar de terem sido implantados numa área que vivia franca decadência e, neste sentido, não terem substituído usos dinâmicos, os cassinos, em grande medida, repetem o modelo anterior à decadência da cidade. Ou seja, reproduz o paradigma de um centro voltado para negócios que, desse modo, apesar das vantagens, acaba limitando o desenvolvimento integrado e horizontal da cidade.

Em que pesem as limitações comentadas acima, conforme apontado no capítulo 4, desde os anos 1970, há um esforço dos governos e da sociedade para a retomada da cidade. Este alinhamento é que tem permitido a criação de um ambiente favorável e atrativo para os investimentos, apesar de suas limitações em relação à cidade como um todo, devido a concentração de esforços na sua área central.

5.2. PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS NO DESENVOLVIMENTO DAS REGIÕES

A tabela com a listagem de imóveis desocupados, faz referência a dois imóveis públicos: o Lee Plaza, que está listado para ser vendido para ser restaurado, com a implantação de 180 unidades habitacionais e lojas; e o Roosevelt Warehouse, que era um depósito central de livros das escolas públicas e que foi adquirido pela Ford.

Como se pode denotar, no caso de Detroit, há uma prevalência de imóveis privados. Desse modo, os imóveis públicos não tiveram relevância no processo de retomada do estoque imobiliário da cidade e da área central em particular. No entanto, vale destacar que o papel do governo de Detroit como regulador, por meio de ajustes nas normas edilícias e urbanísticas, e indutor, por meio de incentivos fiscais, tem sido fundamental para o reaproveitamento do estoque imobiliário privado.

5.3. PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO

Os principais players privados foram fundações filantrópicas e grandes empresas como a Ford e a GM, as quais investiram recursos para aquisição e renovação dos imóveis.

5.4. TENDÊNCIA ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário segue atrativo em função da retomada econômica de Detroit que, embora lenta, tem se mostrado consistente. De fato, para alguns analistas, após 50 anos de crise e 9 anos da decretação de falência da cidade, houve uma retomada importante do mercado imobiliário de Detroit, sobretudo em função dos esforços para a diversificação da economia da cidade. Apesar disso, os preços dos imóveis em Detroit seguem abaixo da média das 100 maiores cidades americanas, o que ainda lhe confere vantagens comparativas em relação àquelas.

De certo modo, a decretação de falência representou uma oportunidade para esta virada, pois equacionou as contas do governo da cidade e mobilizou recursos federais e estaduais para investimentos em infraestruturas e serviços, melhorando o ambiente de negócios.

Além disso, o governo de Detroit tem incentivado a retomada do estoque imobiliário com regras para a preservação daqueles listados como de valor histórico que determinam a manutenção de características arquitetônicas exteriores dos imóveis e, ao mesmo tempo, permitem adaptações internas e flexibilidade de usos. Isto, de certa forma, pode ser considerada uma medida que contribui para a sustentabilidade ambiental, já que não estimula a expansão da mancha urbana. A demolição de imóveis contaminados também pode ser tomada como uma medida saneadora para o ambiente urbano. No entanto, não há referências à utilização de tecnologias e materiais voltados para soluções que contribuam para a sustentabilidade ambiental.

6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS

Figura 15: Imagem do Centro da cidade de Detroit, 2017

Fonte: https://apolitical.co/solution-articles/pt/centro-cidade-detroit-parceria-revitalizacao-centro-da-cidade-em-luta.

De acordo com artigo publicado no site "apolitical", em 2017, Detroit está revitalizando o centro da cidade, atraindo investimentos e melhorando a vida dos residentes comuns ao reunir parceiros em torno de uma visão local ambiciosa.

Um programa de parceria denominado Downtown Detroit Partnership (DDP) reúne empresas, organizações filantrópicas, instituições de caridade e agências governamentais em projetos pequenos e focados para revitalizar o centro de Detroit. Eles desenvolveram moradias, espaços públicos e infraestrutura para transformar o centro da cidade em um lugar atraente e encorajador para fazer negócios, melhorando a vida de seus residentes e atraindo mais para o centro da cidade.

Uma peça central do programa DPP é a Business Improvement Zone, que usou intervenções táticas, em geral, de baixo custo, para transformar a cidade em uma perspectiva mais atraente para as empresas. As iniciativas incluem iluminação pública, paisagismo do parque e aumento das medidas de segurança e proteção.

Com a ajuda do DPP, nos últimos cinco anos, 18.000 empregos foram criados no centro de Detroit, graças a empresas como Rock Venture, Blue Cross Blue Shield de Michigan e DTE Energy. A ocupação comercial vaga também diminuiu 14%.

Para complementar a Business Improvement Zone, o DDP tem investido ainda mais em programas que incentivam o empreendedorismo e pequenos negócios no centro da cidade. Seu principal parceiro aqui é o Build Institute, um centro de recursos para negócios. Desde 2013, o Build arrecadou US$ 57.450 em microcréditos, apoiando 15 pequenas empresas e formando mais de 700 graduados em seus cursos de empreendedorismo. A taxa de reembolso de empréstimos entre graduados, dos quais 60% são de populações minoritárias, está perto de 100%, e o programa incluiu participantes de todas as partes de Detroit.

O componente mais visível do DPP talvez seja o esquema Downtown Ambassadors. Os Embaixadores empregados pela cidade ficam espalhados pela área central com camisetas diferenciadas, respondendo a dúvidas do público, prestando assistência e garantindo que as ruas estejam limpas. O Downtown Ambassadors emprega 150 pessoas no verão e 50 no inverno, muitas das quais tiveram dificuldade em encontrar emprego no passado. Um programa de vigilância de bairro, o Projeto Farol, também contribuiu para uma queda significativa no crime, incluindo um declínio de 35% nos veículos roubados.

O custeio da Business Improvement Zone é pago por contribuições das empresas, calculadas de acordo com avaliação especialmente elaborada com base na ocupação de um terreno no centro da cidade. A taxa é limitada a US$ 150.000 para qualquer lote de terreno.

Assim como a Business Improvement Zone busca atrair empresas para Detroit, medidas semelhantes estão criando melhores condições de vida para os residentes. Desde o lançamento do DDP em 2014, ciclovias foram introduzidas, calçadas ampliadas e áreas de estar externas instaladas. Um projeto habitacional para 3.000 pessoas está programado para cercar um dos principais parques da cidade, e dois milhões de visitantes visitaram as áreas verdes recentemente renovadas em 2015.

Até o momento, o DDP reviveu sete espaços públicos, cobrindo mais de 3.700 metros quadrados do centro de Detroit. Os espaços incluem parques, praças e uma esplanada, que ao longo do ano acolhem em média 1.600 eventos.

Qualquer pessoa pode se inscrever para sediar um evento nesses espaços públicos, e a parceria responde dependendo se está de acordo com o espírito do empreendimento. Eles também estão em contato próximo com artistas locais e os contratam para contribuir com esses espaços; Beacon Park, o espaço público renovado mais recentemente, exibe a arte contemporânea de Detroit.

O DDP mede o sucesso de seus espaços públicos por meio de uma série de resultados, tanto quantitativos quanto qualitativos: por exemplo, os coordenadores da equipe estão no local com contadores manuais e pesquisas são realizadas. É importante que eles possam demonstrar impacto para seus patrocinadores.

Ao todo, o modelo de financiamento do DPP é diversificado. Há patrocínio corporativo e o imposto especial de avaliação acima mencionado na Zona de Melhoria de Negócios. Além disso, porém, há um modelo dinâmico de receita auferida que é centrado em seus espaços públicos: eles têm uma pista de gelo, bem como restaurantes e *food trucks*, para citar apenas alguns exemplos.

Como a parceria não tem fins lucrativos, ao diversificar seu modelo de financiamento, eles estão garantindo que seja sustentável - e menos sujeito ao humor dos mercados a que Detroit esteve sujeita no passado.

O projeto está em execução desde 2005 e, em 10 anos, investiu cerca de US$ 9 bilhões em imóveis, enquanto a Business Improvement Zone tem um orçamento anual de US$ 4 milhões.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os projetos imobiliários da área central de Detroit fizeram e fazem parte do esforço para a superação da crise econômica social e urbana na qual a cidade vinha mergulhada desde os anos 1970 e que levaram literalmente à sua falência em 2013.

Fruto de um modelo de desenvolvimento urbano marcado pelo Fordismo e o modernismo rodoviarista e segregacionista, somente a partir da primeira década deste século é que a cidade inicia esforços para mudar estes paradigmas. A busca da diversificação econômica avançou, mas a promoção de uma maior integração entre a área central e os demais bairros da cidade e a superação do passado ainda tem muito a progredir.

A implantação de um sistema público de transportes é parte importante dos esforços para superar o paradigma modernista rodoviarista em Detroit, marcado ainda pelo segregacionismo racial. Entretanto, embora apresente sinais positivos, ainda não se tornou efetivo o suficiente. O mesmo pode ser dito em relação aos estímulos para a diversificação econômica, outra linha de ação relevante, embora ainda não tenha sido suficiente para reverter as desigualdades urbanas e sociais da cidade. Por outro lado, a concentração de investimentos na área central parece reproduzir os antigos paradigmas, uma vez que, embora venham contribuindo para recuperar a vitalidade da cidade, concentra esta vitalidade na área central, baseada em atividades com pouca contribuição para dinamizar outras partes da cidade. Desse modo, segue-se tendo um centro com uma dinâmica, em grande medida, autônoma em relação ao conjunto da cidade.

Por fim, é importante destacar o papel regulador e indutor desempenhado pelo governo de Detroit, inclusivo como estimulador de parceiras com a sociedade civil e o setor privado, por meio de alianças e programas como estratégias de grande relevância.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Carlos Fernando de Souza Leão. URBANISMO EM TEMPOS DE RETRAÇÃO - RIO DE JANEIRO. Tese de Doutorado. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo. 2009.

APOLITICAL. Detroit cria 18.000 empregos com projeto de revitalização do centro. 2017. https://apolitical.co/solution-articles/pt/centro-cidade-detroit-parceria-revitalizacao-centro-da-cidade-em-luta.

BARRETT, Malachi .Detroiters hear new downtown development plans, ask what's in it for us? Bridge Michigan. 2022. https://www.bridgemi.com/urban-affairs/detroiters-hear-new-downtown-development-plans-ask-whats-it-us.

BRITANICA. United States History. 2023. United States - Native American population & religious groups in the U.S. | Britannica.

CEZARINO, Gabriela. Estudos de Caso de Requalificação Urbana nos EUA: Goldman Properties Case Studies on Urban Requalification in the USA: Goldman Properties. Uberlândia. 2013. Disponível em: http://www.labcom.fau.usp.br/wp-content/uploads/2015/05/4_cincci/041-cesarino.pdf. Acesso em: 04/06/2023.

CITY OF DETROIT. Buy Publicly Owned Property. Detroit. 2023. Disponível em: https://detroitmi.gov/government/mayors-office/properties/buy-publicly-owned-property. Acesso em: 04/06/2023.

CITY OF DETROIT. MASTER PLAN 2008. https://detroitmi.gov/sites/detroitmi.localhost/files/2022-10/Master%20Plan%20Text%2010-22.pdf.

CITY OF DETROIT. NEIGHBORHOOD PLANS. Dep Planning and Development, 2022 https://detroitmi.gov/departments/planning-and-development-department/neighborhood-plans.

CITY OF DETROIT. NEIGBORHODS PLANS. 2023. https://detroitmi.gov/departments/planning-and-development-department/neighborhood-plans.

CORNELL LAW SCHOOL. Legal Information Institute. Millage. 2020. Disponível em: https://www.law.cornell.edu/wex/millage#:~:text=Millage%20is%20one%20of%20the,one%2Dthousandth%20of%20a%20dollar.

CURBED DETROIT. https://detroit.curbed.com/.

DETROIT DEVELOPMENT TRAKER. https://developmenttracker.detourdetroiter.com/map.

DETROIT ECONOMIC GROWTH CORPORATION. Tax Incentives. 2020-2022. Disponível em: https://www.degc.org/tax-incentives/. Acesso em: 05/06/2023.

DETROIT FUTURE CITY. Detroit Strategic Framework Plan. 2012. https://detroitfuturecity.com/resources/strategic-framework/.

DETROIT FUTURE CITY. Strategic Framework. 2012. https://en.wikipedia.org/wiki/Planning_and_development_in_Detroit.

DETROIT FUTURE CITY. 139 Square Miles. 2017. https://detroitfuturecity.com/wp-content/uploads/2017/07/DFC_139-SQ-Mile_Report.pdf.

DETROIT FUTURE CITY. The State of Economic Equity in Detroit. May 2021. https://detroitfuturecity.com/report/the-state-of-economic-equity-in-detroit/#:~:text=Detroit%20Future%20City's%20(DFC)%20report,prospering%2C%20and%20fully%20and%20fairly.

DETROIT RIVERFRONT CONSERVANCY. Our History. 2023. https://detroitriverfront.org/our-story.

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS. Neighborhood Enterprise Zone (NEZ) Act. 2023. Disponível em: https://www.michigan.gov/taxes/-/media/Project/Websites/taxes/NEZ/NEZ-Frequently-Asked-Questions-2142023-Final-Approved-by-STC.pdf?rev=4307edc6d8944c3980e24d7e64ec1cbd&hash=6AE96C5EB44122FF0E02B936F5BAEF68.

HENDERSON, Stephen. Following Years of Revitalization, Detroit Still Has a Long Way to Go. Metropolis. 2022. https://metropolismag.com/viewpoints/the-detroit-divide/.

HERBERG, Laura. CuriosiD: Who Were the Natives in Detroit? Detroit's NPR Station. 2017. https://wdet.org/2017/04/30/curiosid-who-were-the-natives-in-detroit/.

KING, Shelby R. Tax Increment Financing (TIF): Revitalization Tool Developer Handout or Both? Shelterforce. 2023. Disponível em: https://shelterforce.org/2023/06/01/tax-increment-financing-tif-revitalization-tool-developer-handout-or-both/. Acesso em:05/06/2023.

KLINEFELTER, Quinn. Detroit's Big Comeback: Out of Bankruptcy, A Rebirth. NPR. 2018. https://www.npr.org/2018/12/28/680629749/out-of-bankruptcy-detroit-reaches-financial-milestone.

KORKMAZ, Kasim A. Urban Redevelopment and Rehabilitation for Detroit. Journal of Civil Engineering and Architecture 12 (2018) 502-506. www.semanticscholar.org › paper › Urban.

LOCKE, Ryan. City Re-Making Approaches in Contemporary Urbanism: “Re-Urbanism” as a Strategy for the Revitalization of Detroit and Declining Cities. Doctoral Thesis in Urban and Regional Studies. KTH Royal Institute of Technology. School of Architecture and the Built Environment. Department of Urban Planning and Environment. Stockholm, Sweden. 2019.

LYNCH Edward et all. The State of Economic Equity in Detroit. Detroit Future City. 2021. https://detroitfuturecity.com/wp-content/uploads/2021/05/The-State-of-Economic-Equity-in-Detroit.pdf.

MARTINEZ-FERNANDEZ, C., Audirac, I., Fol, S. and Cunningham-Sabot, E. (2012a), 'Shrinking Cities: Urban Challenges of Globalization'. International Journal of Urban and Regional Research, 36 (2), pp. 213–225. https://www.researchgate.net/publication/224807556_Shrinking_Cities_Urban_Challenges_of_Globalization.

MICHIGAN GAMING CONTROL BOARD. Detroit casinos produce $1.276 billion in aggregate revenue during 2022. 2023. Disponível em : https://www.michigan.gov/mgcb/news/2023/01/10/detroit-casinos-2022-and-december-revenue. Acesso em: 01/06/2023.

PECK, Jamie & WHITESIDE, Heather. Financializing Detroit. Clark University Economic Geography. Vol. 92 No. 3 2016. www.economicgeography.org.

PERNA, Michael. Detroit Neighborhood Guide. All About Districts & Neighborhoods of Detroit. 2020. Michigan. Disponível em: https://www.thepernateam.com/blog/detroit-neighborhoods-communities/. Acesso em: 04/06/2023.

PINHO, Kirk. Downtown Detroit Parks, Real Estate Projects to Benefit from DDP's New $13.74 Million State Grant. Detroit Regional Chamber. 2022. https://www.detroitchamber.com/ct-2022-09-08/.

SLAGTER, Lauren & GUEST, Greta. 2020 Census undercounted population in select Detroit neighborhoods by 8%. University of Michigan – Poverty Solutions. 2021. https://poverty.umich.edu/2021/12/16/2020-census-undercounted-population-in-select-detroit-neighborhoods-by-nearly-10-according-to-analysis-by-u-m-wayne-state/.

SOMACON. Detroit Population History 1900-2000. 2020. https://www.somacon.com/p469.php em 2020.

UNITED STATES CENSUS BUREAU. Michigan CENSUS 2020. https://www.census.gov/library/stories/state-by-state/michigan-population-change-between-census-decade.html.

UNITED STATES DEPARTMENT OF TRANSPORTS. Bureau of Transportation Statistics of Detroit Airport. 2023. RITA | BTS | Transtats.

US BUREAU OF THE CENSUS. QuikFacts: 2020 Census. Detroit City, Michigan. 2021 https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/detroitcitymichigan/PST045222.

US CENSUS BUREAU. QuickFacts: Detroit city, Michigan. https://www.census.gov/quickfacts/detroitcitymichigan.

WALDHEIM, C. Landscape as Urbanism: A General Theory. Princeton NJ: Princeton University Press.2016. https://pt.scribd.com/book/339366244/Landscape-as-Urbanism-A-General-Theory?utm_medium=cpc&utm_source=google_search&utm_campaign=3Q_Google_DSA_NB_RoW&utm_term=&utm_device=c&gclid=CjwKCAjw9J2iBhBPEiwAErwpeVGT3ZmjP0hysQ8nKUOhLj6XXkJ-8BqLwOHr1fsipb9JwL1KKAGDWxoC1o8QAvD_BwE.

WIKIPEDIA. Demographic history of Detroit. 2023. https://en.wikipedia.org/wiki/Demographic_history_of_Detroit.

WIKIPEDIA. Detroit. 2017. https://apolitical.co/solution-articles/pt/centro-cidade-detroit-parceria-revitalizacao-centro-da-cidade-em-luta.

WIKIPEDIA. Planning and development in Detroit. 2023. https://en.wikipedia.org/wiki/Planning_and_development_in_Detroit.

REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Relatório P5: Benchmarking PARTE 2

Estudo de Caso Cidade de Nova York

2023

APRESENTAÇÃO

O conteúdo a seguir trata, especificamente, do estudo de caso referente ao projeto da Cidade de Nova York, o qual será apresentado no discorrer dos capítulos que virão a seguir.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 7
2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO 8
2.1. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE OS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA 8
2.2. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DE NOVA YORK 9
3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA 17
4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO 28
4.1. A ESTRATÉGIA DA PREFEITURA DE NOVA YORK 28
4.1.1. REBUILD, RENEW, REINVENT: A BLUEPRINT FOR NEW YORK CITY'S ECONOMIC RECOVERY 29
4.1.2. HOUSING OUR NEIGBOURHOODS: A BLUEPRINT FOR HOUSING AND HOMELESSNES 31
4.1.3. CITY OF YES 42
4.1.4. GET STUFF BUILT: A REPORT OF THE BUILDING AND LAND USE APPROVAL STREAMLINING TASKFORCE - BLAST 44
4.1.5. OFFICE ADAPTATIVE REUSE STUDY 46
4.1.5.1. RECOMENDAÇÕES DO RELATÓRIO 47
4.2. A IMPORTÂNCIA DAS MUDANÇAS NO ARCABOUÇO LEGAL - ZONEAMENTO E OUTROS INCENTIVOS 49
4.3. ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO 49
4.3.1. O PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS E PRIVADOS 49
4.3.2. ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA 50
4.3.3. A CENTRALIDADE DA QUESTÃO HABITACIONAL 50
4.3.4. A IMPORTÂNCIA DE ACELERAR O CICLO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS 51
4.3.5. OS DESAFIOS 51
5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação do Projeto) 53
5.1. OS PONTOS CRÍTICOS 54
5.2. RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO 55
6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS 57
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS 58
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 59

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa dos EUA com destaque para a localização da Cidade de Nova York 9

Figura 2: Mapa do Estado de Nova York, com destaque para a localização da Cidade de Nova York 10

Figura 3: Mapa da Cidade de Nova York, com delimitação de seus Distritos 10

Figura 4: Distribuição da população da Cidade de Nova York por cor/raça, 2020 13

Figura 5: Nova York: Distribuição das moradias com aluguel de baixo custo por bairros - 201925

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Nova York – Evolução da população 2000 - 2022 11
Gráfico 2: Nova York: Distribuição da população por grupo étnico e por distrito - 2020 14
Gráfico 3: População da Cidade de Nova York, 1840 – 2020 18
Gráfico 4: População da Cidade de Nova York, 1900 - 2010 19
Gráfico 5: Nova York: Evolução do emprego – 2000 - 2022 21
Gráfico 6: Nova York: Evolução da força de trabalho – 2000 - 2022 21
Gráfico 7: Nova York: Evolução do desemprego – 2000 - 2022 22
Gráfico 8: Nova York: Evolução dos empregos em negócios e serviços profissionais - 2000 - 2022 22
Gráfico 9: Nova York: Trabalho presencial em escritórios, considerando os níveis pré-covid como base – Fevereiro de 2020 a Dezembro de 2022 23
Gráfico 10: Manhattan: Estoque de escritórios disponíveis ou taxa de vacância - 2018 a 2022 23
Gráfico 11: Nova York: Evolução do número de domicílios gastando mais de 30% de sua renda com despesas de moradia - 1965 a 2021 24
Gráfico 12: Financiamentos habitacionais por raça e etnia em Nova York, 2020 26
Gráfico 13: Evolução da População x Moradias Construídas na Cidade de Nova York por década, 1921-2020 26
Gráfico 14: Novas Unidades Residenciais por 1.000 habitantes nas maiores cidades dos EUA (2011-2020) 27

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Distribuição da população em 2020 e área do Estado e Cidade de Nova York e seus Distritos 11

Tabela 2: População, Emprego, Renda média e Valor Médio da Habitação em 2020 para a Cidade de Nova York, outras regiões, Estado de Nova York 12

Tabela 3: População da Cidade de Nova York, 1840 – 2020 18

1. INTRODUÇÃO

Este estudo de caso trata sobre a estratégia para a Cidade de Nova York lançada a partir de 2022 para retomada da economia e enfrentamento da crise habitacional da cidade.

É apresentada a evolução demográfica, socioeconômica e urbana de Nova York ao longo do século XX até as primeiras décadas do século XXI.

Para tratar deste processo, no capítulo 2, é apresentado um breve contexto sobre os EUA e a cidade de Nova York.

O capítulo 3 trata sobre a trajetória urbana da Cidade do início do século XX.

No capítulo 4, é apresentada uma síntese dos cinco principais documentos divulgados pela prefeitura de Nova York, que compõem, até o momento, as diretrizes e propostas estratégicas para a retomada econômica e o enfrentamento do déficit habitacional em Nova York.

No capítulo 5, são destacados os resultados das ações tomadas no curto espaço de tempo até o momento.

O capítulo 6 apresenta uma sistematização dos dados disponíveis, tratados nos capítulos anteriores, sobre as metas propostas.

No capítulo 7, são apresentadas as considerações finais.

Os pontos fortes, fracos, ameaças e oportunidades do projeto, bem como a análise e considerações sobre a estratégia adotada para a Cidade de Nova York e sua aplicabilidade, ou não, no contexto do Rio de Janeiro, constarão da Parte 1 do Relatório P5.

2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO

2.1. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE OS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA

Os Estados Unidos da América (EUA) são uma República Constitucional Federativa, fundada em 1776 a partir de uma revolta conjunta de 13 colônias britânicas no continente norte americano. É uma República relativamente jovem, que alcançou o seu formato atual já no século XX. Composta por 50 estados e um distrito federal, 48 dessas unidades federativas e a capital se encontram na região central da América do Norte, limitando-se ao norte com o Canadá, ao leste com o oceano Atlântico, ao sul com o México e a oeste com o oceano Pacífico. Os outros dois estados são o arquipélago do Havaí, no pacífico central e o Alasca, que fica no extremo noroeste do continente norte americano. O país ainda possui um total de 13 territórios não incorporados extra marinos, que vão desde ilhas habitadas no pacífico e no caribe como Porto Rico e Samoa Americana, até algumas ilhas remotas e desabitadas no pacífico sul.

O país possui mais de 9,5 milhões de km² e conta com uma população de mais de 300 milhões de habitantes. Demograficamente, os Estados Unidos fazem jus ao seu destino originário de colonizar o continente. A população nativa representa menos de 2% da população total; que por sua vez é bastante diversa, apesar de dominada por seguidas ondas de imigrações europeias também conta com contribuições significativas de povos africanos, asiáticos e latino-americanos.

Os Estados Unidos são um país extremamente rico, que se desenvolveu da forma clássica: expansão do setor industrial. Um processo iniciado ainda no século XVIII e que chegou ao seu auge no período pós segunda guerra mundial. Hoje, apesar de ainda possuírem líderes de mercado em diversos setores industriais como semicondutores, aeroespacial e militar, a indústria representa menos de 20% do Produto Interno Bruto (PIB) americano. O setor de serviços domina a atividade econômica estadunidense, contribuindo aproximadamente com 80% do PIB, em especial, destaca-se o setor financeiro. O dólar americano tem uma função única e fundamental para o funcionamento do sistema financeiro global. É utilizado para estabelecer os preços dos bens comercializados internacionalmente (commodities, produtos e serviços) e,

consequentemente, compõe parcela majoritária das reservas cambiais de quase todos os países (BRITANICA, 2023).

2.2. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DE NOVA YORK

A cidade de Nova York fica no Estado Nova York, nordeste dos EUA. Situada na foz do Rio Hudson, ela é composta de cinco *boroughs*, ou distritos: Bronx, Brooklyn, Manhattan, Queens e Staten Island. De acordo com o Censo de 2020, contava com 8.804.190 habitantes, tendo apresentado perda de população em 2021 (8.468.000), conforme apresentado no Gráfico 1. Ainda assim, ela segue sendo a mais populosa do país (US CENSUS BUREAU, 2021) e a mais densa cidade dos EUA (NYC Department of Planning, 2021). Nova York é o centro da maior região metropolitana do país, com 20.140.470 habitantes (US CENSUS BUREAU, 2021).

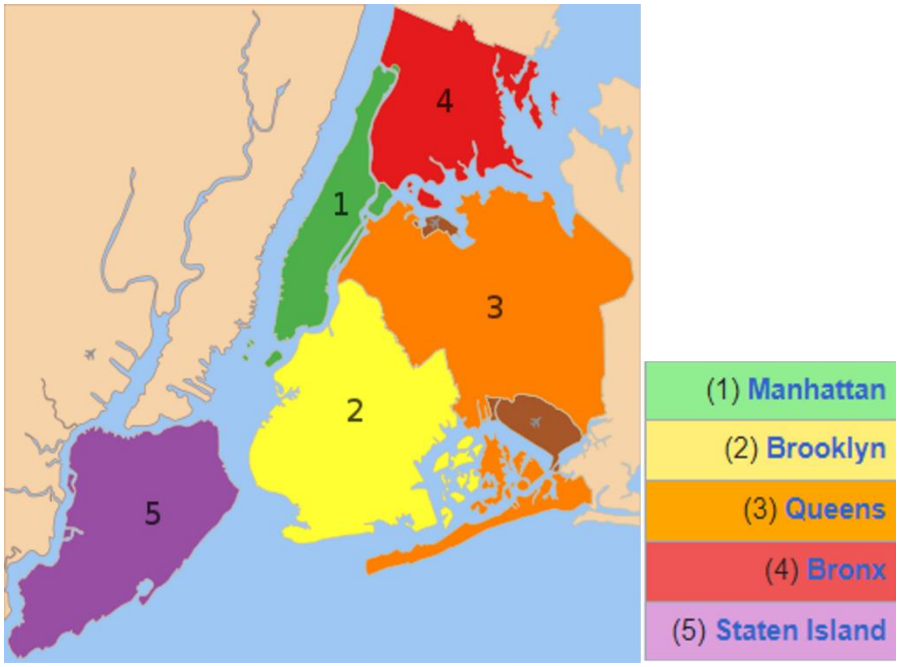
Figura 1: Mapa dos EUA com destaque para a localização da Cidade de Nova York

Fonte: Wikipedia.

Figura 2: Mapa do Estado de Nova York, com destaque para a localização da Cidade de Nova York

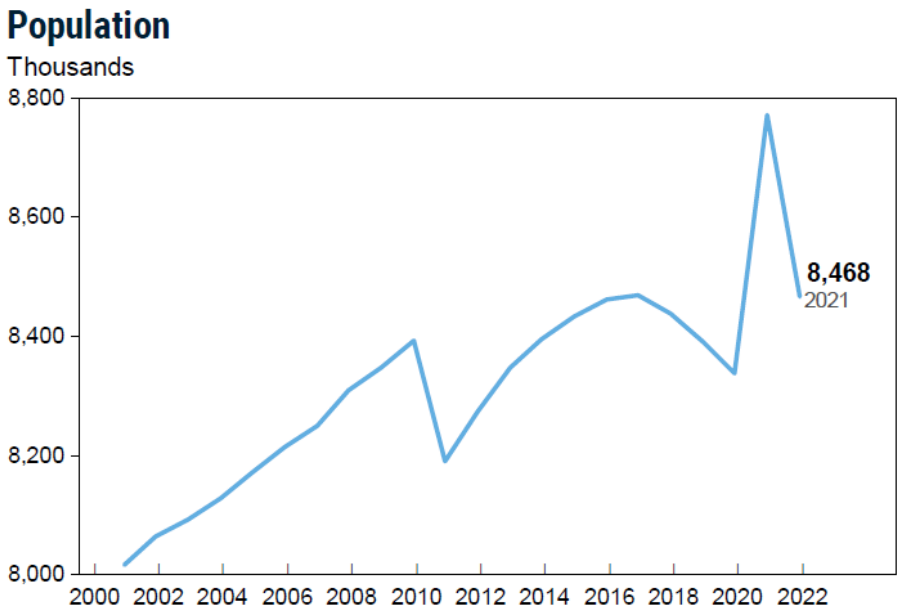
Fonte: Wikipedia

Figura 3: Mapa da Cidade de Nova York, com delimitação de seus Distritos



Fonte: Wikipedia

Gráfico 1: Nova York – Evolução da população 2000 - 2022



Fonte: Federal Reserve Bank of New York. 2023

Tabela 1: Distribuição da população em 2020 e área do Estado e Cidade de Nova York e seus Distritos

Jurisdição		**População**	**Área**	
Borough	*Condado*	*Censo 2020*	*Em milhas quadradas*	*Em km quadrados*
(1) Manhattan	Nova Iorque	1.694.251	22.7	58.8
(2) Brooklyn	Kings	2.736.074	69.4	179.7
(3) Queens	Queens	2.405.464	108.7	281.5
(4) Bronx	Bronx	1.472.654	42.2	109.3
(5) Staten Island	Richmond	495.747	57.5	148.9
Cidade de Nova Iorque		**8.804.190**	**302.64**	**778.17**
Estado de Nova Iorque		20.201.249	47 126,40	122 056,82

Fonte: US Census Bureau 2020. Divulgado pelo Wikipedia Nova York. 2023.2.

https://pt.wikipedia.org/wiki/Nova_Iorque#:~:text=8%20804%20190%20hab

Tabela 2: População, Emprego, Renda média e Valor Médio da Habitação em 2020 para a Cidade de Nova York, outras regiões, Estado de Nova York

	NEW YORK CITY	ORANGE-ROCKLAND-WESTCHESTER*	LONG ISLAND*	NEW YORK STATE	USA
Population 2020	8,804,000	1,744,000	2,922,000	20,201,000	331,449,000
Population growth 2020, 10-year change	7.7%	6.8%	3.1%	4.2%	7.4%
GDP 2020, billions	$1,022	$125	$203	$1,725	$20,894
Job growth 2021, 5-year change	-3,0%	-4,1%	-4,4%	-4,1%	1.2%
Median household income 2020	$70,000	$82,000	$114,260	$72,600	$67,000
Median home proce 2020	$650,000	$350,000	$500,000	$350,000	$250,000
Population share age 25+ with BA+	40.3%	38.8%	45.6%	39.4%	35.1%

Fonte: Federal Reserve Bank of New York. 2023

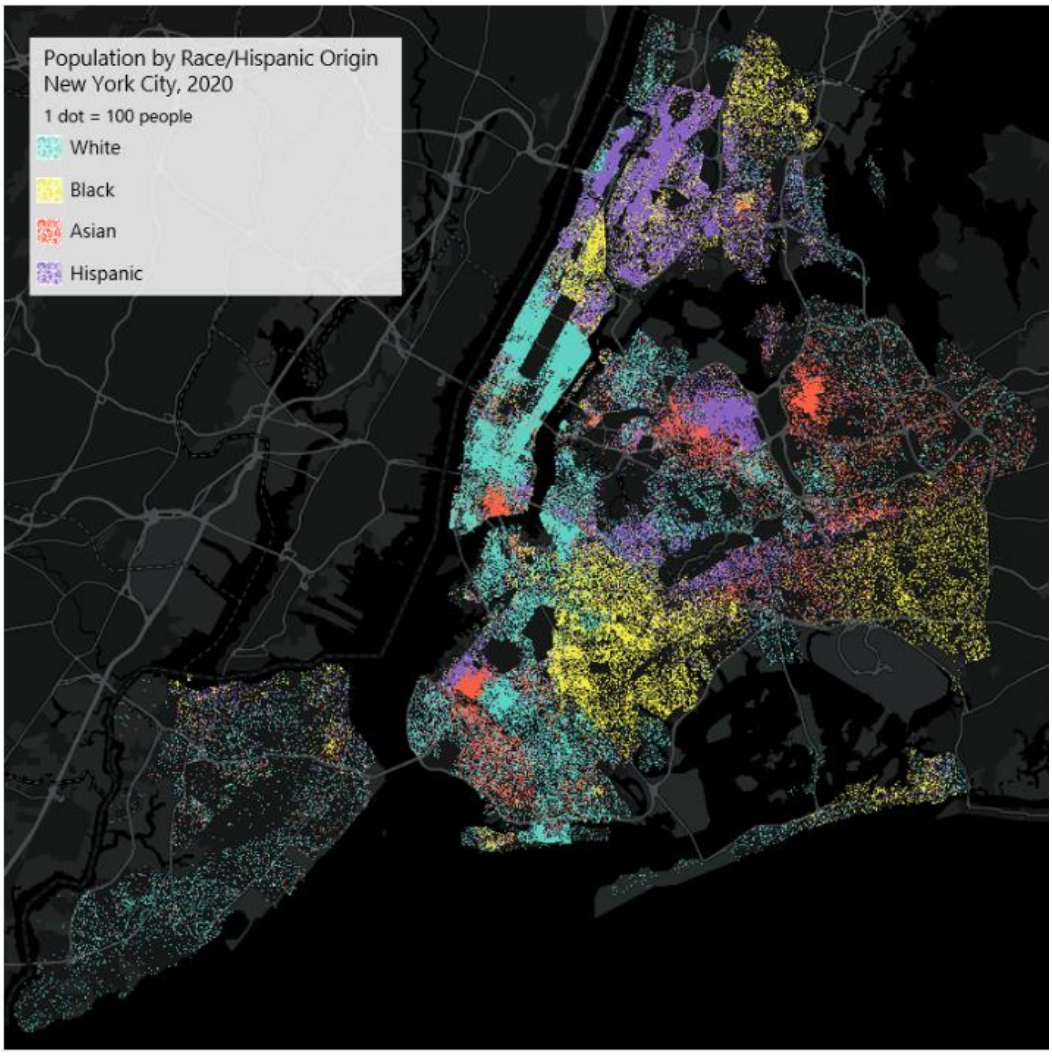
A diversidade étnica, cultural e religiosa é uma característica marcante de Nova York. De fato, seu povoamento é marcado pela intensa entrada de imigrantes desde sua fundação. Entre 1892 e 1924 recebeu mais de 12 milhões de alemães, irlandeses, judeus e italianos. Aproximadamente 36% da população da cidade é formada por estrangeiros. Entre as cidades estadunidenses, esta proporção é maior apenas em Los Angeles e Miami. Em Nova Iorque, diferente de outras cidades, os imigrantes são de uma diversidade de países ou regiões. As dez maiores fontes de indivíduos nascidos em outros países na área metropolitana são a República Dominicana, China, Jamaica, México, Índia, Equador, Itália, Haiti, Colômbia e Guiana (Wikipedia, 2023).

A Região Metropolitana de Nova Iorque é o lar da maior comunidade judaica fora de Israel; abriga quase um quarto dos norte-americanos indianos e 15% de todos os americanos coreanos; a maior comunidade de afro-americanos de qualquer cidade do país; e 6 *chinatowns* na própria cidade, que compreendiam, em 2008, uma população de 659 596 chineses ultramarinos, a maior comunidade fora da Ásia. Nova Iorque contém a maior população asiática total do que a de qualquer outra cidade dos Estados Unidos. 6,0% da população da cidade é de etnia chinesa, com cerca de 40% deles vivendo apenas no bairro do Queens. Coreanos compõem 1,2% da população nova-iorquina e os japoneses 0,3% do total. Os filipinos são o maior grupo étnico do sudeste asiático, com 0,8%, seguido por vietnamitas, que representam apenas 0,2% da população de Nova Iorque. Os indianos são o maior grupo do Sul da Ásia, compreendendo 2,4% da população da cidade, e os bengaleses e paquistaneses contam

com 0,7% e 0,5%, respectivamente. Além disso, há forte presença da população LGBTQIA+, o que contribui para sua dimensão multiétnico cultural singular (Op. Cit).

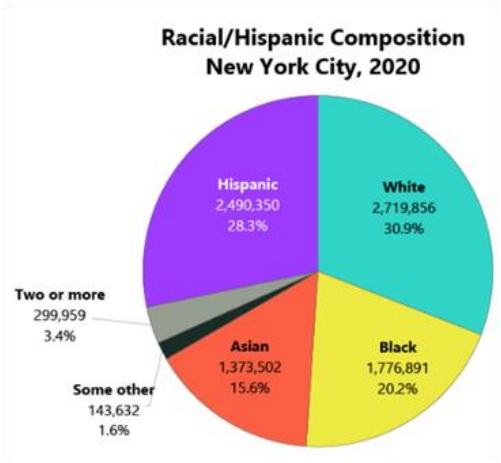
Do ponto de vista espacial, vemos que nos distritos, de acordo com o Censo de 2020, há predomínio de população branca em Manhattan e Staten Island, uma mistura mais equilibrada no Brooklin e no Queens e um predomínio de hispânicos no Bronx (New York City Department of City Planning, 2021).

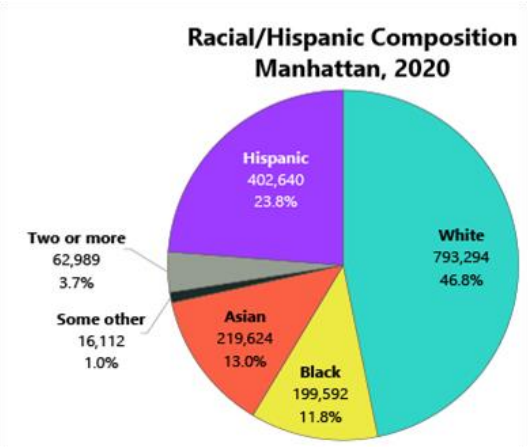
Figura 4: Distribuição da população da Cidade de Nova York por cor/raça, 2020

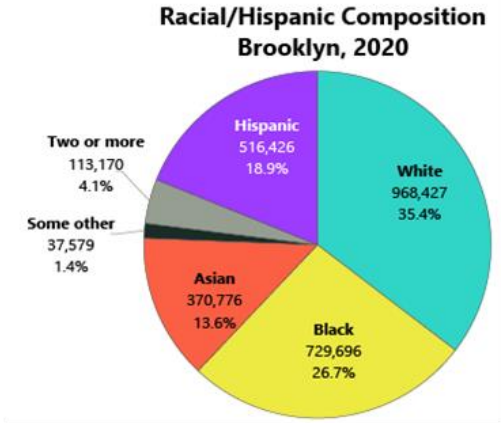


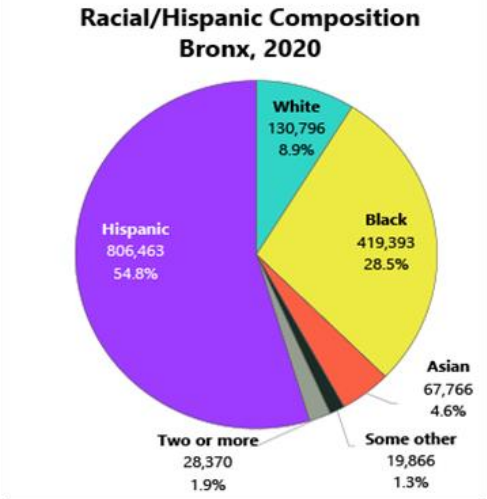
Fonte: New York City Department of City Planning | Population Division, 10 de novembro de 2021

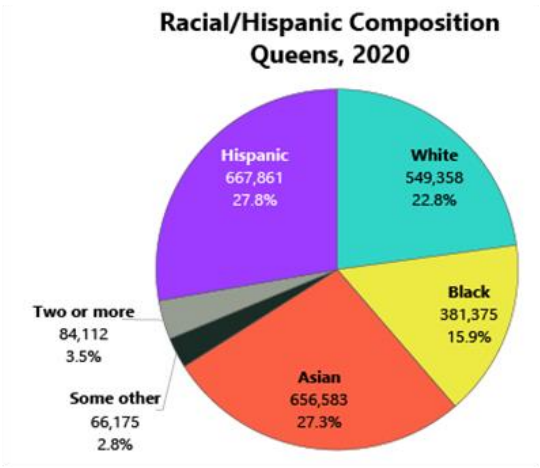
Gráfico 2: Nova York: Distribuição da população por grupo étnico e por distrito - 2020

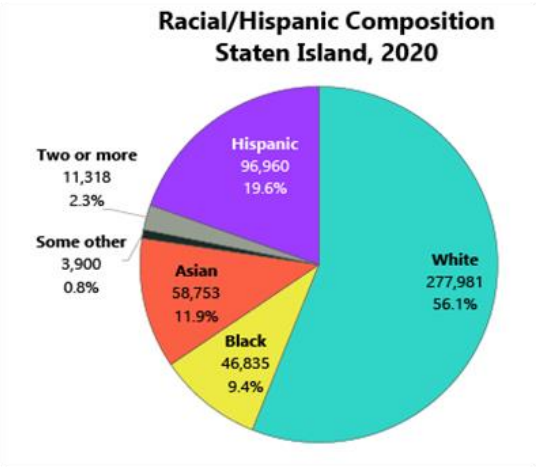












Fonte: New York City Department of City Planning | Population Division, 10 de novembro de 2021

A cidade tem uma economia bastante diversificada, abrigando as sedes de centenas de grandes corporações dos setores financeiro, imobiliário, de logística (portos e aeroportos), de comunicações, comercial, cultural, de turismo e de entretenimento. Em Nova York estão as duas maiores bolsas de valores do mundo: a New York Stok Exchange – NYSE e a NASDAQ. Além da relevância econômica e cultural, Nova York abriga a sede da Organização das Nações Unidas. Somente em Manhattan havia mais de 46,5 milhões de m² de escritórios em 2015, tornando-se o maior mercado de escritórios nos Estados Unidos. Em sua parte conhecida como Midtown Manhattan, no mesmo ano de 2015, havia quase 2 milhões de m² de escritórios, o que a caracterizava como o maior centro de negócios (*Central Business District*) do mundo naquele ano (WIKIPEDIA, 2023-1).

De acordo com o The OFFICE OF THE NEW YORK STATE COMPTROLLER, a cidade de Nova York é um importante centro de negócios globais. Mais de 250.000 empresas estavam localizadas na cidade em 2012. Destas, 43 estavam incluídas no índice S&P 500, mais do que qualquer cidade. O setor de escritórios da cidade de Nova York empregou um total de 1,6 milhão de pessoas em 2019, o nível mais alto já registrado. O emprego no setor de escritórios representava cerca de um terço de todos os empregos na cidade, em comparação com um quarto no resto do estado e no país. Como resultado, a cidade possui o maior mercado imobiliário de escritórios do mundo por área (McELWAIN, Brian, YADAVALLI Anita, MEHTA Amar, 2021).

As empresas com presença global têm um impacto significativo na atividade econômica da cidade.

A cidade abriga dois dos maiores distritos comerciais centrais do mundo e, entre 2011 e 2021, a forte demanda mais que dobrou o valor total de mercado de escritórios, atingindo um total de US$ 172 bilhões. Devido às altas taxas de avaliação, essas propriedades fornecem mais de um quarto da receita do imposto predial da cidade. Desde o início da pandemia, no entanto, o uso de escritórios mudou drasticamente. Os pedidos de permanência em casa forçaram muitos funcionários de escritório a mudar para o trabalho remoto, pois as empresas que dependem de interações pessoais com os clientes foram forçadas a reduzir a capacidade ou permanecer fechadas por longos períodos. Como resultado, o valor total de mercado dos edifícios de escritórios caiu

16,6% em toda a cidade no ano fiscal (AF) de 2022, sendo a primeira queda em mais de 20 anos (Op. Cit).

Os novos e prolongados arranjos de trabalho remoto levantaram questões sobre o futuro do espaço de escritório. Os empregadores estão avaliando como usar o espaço de escritório compartilhado, considerando as mudanças nas preferências dos trabalhadores e a viabilidade do trabalho remoto de longo prazo. Algumas empresas já instituíram acordos permanentes de trabalho remoto híbrido e outras estão contemplando planos semelhantes. À medida que esses desenvolvimentos se desenrolam, o futuro dos imóveis para escritórios é amplamente incerto (Op. Cit).

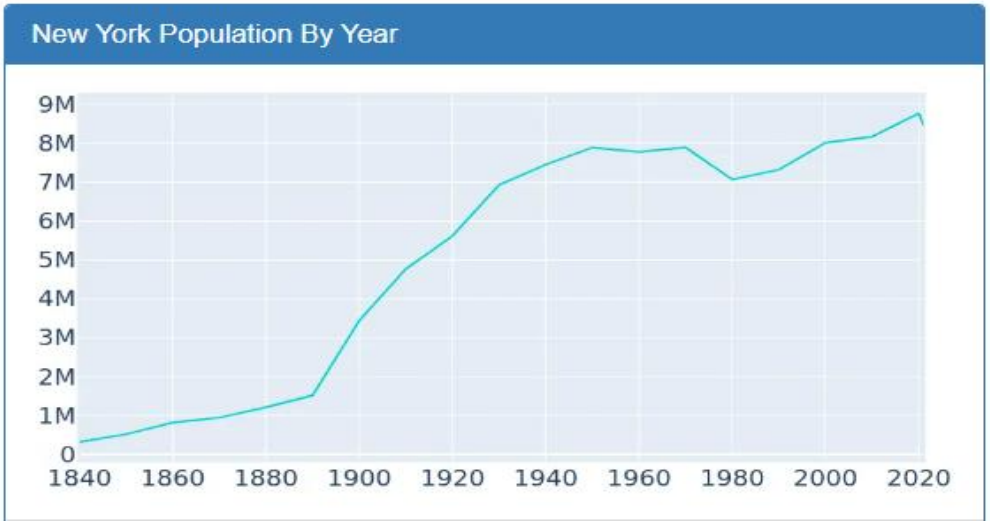
3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA

A área onde está situada a cidade de Nova York, antes da chegada dos europeus, era ocupada pelos povos Lenape. Em 1524, o primeiro explorador europeu a avistar a ilha de Manhattan foi o navegador Giovanni da Varrazzano a serviço da coroa francesa. Os holandeses foram os primeiros europeus a se instalar na região e, em 1614, construíram o Forte Manhattan, o primeiro assentamento europeu na zona da atual Nova York. Para definir e proteger os limites da cidade, ergueram uma muralha de madeira onde é a atual Wall Street. Em 1626, a companhia holandesa das Índias ocidentais, comprou a Ilha de Manhattan dos indígenas e criou uma colônia, à qual deu o nome de Nova Amsterdam, que ganhou status de cidade em 1653. A colônia se especializou no comércio de peles com os povos originários. Em 1664, a cidade foi tomada pelos Ingleses, que lhe deram o nome de Nova York em homenagem ao Duque de York. Ela foi retomada pelos holandeses em 1673, quando ganhou o nome de New Orange. Em 1674, pelo tratado de Westminster, a ilha de Manhattan passou novamente dos holandeses aos ingleses, que voltou a se chamar Nova York. Com as colônias vizinhas, os ingleses formaram a Nova Inglaterra. Com a presença dos ingleses, Nova York ganhou importância e prosperidade como porto comercial. A cidade de Nova York foi palco de importantes batalhas durante a guerra de independência dos Estados Unidos, tendo sido sua primeira capital de 1785 a 1790 e onde Benjamin Franklin tomou posse como seu primeiro presidente (WIKIPEDIA, 2023 - 2; US- History, 2023; BRITANICA, 2023).

Desde seu nascimento, a população da cidade cresceu graças a imigração, tanto de europeus, como de povos africanos escravizados. Em 1700, Nova York tinha 7.000 habitantes. Desde 1790 já era a maior cidade dos EUA. Em 1850 eram 515.394, sendo mais da metade de não nascidos na cidade. Só naquele ano, Nova York recebeu 370.000 imigrantes. Em 1900, a população era de 3,4 milhões, saltando para 5.6 milhões em 1920 e 7.9 milhões em 1950. A partir de então, apresentou perda de população, chegando a 7.07 milhões em 1980. A população voltou a crescer a partir dos anos 1990, chegando aos 8.8 milhões em 2020. No entanto, as estimativas de população para 2021 e 2022 apresentam novas reduções do número de habitantes de Nova York

(BIGESTCITIES.COM, 2023). Em relação aos Distritos, somente Manhattan apresentou perda de população entre 1900 e 2010 (STATISTICS&DATA.ORG., 2023).

Gráfico 3: População da Cidade de Nova York, 1840 – 2020



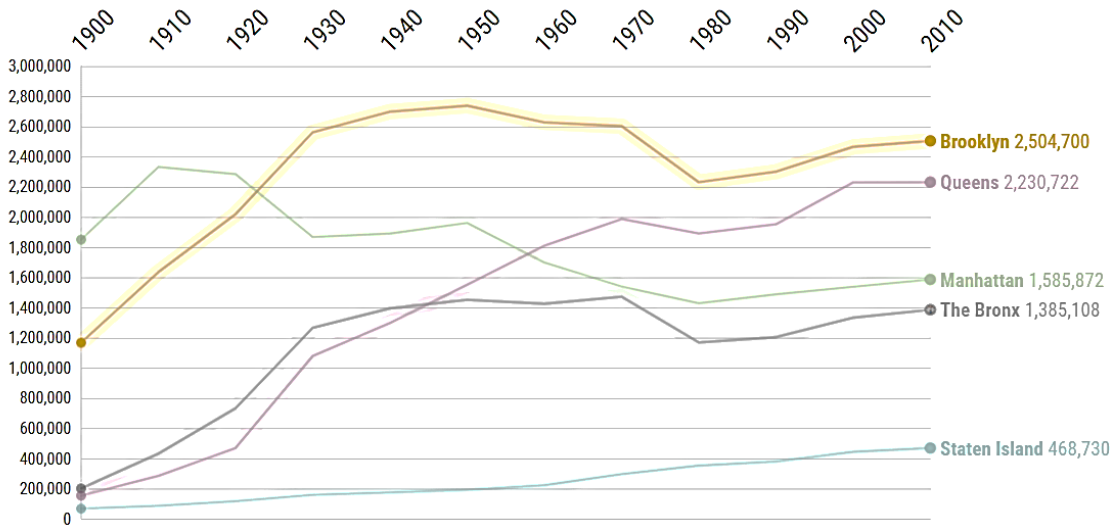
Fonte: BIGESTCITIES.COM

Tabela 3: População da Cidade de Nova York, 1840 – 2020

Year	Population	Rank in US	Growth Rate
2021	8,467,513	1	-3.5%
2020	8,772,978	1	0.7%
2010	8,175,133	1	0.2%
2000	8,015,348	1	0.9%
1990	7,322,564	1	0.3%
1980	7,071,639	1	-1.1%
1970	7,894,862	1	0.1%
1960	7,781,984	1	-0.1%
1950	7,891,957	1	0.6%
1940	7,454,995	1	0.7%
1930	6,930,446	1	2.1%
1920	5,620,048	1	1.7%
1910	4,766,883	1	3.3%
1900	3,437,202	1	8.5%
1890	1,515,301	1	2.3%
1880	1,206,299	1	2.5%
1870	942,292	1	1.5%
1860	813,669	1	4.7%
1850	515,547	1	5.1%
1840	312,710	1	–

Fonte: BIGESTCITIES.COM

Gráfico 4: População da Cidade de Nova York, 1900 - 2010



Fonte: Statistics&Data.org.

Em 1811, foi implantado o primeiro plano urbanístico da cidade, que criou o traçado quadriculado de Manhattan, com suas 11 avenidas e 155 ruas, que, exceto pela instalação do Central Park em 1857, permanecem até os dias atuais. (BRITANICA, 2023). Até 1898, Nova York era formada apenas pela ilha de Manhattan, quando os distritos do Brooklyn, Queens, Bronx e Staten Island foram incorporados, dando-lhe a configuração atual. O relevo da cidade sofreu alterações ao longo do tempo, como a remoção das pequenas elevações originais e com aterros sobre o mar, o que lhe torna uma cidade praticamente plana. No início do século XX, houve a construção de diversas pontes e túneis e a implantação de sistemas de transporte público, como o metrô, trens, ônibus e aquaviário (BRITANICA, 2023; WIKIPEDIA, 2023–2). Merece destaque o Metrô de Nova York. Inaugurado em 1904, o sistema possui 368 quilômetros de extensão de serviços (1.056 km de trilhos) e 468 estações. 1400 milhões de pessoas utilizam este transporte anualmente.

Ao longo do século XX, Nova York se consolidou como centro financeiro, econômico e cultural dos EUA e mundial. Sua população aumentou sempre graças à migração de negros do sul do país, em busca de liberdade e oportunidades, de irlandeses, fugindo da fome, de italianos e europeus em geral, asiáticos e, nos últimos tempos, de latino-americanos.

Sua vitalidade econômica e o constante crescimento populacional fizeram com que Nova York crescesse para cima. Famosa por seus arranha-céus, a cidade é bastante verticalizada, sobretudo em Manhattan, o que faz com que apresente alta densidade construtiva e demográfica.

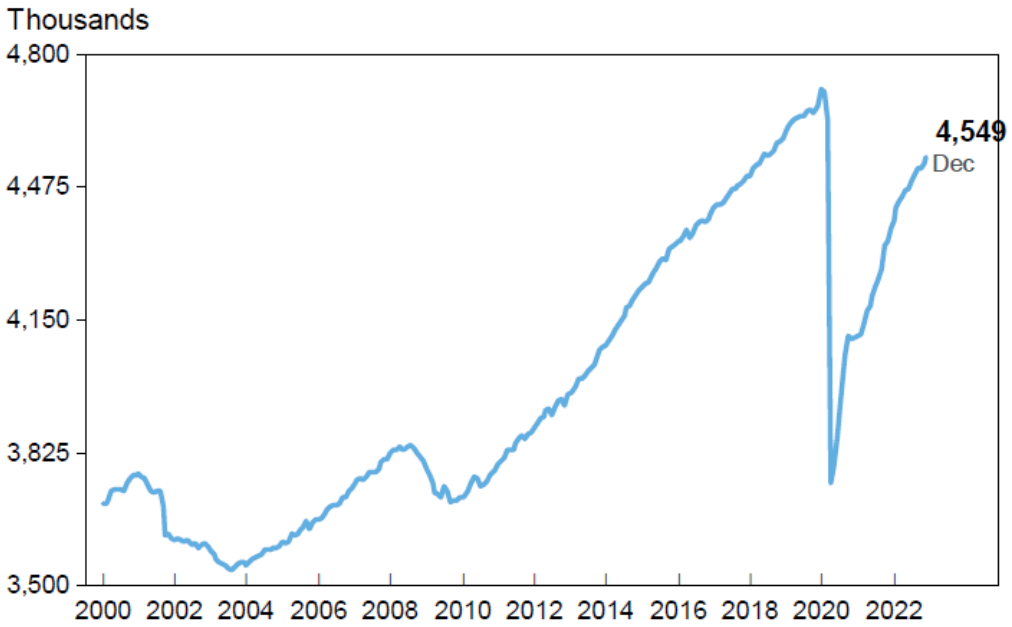
Do final do século XIX e ao longo do século XX, a cidade viveu ciclos de prosperidade e crise. No final do século XIX até a crise de 1929, Nova York se consolidou como centro industrial comercial e financeiro dos EUA e depois mundial. Em 1920, mais de um quarto das 300 maiores corporações do país estavam sediadas na cidade. Durante a Grande Depressão, que se seguiu após a quebra da Bolsa de Valores de Nova York, em 1929, a cidade foi bastante impactada. Um exemplo ilustrativo foi a inauguração do Empire State justamente no ano de 1929, que nos primeiros anos da crise era chamado de Empty (vazio) State, pela falta de empresas para ocupá-lo. No entanto, a cidade foi exemplo de implementação do New Deal – o plano do governo federal para a recuperação econômica do país, o que veio a ampliar seu papel econômico para o país e para o mundo, sendo ainda mais fortalecido durante a II Guerra Mundial, como principal polo de abastecimento para a Europa durante a guerra.

A partir dos anos de 1950, acentua-se o processo de suburbanização das classes alta e média da população, seguindo o modelo modernista – rodoviarista, conduzido por Robert Moses e combatido por Jane Jacobs. Ao longo dos anos 1960 e 1970, a cidade passou a enfrentar o processo de desindustrialização, com queda dos níveis de emprego e de renda da população, e elevação da criminalidade. Este cenário afetou as finanças municipais e consequentemente a qualidade de serviços públicos. Entre as décadas de 1970 e 1990, a cidade recuperou sua vitalidade, com políticas públicas que reverteram os problemas de segurança pública e com incentivos para o setor de entretenimento e a retomada do setor financeiro. Ainda assim, a cidade convivia com altos custos de vida, principalmente de moradia, o que tem se prolongado neste século.

De acordo com o Research & Statistics Group do Federal Reserve Bank of New York (2023), até 2019, a cidade vivia um processo de recuperação econômica, ao mesmo tempo em que apresentava tendência de queda de sua população. Em 2022, a cidade ainda se ressentia da crise gerada pela epidemia de covid 19, não tendo conseguido retomar os patamares pré-pandemia em relação ao emprego, conforme apresentado

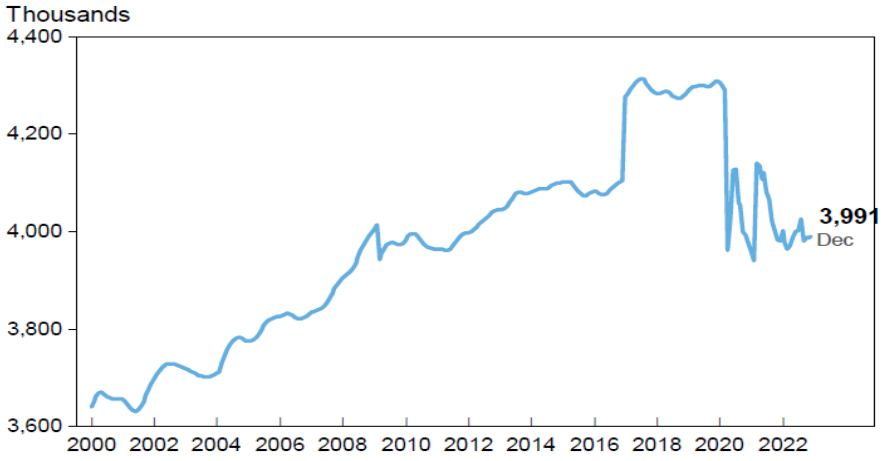
nos gráficos abaixo, e segue com a tendência de perda de população desde 2020. Um dos principais fatores deste cenário se deve aos altos custos de moradia na cidade (NYC Planning Department, 2022; Baker, 2018).

Gráfico 5: Nova York: Evolução do emprego – 2000 - 2022



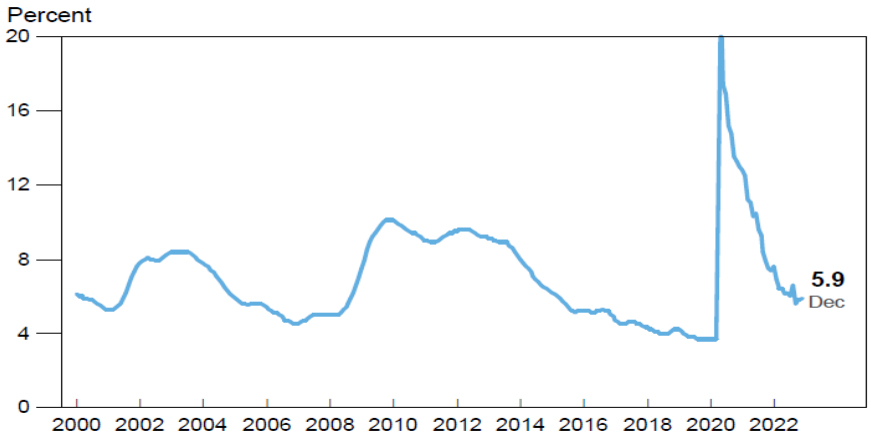
Fonte: Federal Reserve Bank of New York. New York City Economic Indicators. Research & Statistics Group2023.

Gráfico 6*:* Nova York: Evolução da força de trabalho – 2000 - 2022



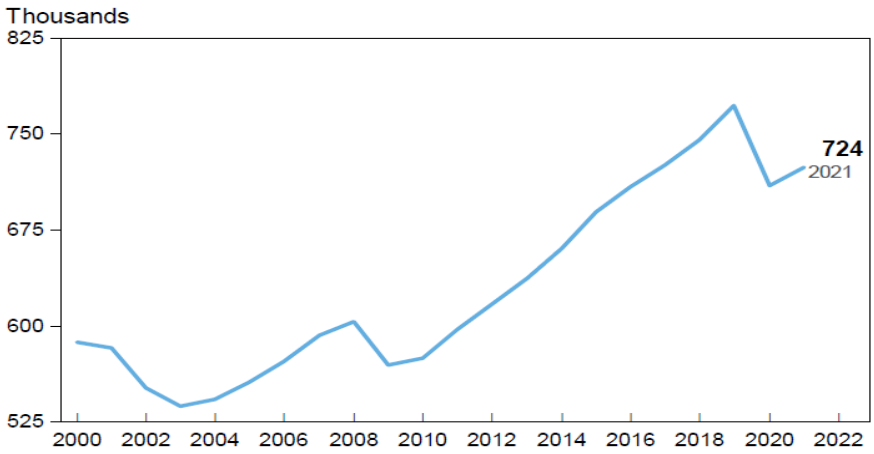
Fonte: Federal Reserve Bank of New York. 2023.

Gráfico 7: Nova York: Evolução do desemprego – 2000 - 2022



Fonte: Federal Reserve Bank of New York. 2023.

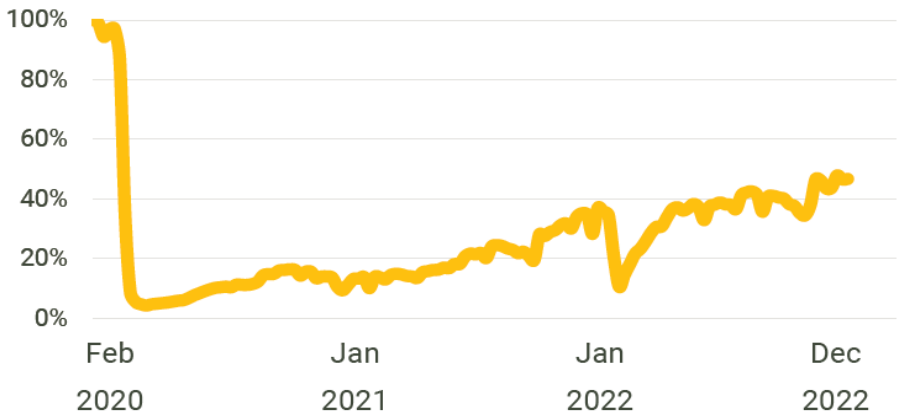
Gráfico 8: Nova York: Evolução dos empregos em negócios e serviços profissionais - 2000 - 2022



Fonte: Federal Reserve Bank of New York. 2023.

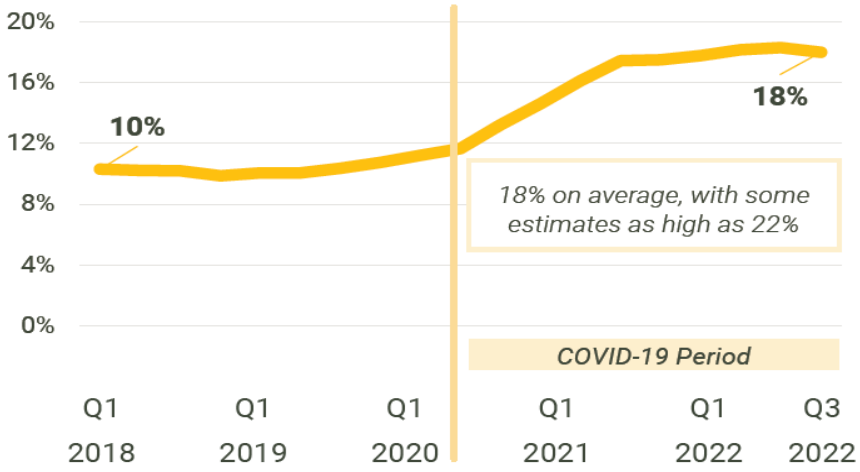
Em que pesem os esforços para a retomada de Nova York, a cidade vive um cenário em que os preços dos imóveis são bastante elevados e há grande ociosidade de imóveis corporativos e comerciais, em parte devido ao não retorno do trabalho presencial aos níveis pré-pandemia, conforme demonstram os Gráficos 9 e 10 (CITY HALL OF NEW, 2023).

Gráfico 9: Nova York: Trabalho presencial em escritórios, considerando os níveis pré-covid como base – Fevereiro de 2020 a Dezembro de 2022



Fonte: City Hall of New York. Office Adaptive Reuse Study. 2023.

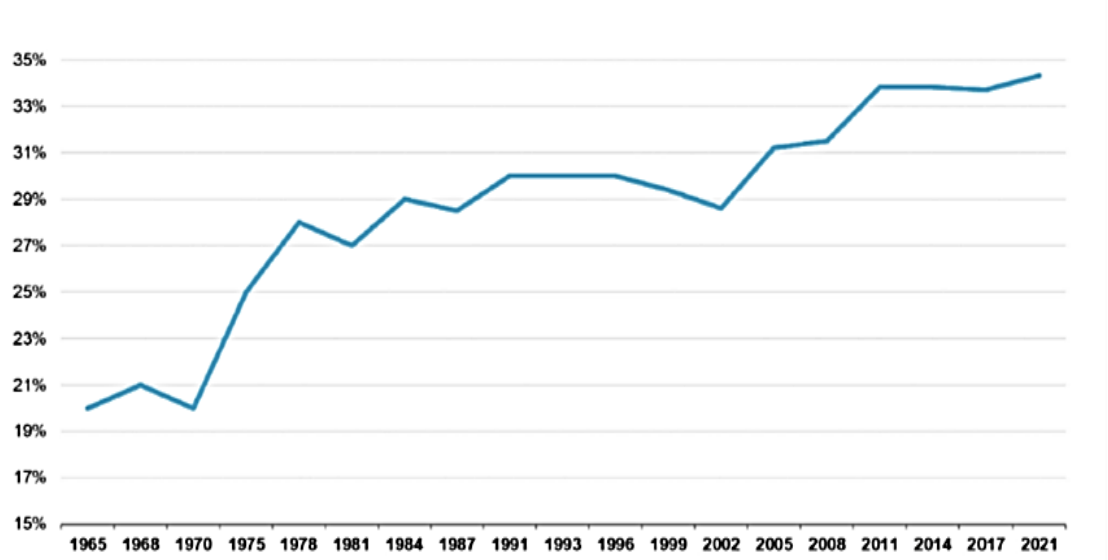
Gráfico 10: Manhattan: Estoque de escritórios disponíveis ou taxa de vacância - 2018 a 2022



Fonte: City Hall of New York. Office Adaptive Reuse Study. 2023.

Ademais, de acordo com o estudo sobre Habitação em Nova York - Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homelessness, 2022, elaborado pela prefeitura da cidade, uma grande parcela da população é afetada pelo ônus excessivo do aluguel (*rent-burdened*), ou seja, gastam 30% ou mais de sua renda com aluguel, de acordo com os critérios da política federal de habitação dos EUA. Conforme o estudo, em 2021, 34% dos nova-iorquinos que moravam de aluguel se encontravam nesta situação (Gráfico 11). Ainda em referência ao estudo, em 2022, esse percentual teria subido para 53%, sendo que 32% estariam consumindo mais de 50% de sua renda com aluguel.

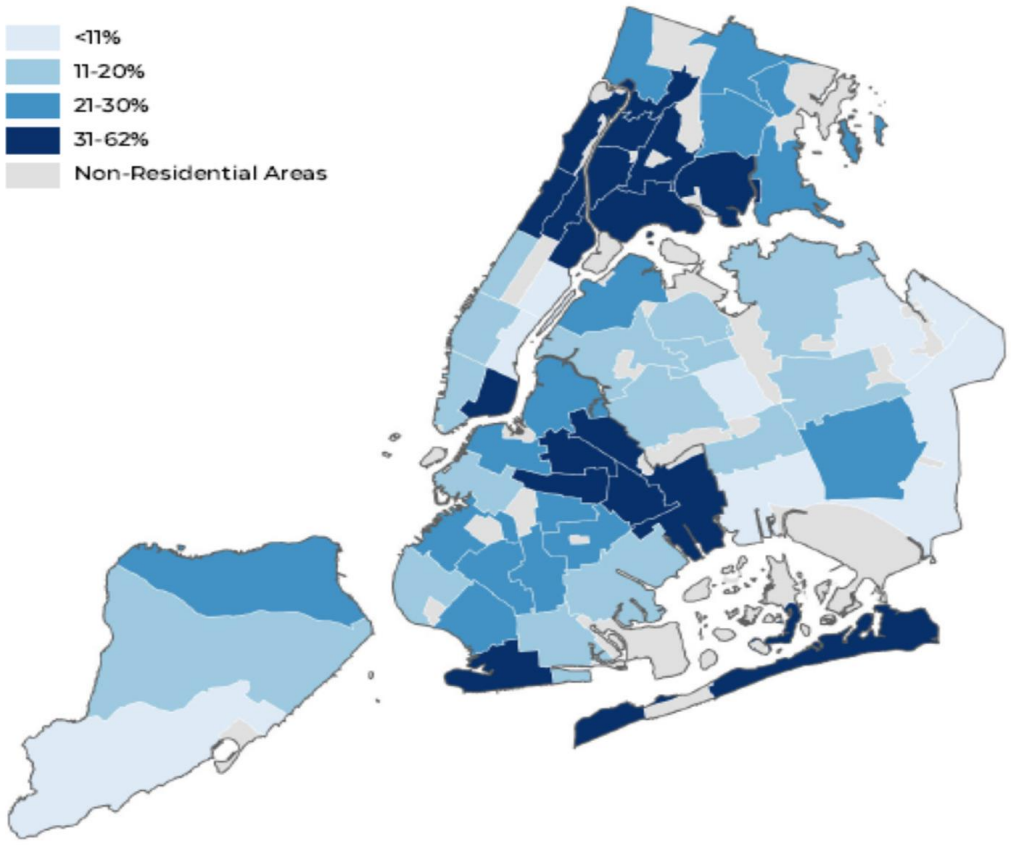
Gráfico 11: Nova York: Evolução do número de domicílios gastando mais de 30% de sua renda com despesas de moradia - 1965 a 2021



Fonte: Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homelessness. 2022 - 2. Pág. 16.

O estudo sobre habitação elaborado pela prefeitura aponta ainda que as moradias de baixo preço (*low-cost housing*), tanto para aquisição, quanto para aluguel, estavam distribuídas de modo desigual entre os bairros. A classificação como moradia de baixo preço é baseada na definição da Renda Mediana da Área (Area Median Income – AMI), calculada anualmente pelo Departamento Nacional de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Department of Housing and Urban Development – HUD).

Figura 5: Nova York: Distribuição das moradias com aluguel de baixo custo por bairros - 2019

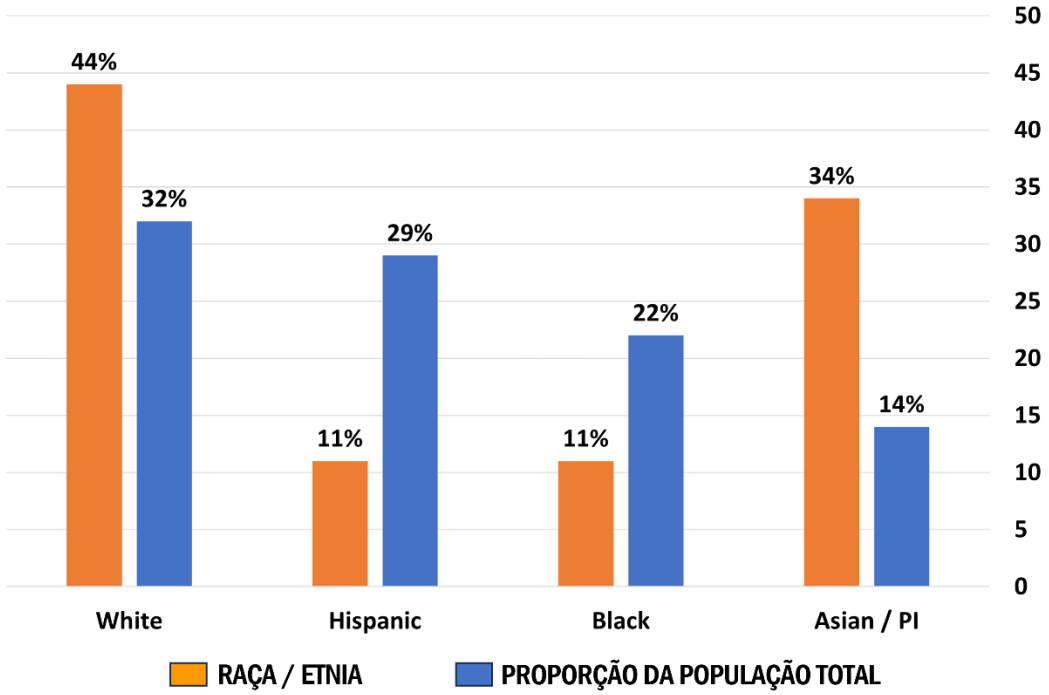


Fonte: Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homelessness. 2022 – 2. Pág. 179.

Outro aspecto apontado pelo estudo é sobre o acesso a financiamento para aquisição de moradia. De acordo com o estudo, os negros e latinos têm maior dificuldade de acesso a financiamento, além de pagarem taxas maiores em relação aos brancos.

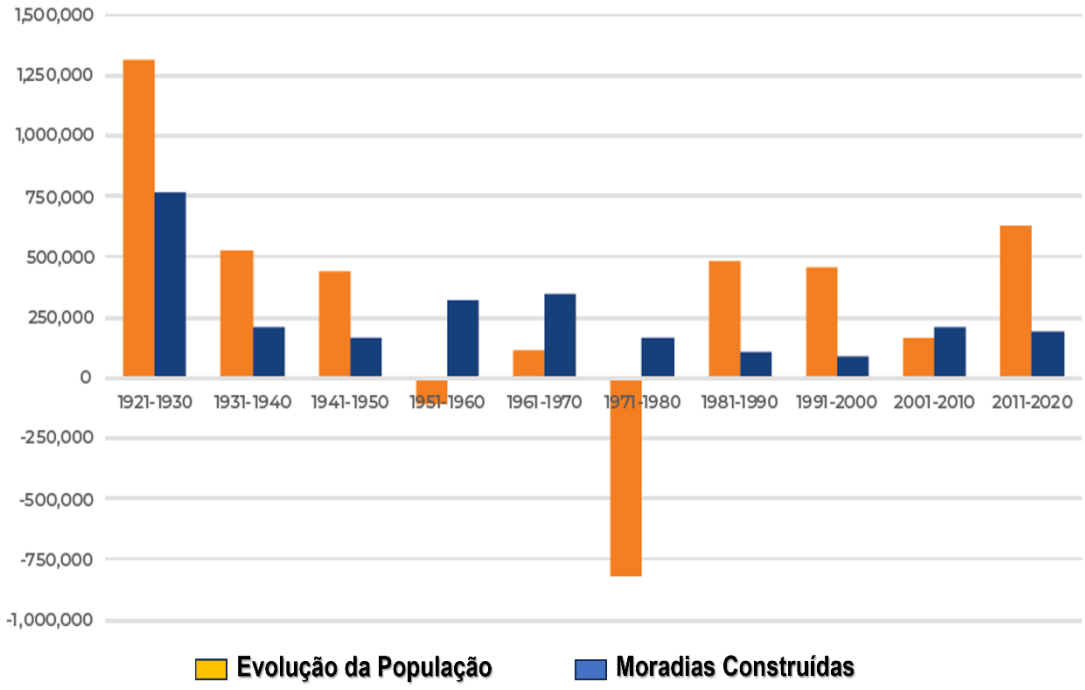
Ainda de acordo com o estudo, esta situação vivida pela cidade de Nova York deriva, em grande medida, pelo fato de o crescimento do estoque de imóveis residenciais não acompanhar a evolução da população, por um lado, e de uma forte escalada de preços das moradias ao longo do tempo, por outro.

Gráfico 12: Financiamentos habitacionais por raça e etnia em Nova York, 2020



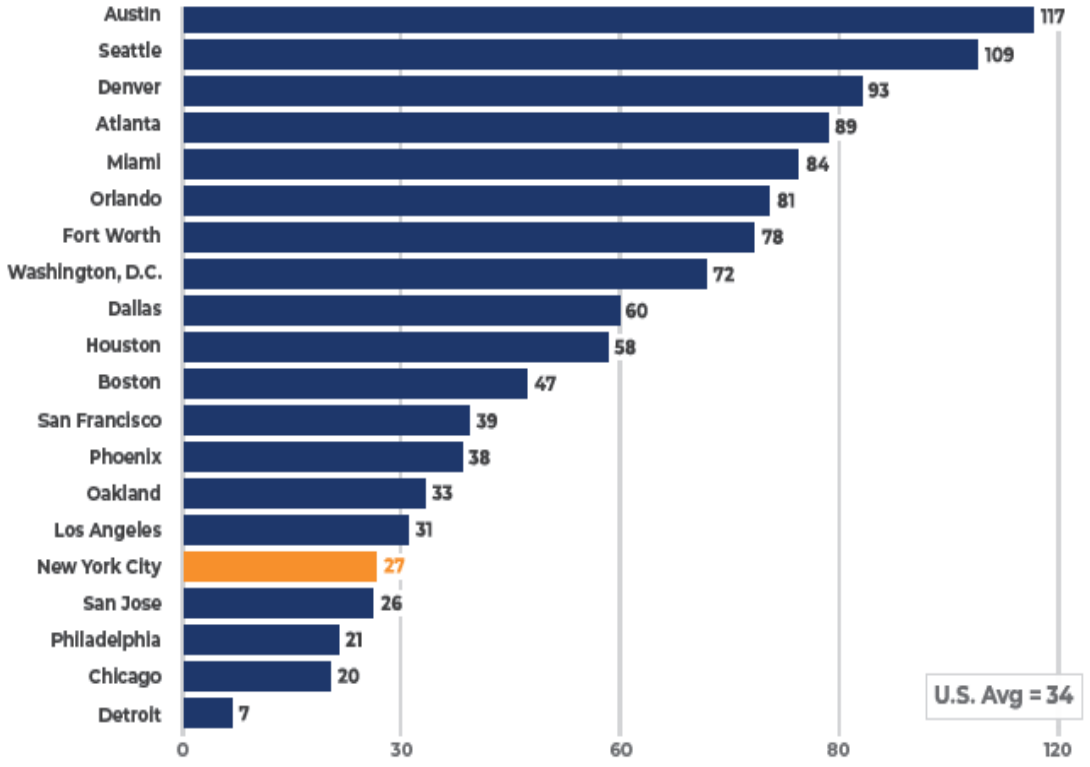
Fonte: Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homelessness. 2022 – 2. Pág. 18.

Gráfico 13: Evolução da População x Moradias Construídas na Cidade de Nova York por década, 1921-2020



Fonte: Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homelessness. 2022 – 2. Pag. 19

Gráfico 14: Novas Unidades Residenciais por 1.000 habitantes nas maiores cidades dos EUA (2011-2020)



Fonte: Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homelessness. 2022-2. Pág. 20.

É sobre os esforços da atual gestão da prefeitura de Nova York para enfrentar esta situação que o capítulo a seguir irá tratar.

4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO

4.1. A ESTRATÉGIA DA PREFEITURA DE NOVA YORK

O Projeto aqui tratado, iniciado em janeiro de 2022, é uma iniciativa da Prefeitura de Nova York e é voltado para toda a cidade, sendo que algumas de suas medidas anunciadas ainda carecem de ser aprovadas pelo Conselho da Cidade. Entretanto, por seu contexto e desenho, apresenta-se como uma iniciativa interessante a ser observada, que pode indicar ideias e caminhos para o projeto em elaboração para a área central da Cidade do Rio de Janeiro.

O entendimento da Prefeitura é de que se deve tratar de modo articulado e integrado a questão das altas taxas de vacância em edifícios corporativos e comerciais, além da necessidade de ampliar a oferta de moradia na cidade, visto que mais da metade da população está morando de aluguel e comprometendo mais de 30% de sua renda, sendo essa proporção ainda maior quanto menor é a renda.

A prefeitura entende que o déficit habitacional gera efeitos econômicos e sociais negativos para a cidade. Econômicos, por tornar a cidade pouco atrativa para empresas e trabalhadores. Sociais, em função da baixa remuneração e altos custos de vida para as pessoas.

A estratégia da prefeitura é estimular, por meio de incentivos edilícios, urbanísticos e fiscais, a conversão de imóveis corporativos e comerciais em moradia, com o objetivo de aumentar a oferta destas e reduzir a taxa de vacância daqueles em relação às situações demonstradas no capítulo 3.

Ao mesmo tempo, a estratégia visa promover ações para estimular as atividades de setores de serviços e ligados a tecnologias da informação, de modo a diversificar a economia da cidade.

Em março de 2022, o prefeito divulgou o documento Rebuild, Renew, Reinvent: A Blueprint for New York City's Economic Recovery, no qual apresenta sua estratégia para a retomada da vitalidade econômica de Nova York.

Em junho de 2022, ele lançou o Housing Our Neigbourhoods: A Blueprint for Housing and Homelessnes, um documento que detalha a estratégia apresentada no documento anterior em relação ao tema habitação – que é central em sua estratégia.

Em junho de 2022, ele anunciou o City of Yes, uma iniciativa com o objetivo de revisar as normas de zoneamento da cidade. E em outubro, após processo de consultas e debates junto ao setor privado e à sociedade civil, divulgou um documento base para revisão das normas edilícias e de zoneamento urbano, que segue sendo objeto de debate público.

Em dezembro de 2022, ele lançou o Get Stuff Built, onde aprofunda propostas para agilizar os processos de licenciamento de empreendimentos na cidade.

Em janeiro de 2023, ele publicou o Office Adaptative Reuse Study, uma análise sobre o mercado imobiliário de Nova York, demonstrando quantos, quais e onde estão os edifícios da cidade que poderiam ser convertidos em moradias, em especial para população de baixa renda.

Este conjunto de documentos formam a estratégia anunciada até o momento para superar a crise econômica e social que a cidade vem enfrentando nos últimos anos e que foi agravada pela pandemia da covid 19.

A seguir, será apresentada uma síntese dos cinco documentos, destacando suas diretrizes e objetivos.

4.1.1. REBUILD, RENEW, REINVENT: A BLUEPRINT FOR NEW YORK CITY'S ECONOMIC RECOVERY

O documento estabelece as diretrizes e objetivos que a prefeitura de Nova York se propõe a seguir nos próximos anos. Ele articula incentivos para atividades econômicas com a otimização do estoque imobiliário da cidade e a promoção de inclusão social. Para tanto, ele se baseia em cinco estratégias principais:

1. **Reiniciar os motores econômicos de nossa cidade e reativar os espaços públicos**.

- Abordar questões de segurança pública e qualidade de vida para fortalecer corredores onde os nova-iorquinos vivem, trabalham e se divertem;
- Reavivar a vitalidade e o dinamismo da cidade ativando os espaços públicos;
- Incentivar os visitantes a retornarem à cidade de Nova York e reconstruir e fortalecer nossas indústrias de turismo e hotelaria;

- Reenergizar a alma da nossa cidade - Nova York, a cidade da economia criativa; e
- Continuar a apoiar restaurantes abertos, especialmente aqueles em comunidades de baixa renda.

2. **Apoiar pequenas empresas, empreendedorismo e uma economia mais equitativa**.

- Revisar como o governo municipal interage com pequenas empresas;
- Ajudar as pequenas empresas a crescer;
- Apoiar as iniciativas do Movimento Black, Indigenous and People of Color[1]. Este movimento busca promover a inclusão socioeconômica e o empoderamento das populações não brancas por meio do associativismo, cooperativismo e empreendedorismo;
- Investir em bairros; e
- Priorizar contratação de serviços de empreendimentos de propriedade de minorias e mulheres. Refere-se à parceria com o Minority-and Women-Owned Business Enterprises (M/WBE).

3. **Impulsionar o crescimento do setor inclusivo e construir uma economia focada no futuro**.

- Manter e aumentar a competitividade da cidade de Nova York como uma potência econômica global;
- Diversificar ainda mais a economia investindo em crescimento de novas indústrias;
- Equilibrar a evolução e o desenvolvimento tanto do legado histórico da cidade quanto das indústrias emergentes; e
- Investir na economia criativa e cultural.

4. **Conectar os nova-iorquinos a empregos de qualidade e habilidades mais demandadas**.

- Reimaginar o sistema de serviço público;

[1] O termo People of Color – pessoas de cor em tradução literal, é o termo usado pelo movimento social americano para se referir às pessoas não brancas além dos negros: asiáticos, árabes, latino-americanos - que, de fato são pessoas dos povos originários da américa latina ou descendentes destes e os mestiços.

- Aumentar o aprimoramento das habilidades dos nova-iorquinos, fornecendo suporte amplo;
- Fazer investimentos fundamentais em educação de adultos e alfabetização digital;
- Construir estratégias holísticas de K-16 (um estágio do sistema educacional americano entre o equivalente ao nosso ensino fundamental e o nosso ensino médio) para formação da força de trabalho adulta para nossos setores alvo; e
- Defender a proteção dos trabalhadores e melhores condições salariais de longo prazo para setores de baixa renda.

5. **Planejar e construir para um crescimento inclusivo agora e no futuro**.

- Acelerar e encontrar eficiências nos processos de construção na Cidade de Nova York;
- Repensar os centros de empregos da cidade em resposta às tendências de mudança em relação aos lugares onde os nova-iorquinos vivem e trabalham;
- Investir de forma equitativa na infraestrutura dos bairros; e
- Aumentar as oportunidades de habitação de baixo custo em todos os bairros de Nova York.

4.1.2. HOUSING OUR NEIGBOURHOODS: A BLUEPRINT FOR HOUSING AND HOMELESSNES

Antes de avançar na apresentação da estratégia e ações contidas no documento em questão, entende-se que é pertinente situar brevemente o que significa moradia a preço acessível no contexto da política habitacional dos EUA. A seguir apresenta-se alguns conceitos-chave para entender a política habitacional dos EUA.

– **Renda Mediana da Área (*Area Median Income - AMI*):**

Ela é calculada anualmente pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) dos Estados Unidos para cada área metropolitana e região do país, considerando o tamanho das famílias.

– **Moradia a Preço Acessível (*Affordable Housing*):**

Serve de parâmetro para as políticas de financiamento e subsídios, e para o zoneamento das cidades.

A partir da AMI, para efeito de elegibilidade aos instrumentos da política habitacional, as famílias são classificadas da seguinte forma:

- Baixa renda - com renda de até 80% da AMI;
- Muito baixa renda - com renda de até 50% da AMI; e
- Extrema baixa renda - com renda de até 30% da AMI.

Além do enquadramento nesta classificação, há o parâmetro de que as famílias não podem comprometer mais de 30% de sua renda com a prestação ou aluguel da moradia.
A partir desta classificação, as famílias são elegíveis a volumes e condições de crédito para aquisição ou aluguel de moradias.
O governo federal e algumas entidades oferecem condições especiais de financiamento de acordo com a renda e a capacidade de pagamento das famílias. Para as famílias de extrema baixa renda (renda de até 30% da AMI), o governo federal oferece o ***Housing Voucher*** para pagamento de aluguel.
Note-se que, quanto menor a renda da família, menor sua capacidade de comprometimento de renda e, portanto, de acesso às opções de moradia.
Estas são condições para atender às famílias – ou seja, pelo lado da demanda. Pelo lado da oferta de moradia a preço acessível, há incentivos para construtores / incorporadores (*developers*) por parte das administrações públicas, das cidades e regiões metropolitanas.
Além dos programas públicos de moradia para locação, as administrações públicas locais e metropolitanas buscam incentivar construtores / incorporadores por meio de incentivos fiscais, urbanísticos e edilícios, em troca de unidades de moradia a preço acessível nos empreendimentos privados. Os incentivos em geral são: aumento de potencial construtivo; redução ou eliminação de exigências de área para estacionamento; e isenções de tributos locais. Estes incentivos permitem ainda acesso a créditos tributários oferecidos pelo governo federal.

Em alguns casos a inclusão de moradia a preço acessível é mandatória, quando administração local determina cotas mínimas para acesso aos incentivos, incluindo os níveis de público a ser contemplado em relação à AMI. Em outros, a decisão de incluir as moradias a preço acessível é do construtor incorporador.

Em ambos os casos, o construtor / incorporador tende a tomar a decisão pela inclusão das moradias a preço acessível em função dos seus parâmetros de viabilidade econômica do empreendimento. Desse modo, os construtores / incorporadores tendem a optar por ofertar unidades nas faixas de renda mais próximas do valor integral da AMI.

Tendo em vista esta breve descrição sobre a política habitacional, passa-se a tratar sobre a estratégia elaborada pela prefeitura de Nova York.

O documento HOUSING OUR NEIGBOURHOODS: A BLUEPRINT FOR HOUSING AND HOMELESSNES apresenta o detalhamento da estratégia geral traçada no que se refere à ampliação da oferta de moradia a preço acessível para a população de menor renda de Nova York.

No documento são descritas as políticas e estratégias habitacionais que se baseiam em cinco pilares e respectivas ações principais, conforme apresentadas resumidamente a seguir:

1. **Transformar a Autoridade de Habitação da Cidade de Nova York (New York City Housing Authority – NYCHA)** – uma agência de desenvolvimento voltada para habitação.

Esta é a maior agência de habitação do país, atendendo a cerca de 400 mil nova-iorquinos como inquilinos em habitações públicas ou privadas, por meio de subsídios ao aluguel. A NYCHA, após décadas de desinvestimentos, apresentava dívida de 40 bilhões de dólares, prejudicando as condições das moradias e de vida de seus inquilinos. Em 2019, foi firmado um acordo entre a NYCHA, o Departamento Federal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (HUD) e a Cidade de Nova York para reverter a situação.

- Transformar a forma como a NYCHA oferece serviços aos residentes - Em 2021, a NYCHA havia lançado seu Plano de Transformação com o objetivo de delinear e implementar uma nova estrutura organizacional, bem como seus processos de gestão e modelos de negócio, de modo a atender de modo eficiente aos interesses da agência, dos seus inquilinos e aos

compromissos firmados em 2019. Um aspecto fundamental vem sendo a melhoria da comunicação com os inquilinos para agilizar a operação, manutenção e reforma das instalações residenciais;

- Alavancar novos parceiros e recursos para atender às necessidades de capital - Além dos aportes de recursos da prefeitura, foi aprovada uma nova lei autorizando a criação de um Fundo de Preservação da Habitação Pública, que permite a NYCHA acessar mais recursos do governo federal e agilizar os processos de contratação de serviços.

  Por meio de parcerias público privadas, incluindo a contratação de organizações sem fins lucrativos, a NYCHA pretende reabilitar 62 mil unidades residenciais, até 2028, com recursos federais.

  A NYCHA pretende continuar explorando as oportunidades de venda de *Air Rights* (um direito similar a Outorga Onerosa do Direito de Construir) para suportar projetos de redesenvolvimento em áreas ociosas.

  Outra fonte é a 4% "Low Income Housing Tax Credit" (LIHTC). Por meio deste instrumento, os construtores ou incorporadores que queiram desenvolver ou reformar projetos destinados à habitação de baixa renda, para venda ou aluguel, podem obter 4% do seu imposto de renda devido como crédito. Este se trata de um percentual de crédito sobre o imposto de renda devido (TAX POLICE CENTER, 2020). A prefeitura de Nova York pretende atuar para simplificar o acesso a esse instrumento e ampliar o volume de recursos captáveis por meio dele;

- Amplificar as vozes dos residentes na tomada de decisões - Trata-se de fortalecer os comitês de residentes, por meio de: ampliação seu papel nas decisões sobre operação, manutenção e reforma dos conjuntos residenciais, tanto em relação a serviços a serem feitos, quanto aos processos de contratação dos prestadores de serviços; assinatura de Acordo de Reconhecimento do Conselho Municipal de Presidentes (Citywide Council of Presidents – CCOP) como representante dos residentes dos conjuntos da NYCHA. Com isso, a CCOP passa a participar oficialmente das decisões da NYCHA;

- Investir na saúde e segurança de Residentes da NYCHA - A NYCHA passa a apoiar e promover: a continuidade de ações voltadas para segurança alimentar com incentivo ao consumo de alimentos saudáveis e vacinação dos residentes iniciadas durante a pandemia de covid 19; a implantação de hortas nas áreas disponíveis nos conjuntos residenciais; parcerias com o Departamento de Polícia de Nova York para implantar iniciativas de solução de conflitos baseadas na participação e mediação comunitária.

2. **Lidar com a falta de moradia e a instabilidade habitacional**.

A prefeitura entende que a falta de acesso à moradia leva as pessoas a ir morar nas ruas, criando assim outros tipos de situação e problemas. Sendo assim, é necessário, além de ampliar as condições de acesso à moradia, melhorar também a oferta de abrigos temporários e ações de assistência social para que as pessoas possam reestruturar suas vidas.

- Quebrar os silos do governo para melhor medir e lidar com a falta de moradia - Implica em romper as barreiras entre as diversas agências que cuidam de moradores de rua e de habitação, integrando dados e ações entre elas para tornar as respostas mais eficientes. Para tanto, é necessário também ouvir a população, em especial, a que vive nas ruas para melhor compreender suas condições e construir soluções juntamente com elas;
- Combater a instabilidade habitacional para ajudar os nova-iorquinos a permanecerem alojados - A crise econômica, o desemprego e várias outras situações sociais levam famílias a deixar de pagar pela moradia e acabam indo morar nas ruas. A prefeitura pretende implementar um mecanismo de financiamento emergencial para evitar essas situações. Há muitas situações em que os inquilinos são assediados pelos donos dos imóveis alugados por meio de subsídios do governo. A prefeitura pretende implantar mecanismos de proteção aos inquilinos para evitar este tipo de situação.

  As medidas contra a instabilidade habitacional focam ainda no apoio a novos imigrantes e refugiados em busca de asilo, oferecendo suporte aos asilos destinados para estas pessoas;

- Melhorar o abrigo e os serviços para os nova-iorquinos em situação de rua - Esta ação envolve melhorias das condições físicas dos abrigos existentes, como: a qualidade das camas, introduzindo barreira de separação entre elas; a qualidade das instalações sanitárias; melhoria da alimentação oferecida; além da ampliação de abrigos e vagas para pessoas em situação de rua;
- Ajudar os nova-iorquinos em abrigos a se mudarem para moradias permanentes mais rápido - Esta ação está relacionada a integração das ações das diferentes agências (de assistência social e habitação) de modo a atuar em conjunto para permitir que as pessoas atendidas nos abrigos tenham acesso o mais breve possível à moradia permanente, seja pelo acesso a uma moradia pública ou por meio de *voucher* habitacional para alugar uma moradia privada; e
- Reduzir o risco de retornar ao abrigo - Esta ação envolve o acompanhamento e apoio psicossocial contínuo por determinado período para que a pessoa com problemas mentais ou outros que a possam inabilitá-la ao trabalho em condições normais, que vivia em situação de rua e passou a ter residência permanente, não enfrente outra crise e retorne para o abrigo. Nestes casos incluem-se os ex-presidiários. Para esse público a prefeitura pretende implantar medidas especiais em relação ao pagamento das moradias e viabilização de oportunidades de emprego.

3. **Criar e preservar moradias acessíveis**.

A prefeitura entende que tão relevante quanto construir novas moradias é preservá-las para garantir que haja oferta suficiente de habitação a preço acessível.

- Acelerar e aumentar a capacidade de oferta de novas moradias em toda a cidade - Para tanto, a prefeitura pretende introduzir mudanças nos regulamentos que estimulem e facilitem a utilização de inovações tecnológicas que permitam a redução de custos e aceleração da produção de novas moradias. As mudanças envolvem flexibilização do zoneamento urbano e nas regras para construção e manutenção das edificações com o intuito de reduzir os custos de produção. A prefeitura, com as mudanças nas regras, pretende encorajar a diversificação de tipos e tamanhos de moradias

que, pelas regras atuais, tendem a ter pouca variedade e serem muito pequenas, além de estimular o aumento das moradias com serviços de apoio para idosos (*supportive housing*). Juntamente com estas mudanças, a prefeitura pretende atuar para ampliar os recursos federais destinados a promover a oferta de moradia a preço acessível;

- Aumentar o acesso ao transporte e comodidades para nova-iorquinos de baixa renda - A prefeitura define como diretriz estimular a oferta de moradias a preço acessível em locais com fácil acesso aos transportes públicos, centros de comércio e serviços, e espaços culturais e de lazer;
- Atender às necessidades de moradia de idosos e pessoas com deficiência - A prefeitura estima que em 2040 um de cada 6 residentes de Nova York serão idosos (acima de 65 anos). Frente a esta estimativa, a prefeitura pretende intensificar a implantação dos instrumentos "Senior Citizen Rent Increase Exemption" (SCRIE) e o "Disability Rent Increase Exemption" (DRIE). Estes instrumentos garantem o congelamento dos custos com aluguel para os idosos e as pessoas com deficiências. A intensificação envolve a flexibilização dos processos para elegibilidade para os respectivos programas. Outra medida, já referida acima, é a ampliação da quantidade das *supportive housings* para idosos e para outros públicos, como as pessoas com deficiências;
- Expandir instrumentos para preservar habitações de baixo custo e acessíveis existentes - Esta estratégia envolve apoio para proprietários particulares de moradias alugadas a preço acessível e cooperativas habitacionais (Housing Development Fund Companies - HDFC) para terem acesso facilitado e subsidiados a financiamentos para manutenção e reforma de seus imóveis. Outra frente é disponibilizar apoio para proprietários de baixa renda, em especial negros e hispânicos para reformas em suas casas. Outras ações relevantes são melhorar a gestão do estoque imobiliário público e estimular os proprietários a participar dos programas de preservação do estoque de moradia a preço acessível;

- Ajudar a comunidade a construir e manter sua condição social por meio da casa própria - De acordo com a prefeitura, cerca de 31% dos nova-iorquinos moram em casas próprias. A prefeitura pretende criar um fundo para financiar as populações mais pobres, em particular os negros, para que tenham acesso à casa própria. Ademais, a prefeitura pretende expandir e criar programas para apoiar as pessoas mais pobres a enfrentar dificuldades de pagar o financiamento e/ou a manutenção de suas casas, de modo a evitar que as percam. Outra ação é o estímulo a novos modelos com a propriedade compartilhada e propriedade comunitária, como formas de ampliar as alternativas de acesso à moradia a preço acessível;
- Promover a estabilidade da moradia para os inquilinos - Além das ações já citadas acima, com vistas a promover a estabilidade para os inquilinos, como o fundo de apoio para emergências e proteção contra assédio, a prefeitura pretende incentivar o uso do Relatório de Aluguel (*Rent Repor Ting*), por meio do qual os inquilinos podem demonstrar para as agências de crédito que pagam seus aluguéis em dia e, com isso, conseguir melhorar suas condições para obtenção de financiamentos. A prefeitura acredita que este é um estímulo importante para manter estáveis as relações entre locadores e locatários; e
- Fornecer oportunidades de desenvolvimento inclusivo para um crescimento equitativo - A prefeitura entende que as moradias a preço acessível permitem que as pessoas não somente morem, mas também desenvolvam atividades produtivas, formando pequenos negócios individuais ou coletivos e organizações e ações sem fins lucrativos. Nesse sentido, a prefeitura pretende apoiar iniciativas de movimentos como o “Women-owned Business Enterprises” (M/WBEs), o “Black, Indigenous, and People of Color” (BIPOC) e outras inciativas comunitárias, com assistência técnica e financeira para estas iniciativas.

4. **Melhorar a saúde e a segurança dos nova-iorquinos**.

- Melhorar a qualidade da habitação para garantir condições de vida saudáveis e seguras – A prefeitura pretende promover treinamentos e aumentar a fiscalização para o cumprimento das normas de segurança das edificações. Estas envolvem a medidas de prevenção de incêndios, para evitar situações de riscos de acidentes, para coibir uso de materiais inadequados como tinta com chumbo, e para evitar condições que possam causar alergias, principalmente em crianças.
- Manter os nova-iorquinos seguros em suas casas tendo em conta as mudanças climáticas – em Nova York há muitos apartamentos no subsolo dos edifícios. Estes representam importante quantidade da oferta de moradia a população de baixa renda e servem de complementação de renda para proprietários. No entanto, estes apartamentos estão sob grande risco em situações de enchentes. As normas para este tipo de construção estão desatualizadas e dependem de mudanças em nível estadual; implantar medidas de adequação para torná-los seguros tem custos muito elevados. A prefeitura pretende atuar em parceria com as associações comunitárias para implantar um sistema de comunicação que permita que os moradores sejam avisados sobre riscos de enchentes com antecedência, de modo a que possam tomar providências e atuar junto ao governo estadual para atualizar as normas de construção deste tipo de moradia. A prefeitura vai atuar para que proprietários e locatários de moradias de baixa renda possam tomar medidas preventivas com relação a furacões, terremotos e eventos climáticos extremos e implantar instrumentos como seguros e financiamentos para que eventuais danos causados por estas situações possam ser corrigidos, mantendo a segurança das moradias. A prefeitura pretende ainda oferecer suporte técnico para elaboração de projetos que levem em conta as mudanças climáticas, em especial, para aqueles situados na faixa litorânea da Cidade de Nova York. Em outra frente, a prefeitura irá promover a integração entre os órgãos municipais para elaborar e implementar um sistema de resposta aos efeitos de furacões, terremotos e

eventos climáticos extremos de modo a ampliar a resiliência dos moradores e da cidade. Dentre as medidas, está prevista a formação de redes de comunicação entre as comunidades para que possam ajudar na prevenção e nas respostas a situações extremas.

- Construir casas mais saudáveis e sustentáveis – a prefeitura pretende: flexibilizar normas, oferecer suporte técnico e acelerar processos de aprovação para conversão de sistemas de aquecimento a base de combustível fóssil para eletricidade; estabelecer parcerias com o governo estadual para implementar incentivos e financiamento para que os antigos possar ser reformados, bem como os novos edifícios multifamiliares sejam construídos dentro das normas de sustentabilidade; implementar zonas de carbono zero para estimular a adaptação de antigos edifícios e a construção de novos dentre das regras de sustentabilidade; fortalecer a capacidades das agencias públicas e do setor privado para acessar recursos e incentivos do governo federal para construção de moradias sustentáveis.

5. **Simplificar os processos administrativos.**

- Eliminar o formulário de pais ausentes – há casos de famílias que solicitam o *housing voucher*, com somente um dos pais e as crianças (em geral mulheres chefes de famílias). Nestes casos, o solicitante deve informar detalhes sobre o pai (ou mãe) ausente. Isto tende a gerar estigmas para as crianças. Ademais, ao confirmar as informações sobre ausente, as autoridades informam a este sobre a localização da família. O que, se o afastamento se deu por abuso, coloca a família em risco. Por isso, o departamento de Habitação está eliminando este formulário;
- Revisão dos Procedimentos para solicitação de benefícios junto ao Departamento de Habitação – durante a epidemia de covid 19 o Departamento tomou medidas que tornaram o atendimento aos cidadãos mais ágil. Estas medidas deverão se tornar permanentes.
- Eliminar a exigência de avaliações clínicas para acesso à moradia assistida – nos casos em que os solicitantes destes benefícios já tenham sido ou estejam sendo atendido por serviços de saúde, a prefeitura utilizará as informações

destes serviços para validar as solicitações. Nos demais casos, a exigência de avaliação será mantida;

- Passar a fazer verificação da renda dos beneficiários por amostragem – a verificação da renda dos beneficiários pode levar até seis meses. Com verificação por amostragem, o beneficiário, uma vez selecionado poderá ocupar a moradia rapidamente;
- Reformular o Relatório de Gestão do Prefeito (Mayor's Management Report - MMR) – no caso dos planos de habitação, os indicadores utilizados são os números de moradia a preço acessível construídas e preservadas. A prefeitura pretende adotar novos indicadores que permitam captar os impactos do plano para a vida das pessoas, incluindo, por exemplo, o tempo que as pessoas levaram para ter acesso à moradia. Ademais, a intensão é que os novos indicadores sirvam também para orientar outras políticas sociais.
- Avaliar os processos administrativos de todas os programas sociais que tenham relação com habitação – o intuito é identificar e compreender os processos das diferentes agencias para identificar como torná-los mais ágeis e integrados.
- Atuar para que os governos federal e estadual ajustem suas normas em linha com as mudanças pretendidas pela prefeitura –os benefícios e incentivos oferecidos pelo estado e pelo governo federal têm suas normas próprias. o que limita algumas das mudanças que a prefeitura pretende implementar. A parceria entre as diferentes esferas de governo e suas agências é necessária para efetivar as mudanças desejadas.

Cabe ressaltar alguns aspectos desta estratégia voltada para promoção da habitação a preço acessível: este conjunto de ações é voltado para a cidade como um todo, incluindo a área central, mas não somente esta, e do reconhecimento de sua importância para o desenvolvimento sustentável da cidade; há um órgão responsável pela sua implementação com orientações pertinentes e necessárias para sua articulação com outros órgãos e setores da sociedade; e os recursos para a estratégia são públicos ou derivados de incentivos públicos.

4.1.3. CITY OF YES

O Documento City of Yes apresenta para discussão um conjunto de normas de zoneamento, que envolvem parâmetros edilícios e de uso da terra e dos imóveis, que, no entendimento da prefeitura, necessitam ser revistas para facilitar e estimular a estratégia e respectivas ações para a promoção do acesso à moradia a preço acessível, na cidade de Nova York, apresentadas no subitem anterior. Elas foram organizadas em três eixos temáticos:

1. **Zoneamento para Carbono Zero (previsto para ser encaminhado no início de 2023)**.

Este eixo está focado em três aspectos: energia, construção e estacionamento. Ele propõe liberar o uso dos telhados e coberturas dos prédios para instalação de painéis solares e sistemas de armazenamento de energia, incentivar a utilização de materiais adequados ao conforto térmico e acústico e flexibilizar a exigência de vagas de estacionamento, além de estimular a implantação de estações de recarga para veículos elétricos.

2. **Zoneamento para Oportunidades Econômicas (meados de 2023)**.

Este eixo tem como objetivos principais: facilitar a expansão de negócios, simplificar a regulamentação de projetos e revisar as regras para dar suporte e estímulo para a produção e comercialização limpa. A ideia é flexibilizar as normas atuais de zoneamento que restringem determinados usos para as diferentes zonas da cidade. No mesmo sentido, pretende rever as exigências de vagas de estacionamento que, em muitas zonas, limitam as possibilidades de instalação de empreendimentos. Ademais, propõe rever as normas que definem condições para os vários tipos de uso, em particular o industrial, focando no estímulo à produção limpa e sustentável.

3. **Zoneamento para Oportunidade de Habitação (início de 2024)**.

Este eixo, que é considerado o maior desafio, tem como focos: aumentar a densidade em todos os bairros para habitação a preço acessível, reduzir os requisitos de estacionamento para empreendimentos habitacionais, reduzir (ou remover) o tamanho mínimo das unidades habitacionais, facilitar a conversão de escritórios e hotéis em unidades habitacionais, incluindo mudanças nos critérios de tamanho das unidades no East Harlem.

Atualmente, existem três principais instrumentos de zoneamento para habitação popular:

- Habitação Inclusiva Obrigatória – em algumas áreas, todo empreendimento habitacional deve oferecer uma quota de habitação inclusiva;
- Bônus de Moradia Inclusiva – em determinadas áreas são oferecidos bônus, como aumento do Índice de Aproveitamento do Terreno – IAT (Floor Ratio Area – FAR); e
- Residências Independentes a Preço Acessível para Idosos (Affordable Independent Residences for Senior AIRS) – em determinadas áreas os empreendimentos devem oferecer determinada quantidade de unidades a preço acessível para famílias de pessoas acima de 62 anos.

Os dois primeiros só podem ser usados em áreas onde são mapeados, o que requer a aplicação do Procedimento Uniforme de Revisão do Uso da Terra (Uniform Land Use Review Procedure - ULURP)[2]. Isso limita seu alcance.

O terceiro foi projetado para ser aplicado na maioria dos distritos a critério do desenvolvedor. O AIRS permitiria um edifício maior (aumento de potencial construtivo) se uma parte fosse qualificada como “Residências Independentes a Preços Acessíveis para Idosos”. Este instrumento foi suspenso em 2021.

Com o Zoneamento para Oportunidades de Habitação, a prefeitura pretende reativar o AIRS, integrar seus benefícios (aumento de potencial construtivo) aos outros dois instrumentos e ampliar sua validade para toda a cidade.

Os requisitos de estacionamento podem atrapalhar o novo desenvolvimento.

Alguns edifícios cortaram pedaços de seus lotes para que não precisassem fornecer estacionamento. Outros edifícios produzem menos unidades e/ou edifícios menores para evitar estacionamento. A proposta é rever estas exigências.

As exigências em relação ao tamanho mínimo dos apartamentos variam para diferentes bairros da cidade. O que também está sendo proposto para reavaliação.

[2] Este procedimento implica que a população afetada por determinado projeto deve ser consultada antes de sua aprovação, que pode resultar em reprovação ou aprovação com ajustes e/ou medidas compensatórias à população afetada.

O zoneamento atual permite a conversão de edifícios não residenciais em residenciais, sob critérios mínimos iluminação e ventilação natural, que envolvem janelas, claraboias e poços de ventilação. No entanto, estes critérios são diferentes para cada um dos tipos (residencial – não residencial), sendo mais flexíveis para os edifícios não residenciais. Nesse sentido, a intenção é flexibilizar as regras para conversão para residenciais, admitindo novas soluções.

4.1.4. GET STUFF BUILT: A REPORT OF THE BUILDING AND LAND USE APPROVAL STREAMLINING TASKFORCE - BLAST

Em junho de 2022, o Prefeito de Nova York criou a Força-Tarefa de Simplificação da Aprovação de Construção e Uso do Solo (BLAST), copresidida por Maria Torres-Springer, Vice-Prefeita para Desenvolvimento Econômico e da Força de Trabalho; Melanie La Rocca, Diretora de Eficiência; e Jessica Katz, Diretora de Habitação.

Em dezembro de 2022, foi publicado o relatório da Força Tarefa, que reuniu 25 agências municipais e dezenas de advogados, comunidades locais e especialistas. O relatório identificou 111 problemas nos processos de aprovação de projetos e, mais importante, como corrigi-los.

O relatório representou um esforço de continuidade das estratégias em relação à promoção da habitação a preço acessível (Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homeless) e os resultados dos debates lançados a partir da iniciativa City of Yes.

De acordo com a Força Tarefa, o longo ciclo para aprovação dos projetos, que chega a durar mais de dois anos, representa o grande problema a ser enfrentado. Para tanto, foi feita uma análise aprofundada deste ciclo, visando a identificar seus entraves e possíveis soluções.

Os problemas identificados pelo relatório têm relação com aspectos estruturais – várias agências da prefeitura atuam no ciclo de aprovação dos projetos de modo isolado entre si, sem fluxos de trocas de dados e informações; normas que se sobrepõem, levando a duplicação de esforços ao longo do processo, ou que já estariam obsoletas, havendo necessidade de revisão; procedimentos com prazos e formatos de apresentação de propostas diferentes, o que amplia os esforços dos proponentes.

A partir da desta análise, a Força Tarefa, definiu os seguintes objetivos a serem alcançados:

1. Aumentar a velocidade dos projetos conformes e diminuir os custos;
2. Assegurar a proteção ambiental e participação pública significativa;
3. Promover um aumento na produção de habitação acessível e sustentabilidade ambiental - ambos os quais são objetivos políticos mais amplos da Administração Adams; e
4. Reduzir o risco para empresas empreendedoras e desenvolvedores emergentes, melhorando a previsibilidade dos processos.

De acordo com o Relatório, o alcance deste conjunto de objetivos poderia reduzir em 50% o tempo de aprovação de projetos, com diminuição de custos e aumento da participação social e da eficiência da prestação de serviços por parte da prefeitura.

Conforme identificado pela Força Tarefa, a implementação das 111 melhorias envolve medidas em diferentes níveis e com diferentes procedimentos, conforme apresentado a seguir:

- 91 podem ser implementadas por órgãos municipais por meio de atualizações de manuais técnicos, outros processos internos mudanças e novas iniciativas das respectivas Agências;
- 3 exigem nova criação, o que deve ser feito de acordo com os procedimentos previstos no City Administrative Procedures Act – CAPA;
- 4 estão sujeitas ao processo público formal de revisão, conforme previsto no Uniform Land Use Review Procedure, or ULURP – incluindo a aprovação da Câmara Municipal (City Council);
- 11 requerem mudanças na lei local ou adoção de um novo código – e aprovação do Câmara Municipal; e
- 2 requerem a elaboração de regras por parte de agência do Estado de Nova York.

A Força Tarefa estimou prazos de 12 a 36 meses para implementação do conjunto das melhorias propostas.

No Relatório, foi proposta a estruturação de três processos governamentais, dentre os quais foram distribuídos os 111 problemas identificados e suas respectivas propostas de solução, conforme resumidamente apresentado a seguir:

(1) Revisão da Qualidade Ambiental da Cidade (CEQR), composto por recomendações de melhorias para 45 dos problemas identificados;

(2) Processo de aprovação do Uso do Solo, composto por recomendações de melhorias para 19 dos problemas identificados;

(3) Processo de licenciamento do Departamento de Edificações, composto por recomendações de melhorias para 47 dos problemas identificados.

O Relatório detalha os objetivos específicos de cada programa, as melhorias a serem implementadas, apontando seus respectivos responsáveis e as principais ações a serem tomadas para cada a implementação de cada uma delas.

De modo geral, elas visam a criar condições favoráveis para que as estratégias e ações delineadas pela prefeitura, para alavancar o desenvolvimento urbano, econômico e, especialmente, o aumento da oferta de moradia a preço acessível na cidade, sejam realizadas.

4.1.5. OFFICE ADAPTATIVE REUSE STUDY

Este documento, divulgado em janeiro de 2023, representa mais um desdobramento dos estudos e proposições anteriores. Seu foco é propor condições para apresentar uma análise e propostas para adequar o estoque imobiliário de Nova York às necessidades da cidade, em linha com a perspectiva estratégica adotada pela Prefeitura. A partir da constatação do cenário, ele identifica e analisa a ocorrência da vacância de imóveis não residennciais na cidade, conforme já mencionado anteriormente. O documento traz um conjunto de recomendações para, a partir daí, apresentar propostas para estimular a conversão dos usos dos imóveis não residenciais em residências.

4.1.5.1. RECOMENDAÇÕES DO RELATÓRIO

As recomendações apresentadas pelo documento visam principalmente a alterar os marcos regulatórios vigentes para a cidade de Nova York, no sentido e torná-los mais flexíveis e com procedimentos de implantação mais ágeis de forma a ampliar as possibilidades e os estímulos para a conversão dos imóveis no conjunto da cidade. Cabe ressaltar que as recomendações deste documento reforçam e/ou complementam as ações e propostas apontadas nos documentos anteriores.

As recomendações foram agrupadas em três grandes grupos. Os dois primeiros implicam em mudanças na Lei do Estado de Nova York sobre edifícios multifamiliares e nas regras de zoneamento urbano da Cidade de Nova York. O terceiro envolve a criação de novos incentivos fiscais, além de outras propostas de normas e procedimentos de incentivo para habitação a preço acessível, já apresentadas.

- **Grupo 1 - Expandir o alcance das regras mais flexíveis para conversão para edifícios mais antigos e em toda a cidade.**

Com isso, prédios de escritórios construídos antes de 31 de dezembro de 1990 passariam a ser enquadráveis nos regulamentos mais flexíveis para conversão para uso residencial, o que possibilitaria a conversão de mais de 11,4 milhões de metros quadrados. Ademais, os regulamentos passariam a valer, não somente para alguns, mas para todos os distritos de alta intensidade, que são aqueles que apresentam altas densidades demográficas e de atividades comerciais e de serviços, o que no Brasil chamamos de centros e subcentros, o que permitiria ampliar as possibilidades de conversão em mais cerca de 1,5 milhão de metros quadrados. Este grupo de recomendações inclui, ainda, a flexibilização de normas para novos empreendimentos residenciais nas áreas de alta intensidade.

Note-se que as recomendações são direcionadas para flexibilização de edifícios de escritórios em relação às suas idades e localização, visando ampliar possibilidades em todas as centralidades **da cidade.**

- **Grupo 2 - Fazer com que os regulamentos de conversão existentes funcionem melhor**.

Este grupo de recomendações visa expandir as possibilidades de conversão de escritórios em relação aos tipos de uso e de área passível de conversão. Com relação aos

tipos de uso, além de unidades unifamiliares, passar a permitir a conversão para moradias com serviços de apoio para idosos e pessoas com necessidades especiais (*supportive houses*), em linha com a estratégia para habitação e dormitórios, possibilitando a construção de hotéis, por exemplo. As conversões poderiam ainda incluir área de recreação. Para tanto, em linha com o grupo anterior, neste se inclui a recomendação para permitir que toda a área de escritórios dos edifícios possa ser convertida, além da retirada de exigências em relação a estacionamento.

Cabe ressaltar que estas recomendações estão em linha com as propostas apresentadas no documento Get Stuff Built.

- **Grupo 3 - Fornecer incentivos financeiros para Habitações Acessíveis e Creches.**

Este grupo de recomendações visa a incentivar que parte das conversões sejam destinadas para habitações a preço acessível e implantação de creches, expandindo a prestação deste serviço para as famílias de menor renda. Para tanto, o documento recomenda que sejam implantados incentivos fiscais para empreendimentos que incluam estes tipos de uso. De acordo com o documento, faz-se necessário aprofundar as análises para que as medidas não desestimulem investimentos. No entanto, ainda segundo o documento, é possível que a habitação a preço acessível e creches sejam viáveis em empreendimentos de renda mista e com redução do imposto predial.

Uma vantagem neste caso é que se trata de um imposto municipal, portanto, não dependeria de mudanças nas legislações do Estado ou do País.

Cabe ressaltar o caráter complementar deste conjunto de recomendações em relação às demais dos documentos apresentados anteriormente. Portanto, isto implica que devem ser tomadas em relação à estratégia da prefeitura como um todo. Outro aspecto relevante é que a estratégia mira o conjunto da cidade e confere centralidade à questão habitacional. Observe-se que a estratégia está estruturada na revisão para flexibilização dos marcos regulatórios e institucionais referentes à ocupação e uso do solo. Do ponto de vista do financiamento, a estratégica se baseia no aporte de recursos federais e municipais, por um lado, e na concessão de incentivos fiscais e edilícios (aumento de potencial construtivo como bônus e não como recurso para arrecadação). Nesse sentido, vale destacar que o que a prefeitura espera do setor privado é fundamentalmente decisões de investimento.

4.2. A IMPORTÂNCIA DAS MUDANÇAS NO ARCABOUÇO LEGAL - ZONEAMENTO E OUTROS INCENTIVOS

Como se pode denotar, a prefeitura de Nova York vem desenhando e implementando um conjunto de regulamentos, que envolvem flexibilização de normas de zoneamento urbano e incentivos fiscais, de modo a impulsionar as atividades econômicas e a produção de habitação a preço acessível, sobretudo, nas áreas centrais de seus diversos distritos. Por meio delas, pretende estimular a atuação dos agentes do setor privado.

Importante destacar que a estratégia não cria novas estruturas de governança. Ele se baseia na qualificação e fortalecimento das estruturas existentes, principalmente o Departamento de Planejamento e a Autoridade de Habitação da Cidade de Nova York.

Por outro lado, embora esteja sendo promovido o envolvimento do setor privado e da sociedade civil nas discussões, até o momento, não há propostas no sentido de criar, rever e fortalecer canais permanentes de diálogo entre a prefeitura e os vários segmentos sociais para contribuir no monitoramento e avaliação dos avanços da estratégia.

4.3. ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO

4.3.1. O PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS E PRIVADOS

A estratégia delineada pela prefeitura de Nova York visa a otimizar a utilização do estoque imobiliário existente e sua expansão, prioritariamente para aumentar a oferta de moradia a preço acessível para a população de menor renda, incluindo idosos, pessoas com deficiência e em situação de rua.

Com relação a ativos imobiliários públicos, conforme descrito pelo documento Housing Our Neigbourhoods: A Blueprint for Housing and Homelessnes, a estratégia da prefeitura prevê a recuperação e a ampliação do estoque de habitações sob gestão da NYCHA com recursos próprios, de modo a ampliar a oferta de moradia a preço acessível para os nova-iorquinos.

No que diz respeito aos ativos imobiliários privados, a estratégia aponta para duas vertentes. Numa, voltada para os pequenos proprietários de habitações e cooperativas

habitacionais incluídas nos programas de habitação a preço acessível, são previstos incentivos e apoio financeiro e técnico para que mantenham seus imóveis com qualidade. A outra vertente trata dos edifícios de escritórios, apresentando um conjunto de medidas para estimular sua conversão para uso prioritariamente residencial, mas também hoteleiro e serviços sociais como creches. Neste caso, como contrapartida à flexibilização das normas e incentivos fiscais e edilícios, a prefeitura espera que os proprietários tomem as decisões de investimento em seus imóveis, o que é de grande relevância para concretizar os objetivos de ampliar a oferta de habitação, em especial aquelas a preço acessível para a população da cidade.

4.3.2. ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA

A estratégia não propõe novas formas de estruturação financeira para os empreendimentos imobiliários. Seu foco consiste na revisão e flexibilização das normas edilícias e nos processos de aprovação financeira e na concessão de incentivos fiscais. Cabe ressaltar que a aplicação do instrumento AIR Rights, embora seja similar à Outorga Onerosa do Direito de Construir existente no Brasil, no caso de Nova York se trata de um benefício concedido, não representando um instrumento de arrecadação, ou seja, não implica em ônus para o empreendedor.

De acordo com o entendimento da prefeitura, conforme demonstrado nas apresentações dos documentos que compõem a sua estratégia, a implementação das recomendações e propostas delineadas pode representar redução de custos dos empreendimentos imobiliários. Entretanto, a estratégia da prefeitura, que é voltada para o desenvolvimento urbano, não trata sobre estruturação financeira para projetos imobiliários em particular.

4.3.3. A CENTRALIDADE DA QUESTÃO HABITACIONAL

Juntamente com os estímulos para atividades econômicas, principalmente ligadas à chamada economia criativa, a produção habitacional é central. Entretanto, o foco é mais amplo do que chamamos de habitação de interesse social no Brasil. Lá, o conceito central é o de habitação a preço acessível, que inclui desde a população abaixo da linha de pobreza até aquelas de renda média que estejam comprometendo 30% de sua renda

ou mais com habitação. Há tratamento especial para quem está no limiar e abaixo da linha da pobreza, como o programa federal de voucher para habitação, que obedece a critérios de tamanho da família e uma escala decrescente de valor de subsídio, em função da renda, visando limitar o comprometimento máximo de 30% da renda familiar com habitação.

4.3.4. A IMPORTÂNCIA DE ACELERAR O CICLO DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

A estratégia prevê como impactos de curto a médio prazo a redução dos custos e ciclo de aprovação de projetos em 50%, o que deverá favorecer o surgimento de novos empreendimentos a médio e longo prazos. Além disso, pretende reduzir significativamente o déficit habitacional, proporcionando moradia acessível em toda a cidade.

4.3.5. OS DESAFIOS

O cenário econômico do país impacta a economia da cidade, que vem demonstrando dificuldades para sua recuperação. Outro aspecto que a estratégia pretende enfrentar é a nova configuração do trabalho no setor de serviços. A pandemia da covid 19 acelerou a adoção do trabalho remoto (ou home office), o que tem contribuído para a ociosidade dos escritórios da cidade. Diferentemente de outras crises, desta vez, tudo indica tratar-se de uma mudança estrutural. Desse ponto de vista, o estímulo à conversão de edifícios comerciais para residenciais se mostra a estratégia adequada para dar destino adequado – do ponto de vista da cidade – para o estoque imobiliário existente. Além disso, o esforço de concertação e articulação dos diversos interesses para a reformulação das normas de zoneamento representam um grande desafio que, até o momento, parece estar sendo superado.

A estratégia tem dois focos principais para tornar a cidade de Nova York mais inclusiva e equilibrada: estimular os diversos setores da economia já existentes, proporcionando oportunidade para o desenvolvimento de novas atividades econômicas por todo seu território, em particular os ligados à econômica criativa; e ampliar a oferta de habitação a preço acessível, sobretudo aproveitando o estoque imobiliário existente. Nesse

sentido, a estratégia propõe evitar processos de gentrificação, sem provocar que populações se desloquem das áreas onde vivem e, por outro lado, ampliar as condições e oportunidades de escolha para os cidadãos de Nova York. Ou seja, através da melhora do ambiente de negócios, do ponto de vista de aspectos regulatórios, a prefeitura espera diversificar e intensificar a economia da cidade, bem como o acesso à moradia a preço acessível, de modo a promover maior inclusão social.

5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação do Projeto)

Como demonstrado acima, a prefeitura de Nova York já vem implementando algumas ações, mas a estratégia do Projeto segue em um processo de elaboração e aprovação da revisão das normas de zoneamento e de incentivos fiscais.

Em relação ao financiamento da estratégia, ainda não é possível avaliar resultados práticos no que se refere aos aportes públicos e nem quanto aos incentivos implementados e propostos.

No que tange ao resultado dos incentivos governamentais concedidos para o desenvolvimento da região, de acordo com matéria de Ethan Geringer-Sameth para o jornal Gothan Gazette de 5 de dezembro de 2022, entre janeiro e dezembro de 2022, foram aprovados 42 projetos de rezoneamento pela Câmara Municipal. Estes projetos contemplam 12.245 unidades habitacionais, das quais 7.811 (cerca de 64%) representariam habitações a preço acessível, de acordo com a prefeitura de Nova York. A matéria alerta que esse total inclui apenas moradias onde a aprovação do Conselho é necessária por demandar mudanças nas regras de zoneamento.

Ainda de acordo com a matéria, grandes projetos em bairros de baixa e média renda do Brooklin e do Queens, e pequenos no Bronx e Manhattan, fazem parte da lista (GERINGER-SAMETH, 2023).

Ainda de acordo com a matéria, o Conselho da Cidade de Nova York aprovou o projeto de desenvolvimento de uso misto de US$ 2 bilhões e 12 edifícios conhecido como Innovation QNS, no sul de Astoria, no mês passado, após intensas negociações e a aprovação da vereadora local Julie Won. O plano permite que os desenvolvedores construam 3.190 unidades residenciais em uma área de cinco quarteirões em Western Queens, com 1.436 unidades previstas para limites de acessibilidade. Isso equivale a 45% das unidades consideradas acessíveis, incluindo 658 unidades reservadas para ex-residentes sem-teto e famílias de renda muito baixa (com uma renda anual de US$ 36.030 para uma família de três pessoas). O plano inclui 142 unidades habitacionais solidárias e 157 unidades reservadas para portadores de vale-aluguel CityFHEPS rental voucher(op.cit). Este vale aluguel, criado pela prefeitura em 2022, é voltado para

pessoas em situação de vulnerabilidade social como vítimas de violência doméstica, em situação de rua e conviventes com pessoas idosas, por exemplo.

O acordo de rezoneamento vem com um acordo de benefícios comunitários com os desenvolvedores para comprometer US$ 2 milhões em serviços jurídicos para inquilinos próximos, que enfrentam deslocamento e assédio, bem como aluguéis com desconto e espaço para pequenas empresas. Além disso, criaria um conselho consultivo comunitário e implicaria um estudo "sobre o uso potencial da energia geotérmica" (op.cit).

A matéria não deixa claro se estas aprovações são decorrentes das mudanças no zoneamento e dos incentivos implementados pela prefeitura até aquele momento. Ela ainda faz referências ao processo de debate público sobre a iniciativa City of Yes. O que sugere que estejam sendo feitas mudanças pontuais nas regras durante este período de discussões públicas.

5.1. OS PONTOS CRÍTICOS

Sobre os empreendimentos econômicos em geral, um dado divulgado pela Controladoria da Cidade é que, apesar do objetivo declarado de ampliar as compras públicas junto a empresas comandadas por mulheres, o volume contratado não apresentou aumento no ano de 2022 (Office of the New York City Comptroller Brad Lander, 2023).

Outro aspecto que tem sido alvo de preocupação e crítica é quanto à AMI (Renda Mediana da Área). A Association for Neighborhood & Housing Development, em artigo publicado em setembro de 2022, aponta que, em função da maneira como é estabelecida a AMI, os parâmetros de classificação das famílias em relação à renda, na prática, deixam as famílias de menor renda de fora dos programas de acesso à moradia a preço acessível. Dado o alto valor do metro quadrado na cidade de Nova York e a demanda da população de alto poder aquisitivo, a oferta de unidades destinadas à moradia a preço acessível se destinam às camadas mais próximas da AMI (entre 50% e 80% da AMI) (INTERNICOLA & BLOCK, 2022), público esse que é classificado como “Baixa renda”. Com isso, a oferta para população de renda mais baixa, público classificado “Muito baixa renda” e “Extrema baixa renda”, não atende à demanda, conforme

comprovado nos gráficos 11 e 12 e na figura 5 do item 3 – Características Históricas e Evolução Urbana.

Soma-se a este fator as várias crises econômicas que, apesar da rede de proteção social existente, não são suficientes para frear a redução do poder aquisitivo da população da base da pirâmide social, diminuindo seu acesso aos programas de habitação a preço acessível. A figura 4, que apresenta a distribuição física da população por cor/raça, comprova a segregação espacial e, por que não dizer, econômica também, mostrando a limitação de oferta de habitação no território.

De acordo com a publicação da Association for Neighborhood & Housing Development, em 2022, 49,3% das famílias de Nova York tinham renda muito baixa ou extremamente baixa, segundo categorias de renda determinadas com base na AMI.

> *"However, these households make up 78.1% of the City's rent burdened population. In other words, almost eight out of ten rent-burdened households make less than 50% AMI."* (INTERNICOLA & BLOCK, 2022)

Ou seja , cerca de 8 em cada 10 famílias que estavam consumindo mais de 30% de sua renda com habitação tinha renda de 50% ou menos da AMI. Enquanto isso, o valor da AMI era cerca de 28% ou USD 26 mil maior do que a renda mediana das famílias de Nova York. Com isso, em função dos parâmetros da AMI, os incentivos para incorporadores / construtores e proprietários não são suficientes para viabilizar a construção de moradia a preço acessível para as camadas classificadas como "Muito baixa renda" ou "Muito baixa renda" – seja para venda ou para renda. Assim, a oferta de moradia se volta para as camadas com renda superior a 50% da AMI. Desse modo, pelos critérios da política habitacional que são delimitados pela AMI tanto pelo lado dos valores dos benefícios aos mais pobres (housing, voucher e financiamento) quanto em relação aos incentivos para a produção, a ampliação da oferta de habitação a preço acessível, não alcança aqueles que mais precisam. Sendo assim, ajustes na forma de cálculo da AMI e revisão de valores de benefícios e incentivos deveriam ser considerados.(INTERNICOLA & BLOCK, 2022).

5.2. RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO

Até o momento, a prefeitura tem mobilizado os diversos setores sociais para o debate sobre o futuro de Nova York. Nesse sentido, a participação social tem sido o método

para contornar de entraves e resistências, embora estas sejam características intrínsecas de qualquer processo democrático.

5.2.1. PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO

Até o momento, a participação do setor privado e da sociedade civil tem ocorrido nos processos de discussão para a revisão das normas. Nestes processos, eles vêm tendo oportunidade de apresentar e defender seus pontos de vista e, de acordo com os documentos publicados, estes têm sido considerados nas medidas e propostas apresentadas.

5.2.2. TENDÊNCIA ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Em relação à sustentabilidade, entendida como uso de recursos sem comprometer as gerações futuras, com base no material consultado, pode-se considerar que esta abordagem está implícita na estratégia da prefeitura. Em relação a alguns aspectos, de modo direto, em outros indiretos. Diretamente, quando estabelece normas para estimular a geração e uso de energia solar, por exemplo. Indiretamente, quando elimina exigências de vagas para estacionamento. Outro exemplo significativo é incentivar a oferta de moradia a preço acessível em todos os distritos, o que, em tese, permite que as pessoas possam morar mais próximas de seus locais de trabalho, reduzindo a necessidade de deslocamentos motorizados e, como isso, a emissão de gases de efeito estufa.

Tendo em vista que apenas parte das medidas desejadas foram aprovadas e muitas estão ainda em fase de elaboração, ainda não é possível avaliar seus impactos. De fato, é muito provável que os agentes, em especial do setor imobiliário estejam aguardando a definição das novas regras para, a partir daí, avançar com novos projetos. Nesse sentido, não é possível ainda apontar se haverá e quais serão as novas tendências do setor imobiliário da cidade.

6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS

Conforme relatado anteriormente, a estratégia da prefeitura ainda está em fase de elaboração. Até o momento, não há definição de valores a serem investidos, apenas o montante de recursos referentes à possível renúncia fiscal para estimular a conversão de prédios existentes em creches, que é da ordem de USD 25 milhões. No entanto, a prefeitura não aponta qual o prazo para utilização destes recursos por parte dos agentes privados.

Da mesma forma, não há dados disponíveis sobre os valores de subsídios para habitação provenientes do governo municipal ou do governo federal.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O caso de Nova York, embora ainda em fase de aprovação e implantação, traz elementos interessantes para reflexão.

Os papéis e responsabilidades dos órgãos públicos estão bem delimitados, conforme descrito nos diversos documentos que compõem a estratégia da prefeitura, o que possibilita um acompanhamento mais transparente e efetivo ao longo do tempo, tanto por parte do poder público quanto do setor privado e da sociedade civil.

Como exemplo, a NYCHA é responsável direta pela implementação da estratégica voltada para promover habitação à preço acessível, ao mesmo tempo em que define as formas de integração com outras agências de governo como o Departamento de Ação Social e sua relação com a representação dos inquilinos. No mesmo sentido, com relação ao licenciamento, a estratégia prevê tanto a divisão de tarefas entre as agências envolvidas nos processos de aprovação de projetos quanto os procedimentos para sua integração.

Outro elemento a ser destacado é a adoção de uma abordagem que reconhece e explora a relação entre a dimensão econômica e uso residencial das diversas áreas como elementos centrais da dinâmica urbana, ou seja, não trata nem o espaço público e nem os imóveis como algo em si, mas sim em relação à função que cumprem para sua área de inserção e para a cidade.

Neste sentido, o planejamento urbano não se esgota nos aspectos físicos territoriais. Eles são tomados como parte das relações sociais e econômicas. Daí a preocupação com a maximização da diversidade de usos – tanto do ponto de vista econômico quanto do perfil dos moradores de dada área, e com o modo de vida que tende a se desenvolver, como o desestímulo ao automóvel, por exemplo.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIGESTICITIES.COM. New York, New York Population History 1840 – 2021. 2023. https://www.biggestuscities.com/city/new-york-new-york.

BRITANICA. New York City, New York State. USA. 2023. https://www.britannica.com/place/New-York-City.

CITY HALL OF NEW YORK. City of Yes. 2022. https://www.nyc.gov/site/planning/plans/city-of-yes/city-of-yes-overview.page.

CITY HALL OF NEW YORK. Get Stuff Built: Blast Report. 2022 -4. https://www.nyc.gov/assets/home/downloads/pdf/press-releases/2022/GetStuffBuilt.pdf.

CITY HALL OF NEW YORK. Housing Our Neighborhoods: A Blueprint for Housing and Homelessness. 2022 – 2. https://www.nyc.gov/assets/home/downloads/pdf/office-of-the-mayor/2022/Housing-Blueprint.pdf.

CITY HALL OF NEW YORK. Office Adaptive Reuse Study. 2023. NYC Office Adaptive Reuse Study - January 2023.

CITY HALL OF NEW YORK. Rebuild, Renew, Reinvent: A Blueprint for New York City's Economic Recovery. 2022 - 1. https://www.nyc.gov/assets/home/downloads/pdf/office-of-the-mayor/2022/Mayor-Adams-Economic-Recovery-Blueprint.pdf.

FEDERAL RESERV BANK OF NEW YORK CITY. New York City Economic Indicators. 2023. https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/regional_economy/charts/Regional_NYC.

GERINGER-SAMETH, Ethan. Series of Major Housing Approvals, Announcements Mark Progress in Adams 'City of Yes'. Gotham Gazette. 2023. https://www.gothamgazette.com/city/11700-affordable-housing-mayor-adams-city-of-yes-development.

https://pt.wikipedia.org/wiki/Nova_Iorque#cite_note-FOOTNOTEShorto200530-21.

INTERNICOLA, Sarah: BLOCK Lucy. New York City's AMI Problem, and the Housing We Actually Need. Association for Neighborhood and Housing Development. 2022. https://anhd.org/report/new-york-citys-ami-problem-and-housing-we-actually-need.

McELWAIN, Brian, YADAVALLI Anita, MEHTA Amar. The Office Sector in New York City. Report 11-2022. OFFICE OF THE NEW YORK STATE COMPTROLLER 2022. https://www.osc.state.ny.us/files/reports/osdc/pdf/report-11-2022.pdf.

New York City Department of City Planning - Population Division. Dynamics of Racial/Hispanic Composition in NYC Neighborhoods. 2021. https://storymaps.arcgis.com/stories/46a91a58447d4024afd00771eec1dd23.

NEW YORK STATE. Multiple Dwelling Law. 2014. www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf.

Office of the New York City Comptroller Brad Lander. Annual Report on M/WBE Procurement: FY22 Findings and Recommendations. 2023. https://comptroller.nyc.gov/reports/annual-report-on-mwbe-procurement/.

STATISTICS&DATA.ORG. How many people live in New York City. 2023. https://statisticsanddata.org/data/how-many-people-live-in-new-york-city/.

US-HISTORY. The history of New York City, New York. 2023. https://www.u-s-history.com/pages/h2122.html.

THE CITY OF NEW YORK. PLANNING DEPARTMENT. Zoning Resolution. Chapter 5 - Residential Conversion within Existing Buildings. LAST AMENDED 2/2/2011. https://zr.planning.nyc.gov/article-i/chapter-5.

THE CITY OF NEW YORK. Text Amendments. 2022 - 3. https://www.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/353-22/mayor-adams-outlines-vision-city-yes-plan-citywide-zoning-initiatives-support#/0.

US CENSUS BUREAU. 2020 Census: QuickFacts. New York city, New York. 2021. https://www.census.gov/quickfacts/newyorkcitynewyork.

WIKEPEDIA. Nova Iorque. 2023 – 2. https://pt.wikipedia.org/wiki/Nova_Iorque#:~:text=8%20804%20190%20hab.

WIKIPEDIA, Economy of New York City, 2023 -1. https://en.wikipedia.org/wiki/Economy_of_New_York_City#cite_note-ManhattanOfficeSpace-5.

REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Relatório P5: Benchmarking

PARTE 2

Estudo de Caso Porto Digital

2023

APRESENTAÇÃO

O conteúdo a seguir trata, especificamente, do estudo de caso referente ao projeto do Porto Digital da cidade de Recife, o qual será apresentado no discorrer dos capítulos que virão a seguir.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 6
2. DESCRIÇÃO DA CIDADE EM ESTUDO 7
   2.1. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DO RECIFE 7
3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA 10
4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO 13
   4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS E ARCABOUÇO LEGAL 18
   4.2. ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO 23
5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto) 33
6. SÍNTESE NUMÉRICA DOS RESULTADOS 36
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS 38
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 42

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Planta da cidade de Recife com destaque para o bairro portuário. FOX, 1906 11

Figura 2: Vista da parte leste do bairro do Recife - ponte, porta Sul e torres das igrejas, com observador postado na atual praça 17, no bairro de Santo Antônio, Friederich Hagedom, 1855 11

Figura 3: Perímetro de aplicação dos benefícios fiscais do Porto Digital.....14

Figura 4: Fotografia do Centro Histórico de Recife mostrando a Rota da Caminhada do Istmo Recife/Olinda (em vermelho) e as edificações retrofitadas (em amarelo).....15

Figura 5: Área de 350 m de raio ilustrativa do efeito cluster do Porto Digital (condição de caminhabilidade de 5 minutos) 17

Figura 6: Ilustração sobre Pesquisa Internacional da Universidade de Berkeley 18

Figura 7: ITBC (slides 1 e 2).....24

Figura 8: ITBC (slides 3 e 4).....24

Figura 9: Porto Digital (Plano de Ocupação) 28

Figura 10: Porto Digital (Conceitos Mobilizadores) 28

Figura 11: Porto Digital (Investimentos do Estado) 29

Figura 12: Timeline da implantação das edificações nucleadoras do Porto Digital 32

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Empregados por atividade econômica (Recife, 2021, percentuais) 9

1. INTRODUÇÃO

Este texto apresenta um estudo de caso sobre o projeto do Porto Digital de Recife como contribuição para o estudo sobre benchmarking para o projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da cidade do Rio de Janeiro com foco nos ativos imobiliários públicos.

O Porto Digital é um dos principais parques tecnológicos e ambientes de inovação do Brasil e é um dos representantes da nova economia do Estado de Pernambuco. Instalado na área central do Recife, sua atuação se dá nos eixos de produção de software e serviços de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), Economia Criativa, além do foco no futuro das cidades por meio de prototipação com base em fabricação digital e internet das coisas (IoT).

O Porto Digital é fruto e referência nacional de uma ação coordenada entre governo, academia e empresas, conhecida como modelo "Triple Helix". Essa iniciativa propiciou o ambiente necessário para fazer com que o Porto Digital se transformasse em um dos principais ambientes de inovação do País e fosse eleito, por três vezes, o melhor parque tecnológico do Brasil nos anos de 2007, 2011 e 2015 pela Associação Nacional de Entidades Promotoras de Empreendimentos Inovadores (Anprotec).

Na sua fundação, o parque tecnológico era formado por apenas três empresas e 46 pessoas. Atualmente, o Porto Digital abriga mais de 365 empresas, organizações de fomento e órgãos de Governo, com 17,2 mil profissionais e empreendedores.

O estudo deste projeto, com certeza, permitirá extrair elementos que podem vir a servir de lições ou inspirações para futuras intervenções na cidade do Rio de Janeiro.

2. DESCRIÇÃO DA CIDADE EM ESTUDO

O Porto Digital é um parque tecnológico urbano no Centro Histórico do Recife. Para a criação de contexto deste benchmarking com outras cidades de interesse para o projeto do BNDES no Centro do Rio, seguem um resumo e dados estatísticos sobre o Recife:[1] [2]

2.1. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A CIDADE DO RECIFE

Recife é uma cidade brasileira localizada no litoral nordeste do País. Pertence a Pernambuco e desempenha a função de capital estadual, abrigando, assim, a sede do governo. Estende-se por uma área de 218,85 km² aproximadamente, o equivalente a 0,22% da área estadual, sendo a cidade com a maior população de Pernambuco e a terceira maior da região Nordeste. A cidade conta hoje com 1.653.461 habitantes, conforme mostram os dados do IBGE para 2020. Trata-se, além disso, da nona capital mais populosa do Brasil. Os recifenses representam 17,1% da população pernambucana e 40,7% dos moradores da Região Metropolitana de Recife, que agrega mais de quatro milhões de pessoas. Sua densidade demográfica é de 7.039,64 hab./km² (IBGE, 2010). Em escala mais ampla, Recife representa a 12ª maior concentração urbana do País. Quando se analisa a situação domiciliar, o Censo do IBGE aponta que todos os recifenses vivem em área urbanizada.

A grande maioria da população recifense se autodeclara parda e branca, sendo o primeiro grupo de 49,08% e o segundo de 41,42% dos moradores da capital pernambucana. Os negros somam 8,31%, enquanto amarelos e indígenas representam, respectivamente, 0,96% e 0,24% da população de Recife.

Com relação aos indicadores sociais, Recife apresenta IDH de 0,772, segundo maior valor de Pernambuco. O primeiro lugar pertence ao arquipélago de Fernando de Noronha, com 0,788. Quando se analisa o conjunto de cidades brasileiras, a capital pernambucana

[1] Dados acessados na BDE – Base de Dados do Estado, da Agência CONDEPE/FIDEM, do Governo do Estado de Pernambuco. Acesso no dia 01/02/2023. http://www.bde.pe.gov.br/EstruturacaoGeral/filtroCadernoEstatistico.aspx.

[2] Dados acessados do IBGE – Base de Dados da cidade do Recife, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Acesso no dia 17/03/2023. https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/recife/panorama.

fica na 210ª colocação, empatada com outros municípios, como Uberaba e Araxá, ambos em Minas Gerais.

A cidade foi fundada no dia 12 de março de 1537. A partir do século XVI, ficou por um intervalo de tempo sob o domínio holandês, quando houve um intenso processo de ocupação e urbanização.

A economia recifense é a 13ª em escala nacional. Possui um PIB de R$ 50,3 bilhões de reais (2020) e PIB per capita de R$ 30.428,00 (2020). O rendimento médio mensal, considerando pessoas com 10 anos ou mais, é de R$ 1.899,00 (2010).

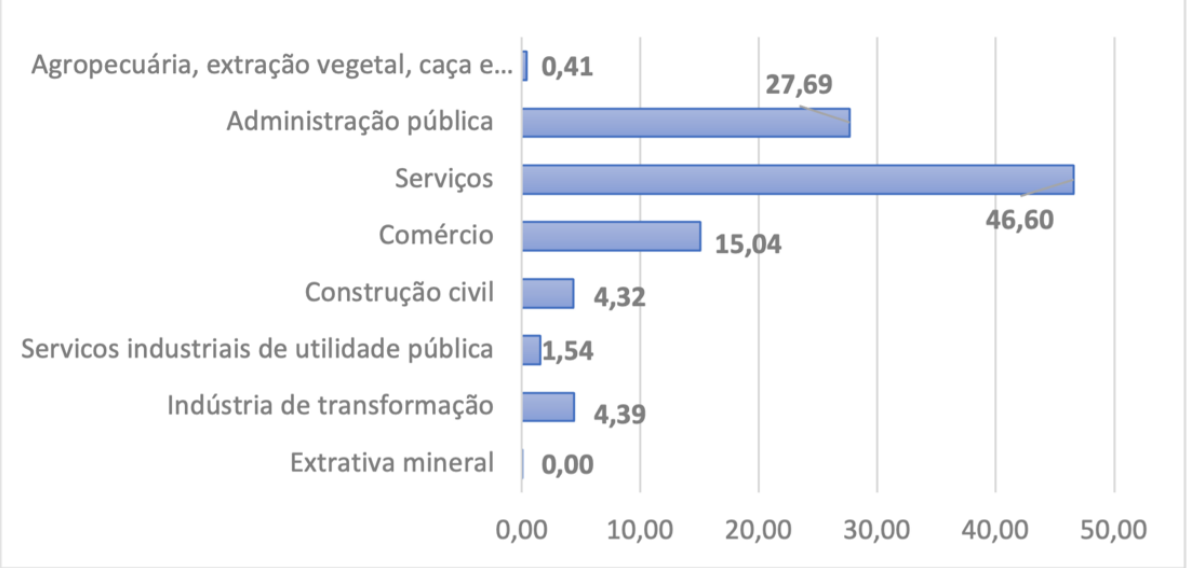
A cidade possui um rico acervo cultural que se expressa de diversas maneiras. Uma delas é por meio de suas festas tradicionais, que reúnem pessoas vindas de todos os lugares de Pernambuco e do Brasil. O Carnaval é a principal delas, no qual se ouve uma mistura de diversos ritmos, como a ciranda, o coco de roda, o afoxé e o tradicional frevo. Outro destaque são as Festas Juninas e celebrações religiosas, como as festas de Nossa Senhora do Carmo e Nossa Senhora da Conceição.

Além disso, o litoral de Recife é muito procurado não somente por turistas interessados em suas belas praias, mas também por mergulhadores dispostos a se aventurarem no Parque de Naufrágios Artificiais de Pernambuco (PNAPE), no qual muitas estruturas de embarcações afundadas por pesquisadores permanecem sob as águas do mar. A cidade é conhecida como a capital nacional dos naufrágios, tendo registros de ocorrências. Outros locais históricos, como o Centro Histórico de Recife, tornaram-se importantes pontos de visitação na capital pernambucana, bem como teatros, museus, parques e praças.

No que diz respeito ao aspecto de trabalho e rendimento da população recifense, segundo dados do IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais era de 3,2 salários-mínimos (2020); o pessoal ocupado era de 686.691 pessoas (2020); a população ocupada era de 41,5% (2020); e o percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até ½ salário-mínimo era de 38,1% (2010).

O gráfico a seguir mostra o percentual de empregados por atividade econômica, em Recife, em 2021.

Gráfico 1: Empregados por atividade econômica (Recife, 2021, percentuais)



Fonte: BDE, Governo de Pernambuco, com dados do Ministério do Trabalho e Emprego.

3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA

Uma descrição muito rica em detalhes históricos da formação da cidade do Recife, com ênfase para a área portuária onde hoje se situa o Porto Digital, foi feita por Amélia Reynaldo em um dos capítulos de livro a ser publicado com apoio do BNDES[3]. Do trabalho da pesquisadora, é interessante destacar os eventos da formação histórica da cidade que deram base à incorporação de ativos intangíveis que passaram a fazer parte das **narrativas mobilizadoras** para a revitalização da área central do Recife onde se instalou o Porto Digital. Essa denominação metafórica da área de inovação passou a ter um forte poder de explicação do seu caráter bastante diferenciado entre as experiências globais de ocupação e revitalização de áreas centrais urbanas com ambientes de inovação.

Um desses eventos foi a ocupação holandesa, em 1630, "numa minguada linha de terra" habitada então apenas por pescadores e "alguns armazéns para estocar mercadorias comercializadas entre os engenhos e a metrópole". Os holandeses defendiam os interesses comerciais da Companhia das Índias Ocidentais e o porto natural do Recife, protegido por uma linha de arrecifes (que dá o nome à cidade), era um "elemento singular que criava um mercado de importação e exportação na lógica da atuação da Companhia."

Os holandeses ocuparam a "minguada faixa de terra", que constituía na realidade um istmo de conexão de vila de pescadores com a cidade de Olinda, até serem expulsos em 1654, ficando o tempo suficiente para deixar indeléveis na imaginação e na paisagem urbana do Recife a sua marca (o Recife foi a primeira cidade planejada das Américas).

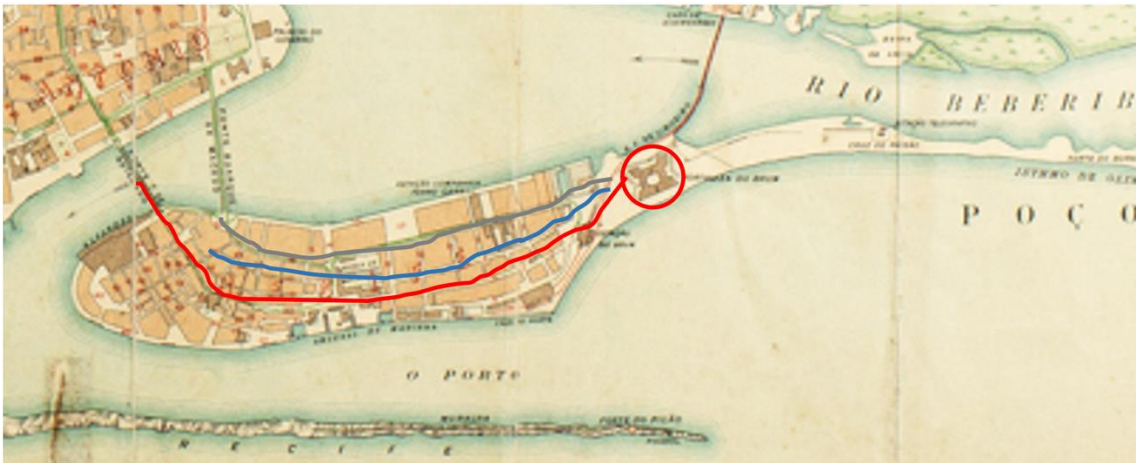
A pesquisadora Amélia Reynaldo acrescenta:

> "Os eixos iniciais traçados ao longo da estreita península são mantidos no desenho desse crescimento urbano. Enquanto a rua de São Jorge é traçada desde o forte do Brum, passa pelo arco do Bom Jesus ou Porta da Terra e segue até a ponte de Nassau, ou porta Sul, da antiga bolsa, do período holandês, atravessando o largo da igreja do Corpo Santo, outras vias, partem

[3] O BNDES contratou o Núcleo de Gestão do Porto Digital (NGPD) para desenvolver estudos de iniciativas de reabilitação de centros urbanos que possam ser replicadas. Trata-se do **Projeto Cultural para Reabilitação de Áreas Centrais**, que está em andamento. O NGPD está editando uma publicação para distribuição gratuita que apresenta uma síntese da história e lições aprendidas pelo Porto Digital enquanto iniciativa de reabilitação territorial e urbana no centro de Recife ao longo dos últimos 22 anos. O título provisório do livro é **Território e Conhecimento: 22 anos do Porto Digital na reabilitação territorial do centro do Recife.** O capítulo de Amélia Reynaldo é o **Bairro do Recife: porto de muitas histórias.**

do mesmo forte e desenham as atuais ruas do Brum e Bernardo Vieira de Melo e prosseguem na direção da mesma ponte. É, entretanto, somente o caminho primitivo que alcança diretamente a ponte holandesa e atravessa o rio na direção da praça do mercado de Santo Antônio, a velha praça dos coqueiros do período holandês. Esse espaço livre e o largo do Corpo Santo - atuais pracinha do Diário de Pernambuco e praça do Marco Zero - demarcam âmbitos singulares da organização urbana portuguesa, complementada pelas torres das igrejas católicas e configuram a paisagem da cidade do Recife até o início do século XX, como demonstram as figuras a seguir."

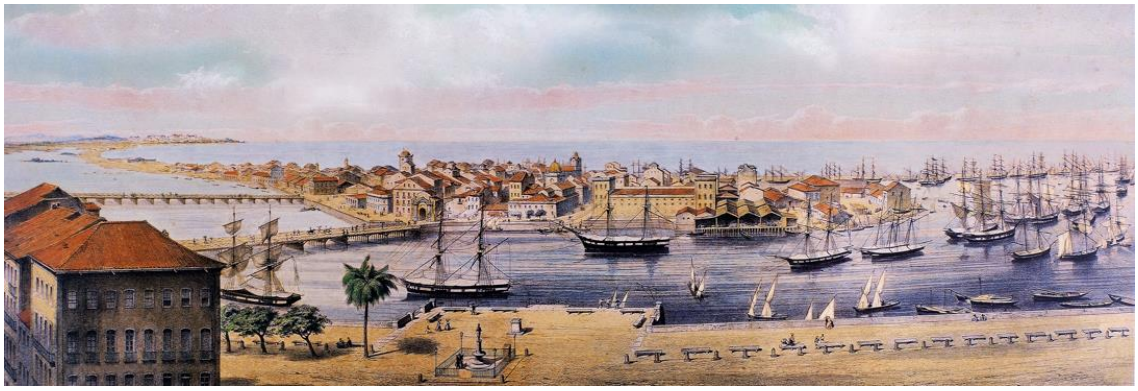
Figura 1: Planta da cidade de Recife com destaque para o bairro portuário. FOX, 1906



Fortaleza São João Batista do Brum

Caminho primitivo desenha a atual rua de São Jorge
Via desenhada pelo urbanismo português, atual rua Bernardo Vieira de Melo
Via desenhada pelo urbanismo português, atual rua do Brum

Figura 2: Vista da parte leste do bairro do Recife - ponte, porta Sul e torres das igrejas, com observador postado na atual praça 17, no bairro de Santo Antônio, Friederich Hagedom, 1855



Por que esses detalhes da formação histórica do Bairro do Recife são importantes neste benchmarking para o Centro do Rio de Janeiro, com ênfase para a reabilitação feita na região pela área de inovação conformada pelo Porto Digital? Porque recuperam um dado relevante na regra de formação do processo de reabilitação desde a sua origem: os empreendedores públicos e privados, à frente da iniciativa do Porto Digital, sempre propuseram que essa reocupação se desse levando em conta o binômio **tecnologia** e **cultura**, **tecnologia** e **história do lugar**.

Por um lado, essa forma de agir permite a mobilização de um recurso intangível inestimável para o êxito de qualquer iniciativa de reabilitação de centros históricos: a sua reapropriação afetiva pelos moradores da cidade. Por outro lado, permite a convivência rica em possibilidades entre os colaboradores das empresas intensivas em tecnologias digitais com os visitantes do bairro, sejam eles os moradores ou os turistas. Essa dupla condição pode ser muito bem observada em períodos de festas, como o carnaval, que retomou a centralidade urbana do Bairro do Recife para as grandes concentrações de blocos, muitos deles organizados pelas próprias empresas de Porto Digital.

Essa abordagem será tratada no próximo capítulo.

4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO

O **Porto Digital**, como projeto transformador da cidade Recife, é antes de tudo uma metáfora mobilizadora de agentes públicos e privados para a dinamização econômico-social do centro histórico do Recife. Ele nasce no ano 2000 com um duplo objetivo: **criar empresas inovadoras** e **revitalizar o centro histórico da cidade**, gerando emprego e renda para os jovens pernambucanos. Nesse sentido, é fruto de uma **política pública** coordenada pelo Governo do Estado através da Secretaria de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente, envolvendo ativamente lideranças do Centro de Informática da Universidade Federal de Pernambuco - Cin/UFPE e empresários de tecnologia da informação pernambucanos.

O projeto de reestruturação do Centro Histórico do Recife, com base em iniciativas de atração de empreendimentos econômicos intensivos em tecnologias digitais para criar o que se denominou de Porto Digital, constitui o que a IASP - International Association of Science Parks and Areas of Innovation - chama mais especificamente de **área de inovação** 4.

Isto é: para a IASP, áreas de inovação são espaços híbridos para o desenvolvimento sustentável. Lugares designados e com curadoria (governança) para atrair pessoas com a mente empreendedora, talentos, negócios intensivos em conhecimento e investimentos.

A IASP propõe que isso seja feito pela combinação e desenvolvimento de um conjunto de ativos de infraestrutura, científicos, tecnológicos, educacionais, sociais e institucionais. Além disso, sugere que sejam aportados às áreas de inovação serviços de valor agregado que permitam proporcionar a prosperidade e o desenvolvimento econômico sustentável COM e PARA a comunidade.

Entre os modelos que a vasta experiência da entidade consegue detectar no mundo, referem-se aqueles que consideram a cidade como um todo ou a sua região com diferentes atividades de inovação espalhadas, podendo ser também **projetos mais ligados a lugares específicos como os distritos de inovação** [ênfase importante para

[4] Essas definições podem ser vistas em https://www.iasp.ws/our-industry/definitions/area-of-innovation-. A IASP é uma das mais acreditadas associações internacionais de parques tecnológicos e áreas de inovação. O Porto Digital é uma das associadas.

este benchmarking], bairros do conhecimento, parques científicos, hubs de inovação e outros assemelhados.

Uma outra característica ressaltada pela IASP para as áreas de inovação é o fato de que, de uma maneira geral, todas têm um **time de gestão encarregado de executar uma estratégia que conduza a um crescente número de atividades inovadoras na área** [ênfase importante para este benchmarking].

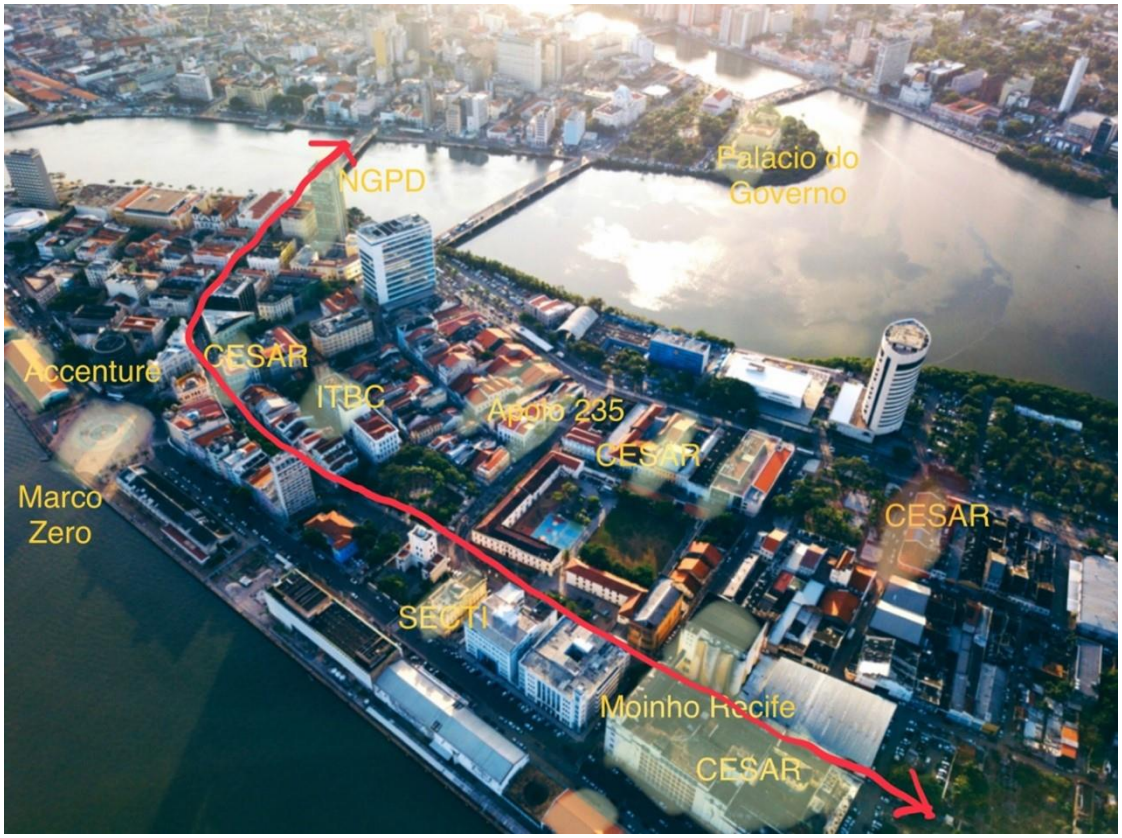
Os promotores da iniciativa de criação do Porto Digital usam alternativamente o nome de **parque tecnológico urbano e aberto** para descrever a experiência de reocupação da área central do Recife com empresas e organizações intensivas em tecnologias digitais[5]. No caso do Porto Digital, a área de inovação está também delimitada em lei para fins de benefícios fiscais e para constituição da sua governança público-privada (ver adiante neste relatório). A Figura 3 a seguir ilustra o perímetro definido em lei para o Porto Digital.

Figura 3: Perímetro de aplicação dos benefícios fiscais do Porto Digital

[5] A referência e a ilustração da Figura 3 foram retiradas da apresentação institucional do Porto Digital de fevereiro/2018, de autoria do NGPD, que pode ser acessada em bit.ly/INSTITUCIONALPD2018.

Uma forma visual de entender essa reapropriação do Centro Histórico do Recife por novos usos transformadores/revitalizadores do espaço urbano pode ser observada pela comparação da fotografia recente, a seguir, com o mapa de 1906 da Figura 1, onde a arquiteta Amélia Reynaldo marcou em VERMELHO a rota de caminhada do istmo Recife/Olinda (hoje o Bairro do Recife é uma ilha, resultado do rompimento do istmo para as obras portuárias de 1910). Foram marcadas em AMARELO edificações retrofitadas e em uso por organizações públicas e privadas que são simbolicamente importantes para entender o efeito-cluster do Porto Digital, uma das explicações mais plausíveis para o seu sucesso relativo como projeto de reuso revitalizador do centro histórico.

Figura 4: Fotografia do Centro Histórico de Recife mostrando a Rota da Caminhada do Istmo Recife/Olinda (em vermelho) e as edificações retrofitadas (em amarelo)



Observar, entre outros, os seguintes detalhes:

- O CESAR é uma organização âncora do Porto Digital, criada pelos professores do Centro de Informática da UFPE, em 1996. “Desembarcou” no território do PD já em 2002, tendo sido um dos primeiros a chegar, com atividades de P&D, educação superior e capacitação corporativa. Hoje tem

7 sites físicos na ilha do Recife, a maioria utilizada pela CESAR School (razão pela qual se fala de um "campus urbano" para a School, com edificações à distância de pequenas caminhadas);

- Estão também marcadas a Secretaria Estadual de Ciência, Tecnologia e Inovação (SECTI), o ITBC (empresarial com 60 empresas de tecnologia e administrado pelo SOFTEX Recife), o NGPD (a entidade de governança público-privada do Porto Digital, que ocupa o 16º andar do prédio que era do Banco do Estado e foi cedido pelo Governo ao NGPD para atrair empresas de tecnologia) e o Apolo 235 (aceleradora, ambiente de reuniões e *maker space* do PD, prédio restaurado com recursos do BNDES, projeto ganhador do Prêmio Rodrigo Melo Franco de Andrade do IPHAN, em 2017);
- Uma referência importante foi feita ao MOINHO RECIFE, projeto de retrofitagem de 50 mil m2 em fase adiantada de obra. O Moinho será edificação de uso múltiplo, com edifício garagem de 600 vagas, residências no padrão estúdios nos silos de armazenagem, restaurantes (já começou a funcionar o MOENDO NA LAJE, restaurante no *rooftop*) e 15 mil m² de lâminas empresariais (o CESAR vai ocupar, ainda neste segundo semestre de 2023, um dos pavimentos com posições de trabalho para suas unidades administrativas);
- Foram marcados, como referências simbólicas, o Palácio do Governo do Estado e o Marco Zero, centro cívico da cidade, onde acontecem os principais eventos do carnaval, por exemplo. Notar que a ACCENTURE, uma das principais empresas de software globais, ocupa o mezzanino de um dos antigos armazéns portuários vizinho ao Marco Zero, além de outros 2 que não aparecem na imagem.

Uma observação adicional sobre o efeito-cluster do Porto Digital: pode-se verificar hoje como foi importante a escolha inicial dos formuladores e implementadores da estratégia de reestruturação urbana do Porto Digital ao definir uma conformação urbana caminhável para abrigar a área de inovação.

As ruas do Bairro do Recife têm edificações coloniais ou de arquitetura eclética, em escala humana agradável, permitindo a otimização do *networking* entre os colaboradores e empreendedores desse território de inovação.

Hoje chama atenção, na análise comparativa com outros ambientes de inovação similares, essa condição especial de "caminhabilidade de 5 minutos", que pode ser representada por um círculo com raio de 350 metros e, aplicado a um lugar central na Ilha do Recife, permite que 80% dos colaboradores das empresas possam se encontrar numa caminhada máxima de 5 minutos (ver Figura 5).

Figura 5: Área de 350 m de raio ilustrativa do efeito cluster do Porto Digital (condição de caminhabilidade de 5 minutos)

Como se pode ver, comparando as fotos das Figuras 4 e 5, um conjunto muito significativo de organizações simbólicas para um ambiente de inovação em imóveis tombados e retrofitados, todos à distância máxima de uma caminhada de 5 minutos, cria um efeito de sinergias importantes e revitaliza o centro histórico do Recife.

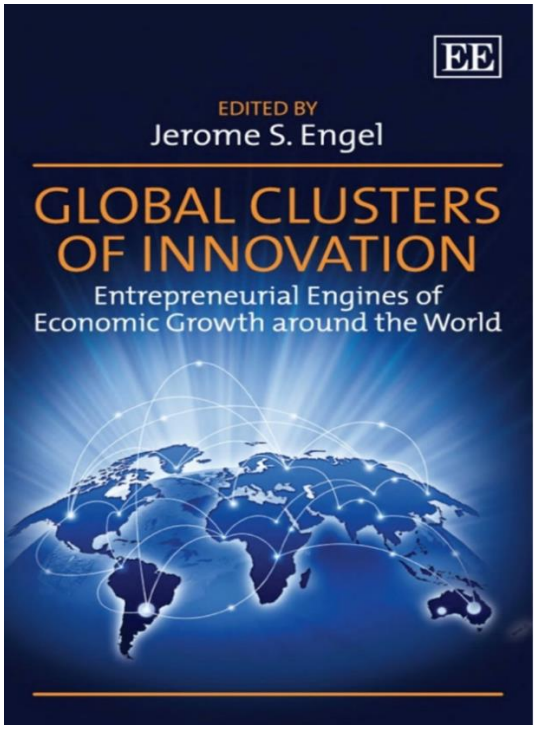
4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS E ARCABOUÇO LEGAL

Agora é o caso de especificar melhor quais as iniciativas públicas formais que estabeleceram o arcabouço legal e programático para viabilizar a intervenção no centro histórico do Recife.

Se for o caso de fazer uma escolha dos instrumentos legais mais relevantes para viabilizar o Porto Digital, projeto que já tem 22 anos, não há dúvida que a decisão deve ficar com duas iniciativas, por ordem de importância: a criação de uma Organização Social de governança público-privada do ambiente de inovação e a lei de incentivo com a redução do ISS das empresas de informática e da economia criativa intensivas em tecnologias digitais.

Uma pesquisa internacional da Universidade de Berkeley que virou livro[6] avaliou com profundidade 12 cidades em todo o mundo que conseguiram desenvolver *clusters of innovation* (que podem ser traduzidos como Arranjos Produtivos Inovadores/APIs). O Porto Digital foi o único API estudado no Brasil, constituindo um dos capítulos do livro, com destaque para o seu **modelo de governança**.

Figura 6: Ilustração sobre Pesquisa Internacional da Universidade de Berkeley



12. Brazil: good governance in the tropics – the rise of the Porto Digital Cluster of Innovation[1]

Flavio Feferman

12.1 INTRODUCTION

This chapter tells the compelling story of the rise of the Porto Digital ('Digital Port') technology cluster in Recife, Northeast Brazil, now recognized as one of the foremost innovation regions in the country. What forces gave rise to the Porto Digital? What is unique about the cluster and how does it fit within the Cluster of Innovation (COI) Framework? And what are the lessons and implications for public policy in other developing regions? The chapter is based on the author's experience in Recife in the 1990s, his ongoing experience directing cluster development initiatives in Brazil and other countries, and a recent return trip to Recife, almost 15 years later, to observe the progress of the Porto Digital.

Public and private sector leaders in developing countries increasingly recognize the importance of innovation and entrepreneurship in promoting economic development. Nevertheless, developing countries face significant institutional challenges for the development of entrepreneurial companies and COI – these challenges relate to finance, infrastructure, human capital, innovation systems, the regulatory environment, as well as cultural barriers to entrepreneurship. As a result of these institutional constraints, developing countries often struggle to create the types of entrepreneurial and innovation ecosystems found in many industrialized nations, and particularly to create COI, which are characterized by mobility of assets and entrepreneurial dynamism (Engel and del-Palacio, 2009 and 2011).

Yet, despite these institutional challenges, a number of successful high-technology clusters have emerged in developing countries. Some of the most notable examples include Bangalore (India), Tel Aviv (Israel), San José (Costa Rica), Shenzhen (China's most advanced 'Special Economic Zone'), and the Porto Digital technology cluster in Northeast Brazil.[2]

296

[6] ENGEL, J.S. **Global Clusters of Innovation: Entrepreneurial Engines of Economic Growth around the World**. Edward Elgar Publishing Limited, 2014.

O que atraiu atenção do pesquisador de Berkeley? O modelo de governança ("*good governance in the tropics*") do Porto Digital, que, na opinião baseada na experiência dos gestores do ambiente de inovação, é um dos principais explicadores do sucesso relativo do Porto Digital. O Núcleo de Gestão do Porto Digital/NGPD é uma organização social (OS), elemento constitutivo do desenho estratégico de sustentabilidade do PD na partida do projeto (ano 2000)[7]. O NGPD tem um Conselho de Administração com 19 membros, com participação minoritária dos governos (pela lei das OS, só podem ocupar até 40% dos assentos no Conselho). Essa decisão acertada na partida do projeto do PD é que garantiu que o NGPD pudesse assinar contratos de gestão com governos (prefeituras e Governo do Estado) que se dispusessem a apoiar a política pública do Porto Digital sem a apropriação indevida da organização pelo governante da vez (os cargos dos executivos da OS são ocupados por decisão do Conselho, não do governante). Isso, na avaliação de muitos, explica, em grande parte, a longevidade do projeto e foi percebido pelos pesquisadores de Berkeley.

Tratando especificamente de um tema considerado extremamente importante para o sucesso do projeto, como se constituiu a governança do Porto Digital? O Estatuto Social da OS, já na sua décima revisão ao longo dos 23 anos do projeto, e referido na nota de rodapé de página 7, deixa bem claro isso, estabelecendo no seu Artigo 4º os objetivos da Organização Social do Porto Digital. Para deixar ainda mais evidente a importância da criação dessa entidade de governança para o ambiente de inovação, faz-se abaixo a transcrição, com ênfases em **negrito**, desses objetivos, registrando *entre colchetes* alguns exemplos de ações de fortalecimento do ecossistema que foram especificadas no Estatuto e executadas:

> "Artigo 4º - O Porto Digital tem por **objetivo** a **concepção, estruturação e gestão sustentável de um ambiente de inovação** capaz de criar e consolidar empreendimentos de classe mundial, através da interação e cooperação, no Estado de Pernambuco, demais Estados da Federação e Distrito Federal. Para

[7] O Decreto nº 23.212, de 20 de abril de 2001, que qualifica a Associação Núcleo de Gestão do Porto Digital como Organização Social pode ser acessada em: https://a.storyblok.com/f/111393/x/dd7f8680b2/decreto_23-212__decreto_de_qualificacao_ngpd_os_2001.pdf. O Estatuto Social da organização pode ser acessado em: https://a.storyblok.com/f/111393/x/fad52c94d1/decima_reforma_do_estatuto_social.pdf.

consecução dos seus objetivos, o Porto Digital priorizará sua atuação na **requalificação do espaço urbano** e nas **áreas da tecnologia da informação e comunicação e economia criativa**, sendo, igualmente, **objetivos permanentes** do Porto Digital:

I. buscar, de forma cooperada e multidisciplinar, soluções tecnológicas adequadas às necessidades de **inovação e modernização** de todos os setores da sociedade e, em particular, do setor produtivo público e privado. *[Exemplo: OIL (Open Innovation Lab), programa de inovação aberta executado para empresas e órgãos do setor público pela equipe do NGPD, que busca soluções de inovação digital entre empresas e centros de inovação do ecossistema do Porto Digital para modernizar e aumentar a competitividade do governo e das empresas de Pernambuco]*;

II. participar na **concepção e gestão de mecanismos modernos** de suporte à pesquisa científica, ao desenvolvimento tecnológico e à **formação de capital humano** para gerir, desenvolver e operar produtos e processos inovadores. *[Exemplo: o **Embarque Digital**, programa executado pelo NGPD, com bolsas da Prefeitura do Recife, para formação de jovens da escola pública como tecnólogos em sistemas de informação para aliviar a escassez de mão de obra no ecossistema do Porto Digital]*;

III. contribuir prioritariamente para o desenvolvimento econômico e social de Pernambuco, podendo estender sua atuação para os demais Estados Brasileiros e Distrito Federal, através da **concepção e coordenação de projetos e programas** de criação e difusão de conhecimento em tecnologia da informação, comunicação, cultura, economia criativa e demais setores produtivos intensivos em tecnologias de informação e comunicação. *[Exemplo recente: o NGPD acaba de ganhar disputa em processo licitatório do Governo de Goiás para implantar e apoiar a gestão de um **hub de inovação** do Governo];*

IV. dar suporte à proteção da propriedade intelectual que resulte de pesquisa e do desenvolvimento tecnológico realizado pelo Porto Digital ou por seus parceiros em projetos conjuntos, através do registro de

marcas, patentes, modelos de utilidade, desenhos industriais ou outras formas pertinentes previstas em lei;

V. gerenciar profissionalmente o processo de transferência de conhecimento e tecnologia através de contratos, licenças ou outras formas de comercialização;

VI. dar suporte ao **surgimento e à consolidação de novos empreendimentos** nas suas áreas de atuação, através de **incubadoras, aceleradoras**, espaços de coworking e outros mecanismos assemelhados. *[Além dos investimentos iniciais do ano 2000, para criação da incubadora do Porto Digital, o NGPD desenvolveu o projeto da **aceleradora do Apolo 235**, que teve o apoio do BNDES]*;

VII. auxiliar na **concepção e implantação de políticas públicas** de desenvolvimento da ciência e tecnologia e de inovação tecnológica dos setores produtivos de tecnologia da informação e comunicação, eletroeletrônico, energia, economia criativa, entre outros de alta tecnologia, contribuindo para estabelecer em Pernambuco condições legais e ambientais favoráveis à **atração de capital humano qualificado, novos negócios e empresas de alta tecnologia.** *[O corpo gestor do NGPD tem setores especializados nas tarefas de atração, negociação e apoio a novos negócios que queiram se instalar no território do Porto Digital];*

VIII. criar condições para implantação da cooperação e parceria, entre instituições de ensino e pesquisa, empresas, governos e agências nacionais e internacionais de promoção do desenvolvimento, nos seus diversos níveis, para aumentar o **intercâmbio do conhecimento** e sua aplicação em ações no desenvolvimento local, regional e nacional, participando dessas parcerias sempre que pertinente. *[O NGPD, ao longo da sua história, tem participado de um conjunto de projetos, organizações e iniciativas internacionais, a exemplo da sua associação ativa na IASP, entre outras]*;

IX. **conceber, estruturar, projetar, implantar e gerenciar**, em parceria com entidades públicas e da iniciativa privada, projetos de infraestrutura,

serviços urbanos, **revitalização, requalificação e desenvolvimento do espaço urbano** para atração e fixação de empreendimentos urbanos de alta tecnologia, que estimulem a atividade econômica e o desenvolvimento do estado e Pernambuco e do País. *[Essa é uma das funções mais estratégicas do NGPD, que já requalificou e colocou em uso, através de aluguel, imóveis cedidos pelo Governo do Estado ou adquiridos pela própria OS];*

X. realizar o **marketing** e a promoção comercial do ambiente de negócios do ecossistema do Porto Digital. *[O NGPD sempre contou com uma área profissionalizada de comunicação e marketing para promover o ecossistema nacional e internacionalmente];*

XI. **planejar, projetar, construir, operar, manter, ampliar e melhorar**, conforme as necessidades de suas atividades, as **instalações físicas** próprias e de seus parceiros, os seus processos internos e a **qualificação e motivação do capital humano próprio e dos parceiros**, visando a aumentar, de forma constante, a qualidade dos resultados de todas as suas ações e de seus parceiros. *[São muitos, ao longo dos 23 anos, os programas de qualificação organizados pelo NGPD para **colaboradores e empreendedores** das empresas do ecossistema];*

XII. **Apoiar, conceber, estruturar, projetar, implantar e gerenciar**, em parceria com entidades públicas e da iniciativa privada, **projetos de pesquisa aplicada** de caráter científico e tecnológico, nas suas áreas de atuação, mediante unidades de pesquisa, criação, prototipação, experimentação, exibição, testes, prospecção tecnológica e estudos de futuro, entre outras. *[Esse item é o que possibilitou especificamente o credenciamento do NGPD como uma **ICT,** Instituição de Ciência e Tecnologia, para os fins de **captação de recursos federais** para executar suas atribuições*];

XIII. Apoiar, conceber, estruturar, projetar, implantar e gerenciar, em parceria com entidades públicas e da iniciativa privada, projetos de

desenvolvimento de novos produtos, serviços, soluções e processos para aperfeiçoamento de negócios em suas áreas de atuação."

Quanto à lei[8] que permitiu a redução fiscal de 60% do ISS (de 5 pontos para 2 pontos percentuais sobre o faturamento), ela tem importância relativa na atração de novas empresas para o cluster inovador do Porto Digital. A legislação é de 2006, quando já haviam sido criadas ou atraídas mais de 80 empresas para o Bairro desde o início do projeto no ano 2000. Uma explicação plausível é que os municípios vizinhos na conurbação Olinda/Recife/Jaboatão também têm a mesma redução, mas essas cidades não fizeram nenhum esforço de clusterização das empresas da economia digital na escala e sofisticação implementadas pelo Porto Digital. Os empreendedores do NGPD costumam falar que uma das razões desse afluxo de empresas tem a ver com o êxito de uma **narrativa sedutora** para as empresas estarem juntas, num lugar central agradável e com projetos de apoio do poder público e das universidades. Esse desejo já se manifestava em iniciativas anteriores (ver a descrição do caso do ITBC, abaixo).

Um dado relevante a se considerar é que mesmo com o incentivo da redução de 5 pontos percentuais para 2 pontos no ISS da Prefeitura do Recife, o Porto Digital já é o terceiro maior arrecadador de impostos do Recife, perdendo apenas para a saúde e para a construção civil.

4.2. ESTRATÉGIA APLICADA AO PROJETO

Objetiva-se aqui olhar como foram tratados os ativos imobiliários e a estruturação financeira específica para dar partida e colocar de pé o projeto, inclusive com a preocupação sempre presente de evitar impactos negativos sobre a pequena comunidade de moradores do bairro em que foi implantado.

Os empreendedores cívicos do Porto Digital gostam de rememorar o fato de que o ecossistema de inovação do Bairro do Recife teve o seu DNA testado no projeto do Information Technology Business Center/ITBC, o empresarial da rua da Guia que tem

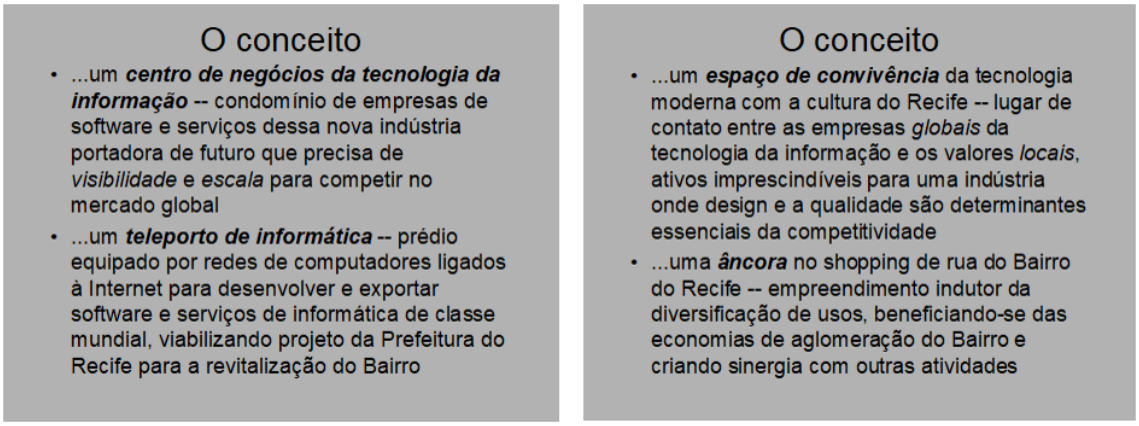
[8] Lei 17.244/2006, que institui o Programa de Incentivo ao Porto Digital mediante a concessão de benefícios fiscais condicionados do perímetro de jurisdição do Porto Digital em que se aplicam os benefícios fiscais de ISS (redução de 5% para 2% na alíquota). Pode ser acessada em: https://a.storyblok.com/f/111393/x/72fb34f858/lei_ordinaria_17244_2006_de_re_cife_pe__versao_compilada.pdf.

hoje mais de 60 empresas e é administrado pelo Softex Recife, associação empresarial de empresas de TI que objetivavam, nos anos 90, desenvolver softwares para exportação. Nos anos 97 e 98, e diante das convicções obtidas no processo de planejamento estratégico dos empresários de TI associados no Softex Recife, os empresários resolveram declarar sua aspiração de estar juntos em algum lugar do Bairro do Recife. A estratégia para criar as capacidades viabilizadoras da aspiração empresarial levou à cessão ao Softex Recife pela Prefeitura do Recife, em 1998, do prédio em ruínas que se tornou, 10 anos depois, o ITBC, que é uma das "âncoras" do Porto Digital.

De um *slide deck* dessa época para convencer investidores e parceiros da importância do projeto, vale a pena destacar as duas figuras a seguir, as quais sintetizam o conceito que mais à frente se desdobra no lançamento do Porto Digital.

Figura 7: ITBC (slides 1 e 2)

Figura 8: ITBC (slides 3 e 4)



Detalhes importantes a registrar, na observação dos elementos genéticos do que seria logo depois o Porto Digital:

- Tratava-se inicialmente do desejo dos empresários de estarem juntos em um prédio – um "teleporto de informática", que copiava um caso observado pelos empreendedores de TI no Rio de Janeiro, onde a "sensação" era a ideia de um "prédio inteligente", com cabeamento de fibra ótica para melhorar o desempenho da conexão à internet; esse caso do teleporto do Rio, que depois se transformaria num empresarial como outro qualquer com boa infraestrutura e conectividade à internet comercial nascente, foi muito mais uma forma utilizada pelos empresários do Softex Recife para atrair atenção das autoridades municipais para dar apoio à sua iniciativa de ficarem juntos no centro do Recife;
- Mas já era uma ideia também seminal dos empreendedores cívicos de associar a iniciativa ao projeto da Prefeitura para a revitalização do Bairro;
- O Softex se referia ao projeto como sendo um condomínio de empresas para dar **visibilidade** e **escala** à nova indústria portadora de futuro para competir no mercado global;
- E como um espaço de convivência da tecnologia moderna com a cultura do Recife;
- *Last but not least*, o *pitch* resgatava a pegada poética de Carlos Pena Filho ("Recife, metade roubada ao mar/metade à imaginação") e dava preferência a instalar o ITBC "na metade roubada à imaginação", bem mais desafiadora, portanto, para construir a narrativa sedutora do projeto.

Mas como se deu a gestação do Porto Digital? Em que contexto aconteceu? De onde veio o financiamento inicial? Como se definiu a localização do projeto?

Jarbas Vasconcelos é eleito governador em 1999 e convida Claudio Marino, o executivo do Softex Recife, para ser o Secretário de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente (SECTMA). Para evitar que o R$1,7 bilhão arrecadado pela venda da CELPE fosse usado como custeio da máquina pública, o Governador decide criar um fundo para investimento (denominado recursos da "Fonte 7") em projetos estruturadores, que seriam discutidos em fórum com expressivas personalidades de diversos segmentos da

sociedade pernambucana, o Pacto 21. Os investimentos iniciais se destinaram a sanar gargalos críticos de infraestrutura do Estado (água, BR 232 e Aeroporto dos Guararapes), além da educação e saúde.

No primeiro semestre de 2000, no entanto, o Governador chama o Secretário e diz que quer conhecer o CESAR, o Centro de Estudos e Sistemas Avançados do Recife, criado em 1996 pelos professores do Centro de Informática da UFPE/ CIn, sob a liderança do professor Sílvio Meira. Ele deseja destinar recursos da CELPE para algum projeto de apoio à inovação que envolvesse a integração da universidade e empresas, conceito que a SECTMA vinha estruturando para apoiar cadeias produtivas em todo o Estado.

Claudio e Sílvio levaram um mês para consolidar tudo o que já haviam tentado e aprendido nos quase 10 anos de convivência empreendedora e definiram uma proposta. O conjunto de ideias, conceitos e projetos da criação de um ambiente de inovação para empresas e centros de pesquisa em software tinha um nome: PERNAMBUCO DIGITAL.

Apresentado ao marqueteiro do Governo, Antônio Lavareda, ele viu um texto retirado do folder de apresentação do ITBC: "O Bairro do Recife será o porto da economia digital de Pernambuco". E disse: "o nome do projeto é **Porto Digital**!". Pronto. Havia sido encontrada a metáfora mobilizadora responsável por muito do *mindshare* que o projeto conquistou a partir do seu lançamento.

A ideia inicial, defendida por Sílvio Meira, era situar o PD no entorno da universidade, talvez no prédio da extinta Sudene. O entendimento de Sílvio era de atrair empresas para o meio acadêmico, onde estava a formação de capital humano. Hoje Sílvio reconhece que seria um grande erro: o campus da UFPE é um enclave em bairros residenciais distantes do Centro Urbano do Recife que nunca conseguiu transbordar para a vizinhança um efeito de clusterização de atividades de pesquisas, sejam públicas ou privadas, nem provocou a criação de uma rede de serviços (bares, restaurantes, amenidades urbanísticas) de um padrão que pudesse reforçar a atração de empresas e centros de pesquisas. Ao passo que, para o Bairro do Recife, já havia uma história de interesse empresarial de localização que vinha do lançamento da ideia do ITBC do Softex Recife.

A ocupação do Bairro do Recife com empresas e centros de pesquisa baseados em tecnologias digitais se mostrou especialmente oportuna: (i) pela disponibilidade de

imóveis históricos e esvaziados com a transferência de atividades portuárias para Suape; (ii) pela existência de iniciativas de revitalização em curso (nas duas administrações de Jarbas, e continuadas na administração de Roberto Magalhães, que havia cedido o prédio para o projeto do ITBC); e (iii) por ser uma iniciativa diversificadora de atividades no bairro, que estavam muito concentradas em bares e restaurantes de uso eventual e cíclico, como tudo que depende de modismos (o "novo *point* da rua do Bom Jesus").

No dia 21/07/2000, Sílvio Meira e Claudio Marinho lançam o projeto do Porto Digital no Pacto 21.

O conjunto de figuras a seguir sintetiza a estratégia do projeto, iniciando pela Figura 9 que dimensiona, à maneira de um masterplan, a estratégia de "desembarque" das empresas e organizações, com um plano de "ocupação" de curto e longo prazo. A Figura 10 apresenta os conceitos mobilizadores da estratégia, os quais serão explicados mais adiante. Na sequência, a Figura 11 apresenta os recursos para investimentos do estado para o caso da ocupação de curto prazo [9]. Já no caso da ocupação de longo prazo, apenas são consideradas as indicações de possibilidade de reuso de imóveis, como é o caso da referência à fábrica PILAR.

[9] Esses investimentos de curto prazo, pela sua importância para efetivar a implementação da estratégia definida no masterplan, foram incluídos como obrigação da OS Porto Digital no próprio Decreto que a qualificou (ver nota de pé de página 7), passando a fazer parte do contrato de gestão do NGPD com o Governo do Estado, contrato que é instrumento típico de estabelecimento de compromissos entre governos e organizações sociais.

Figura 9: Porto Digital (Plano de Ocupação)

Figura 10: Porto Digital (Conceitos Mobilizadores)

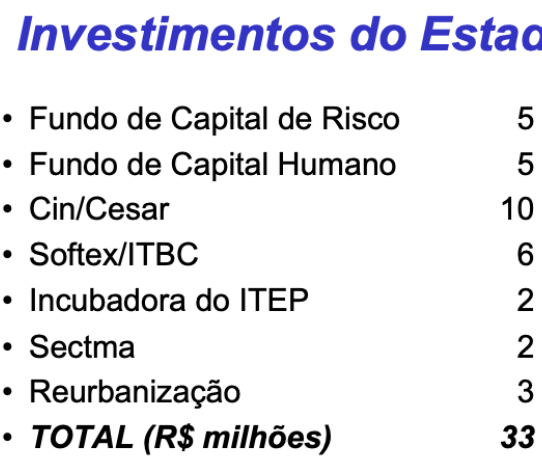
PORTO DIGITAL

- A economia digital de Pernambuco é qualificada e dinâmica -- mas precisa de *visibilidade* e *escala.*
- A *interação* e *cooperação* entre governos, empresas e universidades são fundamentais para a competitividade na Nova Economia.

PORTO DIGITAL

- O *Bairro do Recife*, pelos investimentos já feitos e projetados, reúne as condições ideais para ser o *Porto Digital*, o *lugar* das empresas, universidades e centros de pesquisa da economia digital de Pernambuco.
- *Cultura e tecnologia* produzem empresas de classe mundial.

Figura 11: Porto Digital (Investimentos do Estado)



Como se pode observar, os conceitos mobilizadores provêm em grande parte da proposição dos associados do Softex Recife de irem para o Bairro do Recife com o ITBC. Dois dos três binômios (cultura e tecnologia; visibilidade e escala) já estavam presentes no *pitch* do ITBC. O terceiro (interação e cooperação), de grande importância também, foi amadurecido pelos empreendedores cívicos do Recife na própria experiência mobilizadora dos agentes interessados no desenvolvimento da cidade.

Observar, ainda, que a proposição com o terceiro binômio é a que começava a ser denominada de "tríplice hélice" por Etzkowitz (artigo de 1998 lança o conceito), qualificada pela nuance de que os empreendedores queriam um ambiente em que as relações fortuitas (*serendipity*), citadas como **interações**, fossem estimuladas pela proximidade, para distingui-las das relações mais formais, institucionais, de **cooperação**.

Atenção também para os detalhes na escolha dos investimentos estratégicos e inovadores para a criação do território de inovação do Porto Digital, com recursos transferidos sob contrato de gestão do Governo do Estado com o NGPD. Esses investimentos vão todos citados e explicados abaixo:

- Foram propostos dois fundos bem inovadores, um de capital humano (a percepção que já existia, e que hoje se torna cada vez mais aguda, da necessidade de formação de talentos em escala e quantidade) e outro que endereçava a necessidade do capital de risco, absolutamente ausente no Nordeste, exigindo um efeito indutor do Estado. O primeiro andou por

intermédio da FACEPE – Fundação de Amparo à Ciência e Tecnologia de Pernambuco, que usou 4 milhões dos recursos previstos apoiando 9 projetos empresariais de qualificação de pessoas, na modalidade um-pra-um (para cada real investido, um real do Fundo). O segundo teve uma lei estadual autorizativa para colocar capital em fundos de capital de risco de administração profissionalizada, mas tinha muito pouco recurso, servindo muito mais para criar a cultura de capital de risco como uma política pública> Este segundo fundo era gerido pela Agência de Desenvolvimento de Pernambuco – AD/DIPER; em 2002, os gestores do NGPD passaram a articular a atração de fundos de investimento nacionais, entre eles a Rio Bravo Investimentos;

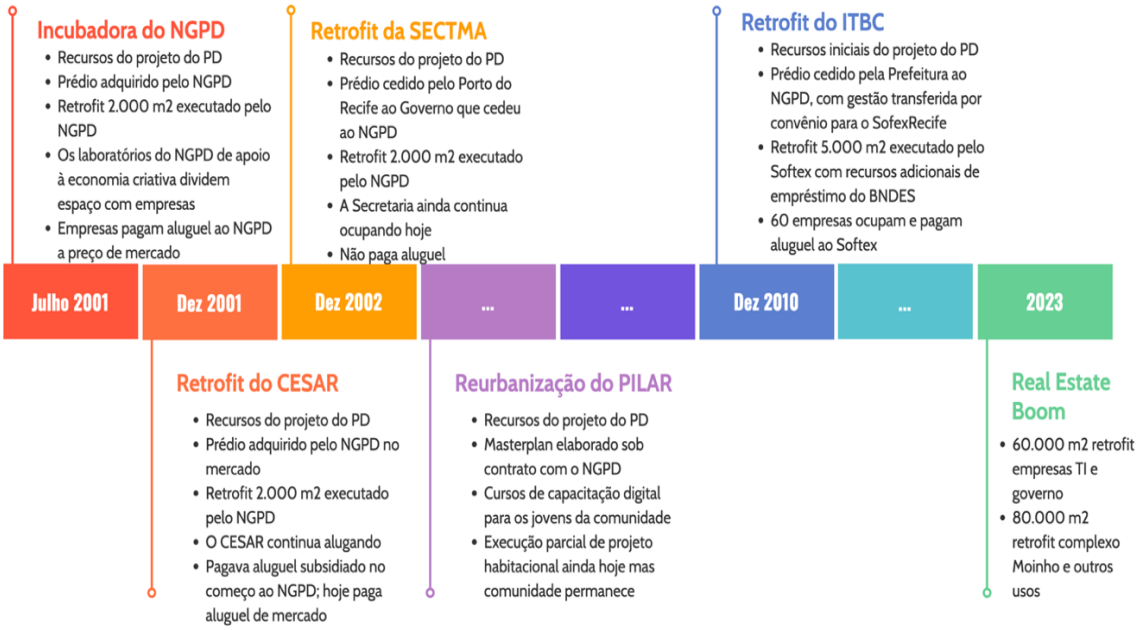
- Existia uma aspiração que não se concretizou de TRAZER o CIn/UFPE para o centro da cidade (havia a expectativa da ocupação da Capitania dos Portos pelo CIn, porque existiam conversas com a Marinha); muita ousadia, mesmo hoje.
- Foi proposta a ida do CESAR – Centro de Estudos e Sistemas Avançados do Recife, centro de inovação criado pelos professores do Cin/UFEP em 1996 – para o Porto Digital, que se concretizou em 2002. Foi adquirido e retrofitado um armazém de proprietários privados com recursos do projeto. Hoje, o centro de inovação dos professores do CIn se tornou, com mais de 1.300 colaboradores, a principal âncora de inovação do Porto Digital, ocupando e revitalizando 7 imóveis tombados pelo IPHAN, seja pela aquisição ou aluguel de imóveis, investindo nas reformas ou alugando prédios que o mercado passou a retrofitar e alugar para as empresas, animadas pela demanda;
- O ITBC – Information Technology Business Center, prédio cedido pela Prefeitura do Recife ao Softex, foi finalmente todo retrofitado depois de tentativas infrutíferas com o Banco do Nordeste ainda em 1998. Foram usados 4 milhões de reais previstos no projeto e transferidos para o Softex Recife pelo NGPD via convênio, complementados por empréstimo do BNDES ao Softex Recife anos depois, empréstimo já integralmente pago. Com vários

problemas de projeto e fluxo de caixa, só foi finalmente ocupado em 2010 por empresas e instituições de TI;

- A Incubadora de empresas de base tecnológica do ITEP – Instituto Tecnológico de Pernambuco, ligado à SECTMA - Secretaria de Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente do Estado, foi instalada em 2001 em prédio colonial adquirido e restaurado com recursos do projeto pelo NGPD, lugar em que também se estabeleceu a sede da Organização Social. Hoje a edificação continua de propriedade do NGPD, abriga empresas em regime de aluguel e tem laboratórios de apoio à economia criativa;
- A SECTMA se transferiu em 2002 para um prédio tombado, do começo do século XX, de propriedade do Porto do Recife, cedido ao Governo do Estado e com gestão transferida para o NGPD. O prédio foi restaurado pela Organização Social com recursos do projeto. Importante considerar que não faria sentido estar ausente do ecossistema de inovação a principal conexão do Porto Digital com a política pública estadual. A Secretaria permanece ainda hoje na edificação; e
- Havia recursos destinados (na rubrica Reurbanização) exatamente para a Comunidade do Pilar, demonstrando, já na partida, que o "desembarque" da nova economia não era uma "invasão" da única comunidade de moradores existente na Ilha do Recife. A relação das empresas com a Comunidade do Pilar sempre foi muito inclusiva, com vários projetos de apoio (qualificação profissional dos jovens, por exemplo) conduzidos ao longo dos anos, além do Masterplan da reurbanização, que também foi financiado pelo projeto e contratado pelo NGPD.

Para se ter uma ideia mais clara da estratégia de *deployment* das edificações nucleadoras do ecossistema do Porto Digital, que consolidaram o que os empreendedores chamaram de "desembarque de uma nova economia" no bairro em que nasceu a cidade, nada melhor do que um *timeline* que sintetiza o relato feito acima.

Figura 12: *Timeline* da implantação das edificações nucleadoras do Porto Digital



Como se pode ver, pela concentração do *retrofit* de edificações simbólicas da "Triple Helix" (governo, empresas, academia) nos primeiros 2 anos do projeto, foi possível gerar no tempo certo um efeito-demonstração de viabilidade da ocupação do Centro Histórico para encorajar e engajar empresas e instituições na criação de um ecossistema de inovação que hoje se destaca no País. Relatos dos gestores dessa fase pioneira indicam que, em julho de 2002, 34 empresas já haviam se instalado no bairro, atraídas pelas dinâmicas de clusterização que se iniciavam. Algumas dessas empresas ou adquiriam imóveis ou alugavam de proprietários privados. Outras foram criadas em processo de incubação do NGPD e ocupavam a incubadora recém-construída.

A *timeline* se encerra nos dias de hoje, que serão tratados no próximo capítulo. Além disso, registra-se um fato relevante: já se pode falar de um *Real Estate Boom* com o setor imobiliário finalmente descobrindo os atrativos de morar, trabalhar e se divertir, tudo à distância de uma caminhada, no Centro Histórico do Recife.

5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto)

Trata-se agora de descrever a situação atual da intervenção urbana, destacando principalmente o papel dos ativos imobiliários no desenvolvimento do Centro Histórico, os resultados alcançados, os principais players, os potenciais impactos negativos (com destaque para a gentrificação) e tendências atuais do mercado imobiliário impactado pelo projeto.

De uma forma sintética e respaldada em dados, pode-se resumir a situação atual do Porto Digital com as seguintes observações, sempre procurando responder às questões relevantes do que poderia ser aproveitado para a experiência da requalificação do Centro Histórico do Rio de Janeiro:

- **Impacto do Porto Digital sobre os ativos imobiliários do Centro Histórico**. É possível verificar que a instalação de atividades do ecossistema de inovação do Porto Digital no Centro Histórico do Recife gerou um impacto positivo no patrimônio imobiliário preservado. Até 2018, já haviam sido retrofitados cerca de 80 mil m2 de imóveis preservados e tombados pelo IPHAN. Esse total representou um investimento público-privado superior a 106 milhões de reais entre 2000 e 2018, requalificando imóveis para a instalação de 31 empresariais, 22 laboratórios, 2 auditórios, 2 showrooms, 4 salas de treinamento, 2 aceleradoras, 3 incubadoras e 4 espaços de coworking[10];
- **Tendência atuais do mercado imobiliário**. Com já foi referido no capítulo anterior (ver a *timeline* de requalificação dos imóveis), os investimentos iniciais com recursos públicos foram fundamentais para requalificar o destino para o mercado imobiliário. Houve inclusive a participação de financiamentos do próprio BNDES (caso do ITBC, empréstimo com retorno para o Softex Recife, e do Apolo 235, projeto de restauro premiado pelo IPHAN, sem retorno, requalificado imóvel colonial para abrigar atividades diversas coordenadas pelo NGPD para apoiar o empreendedorismo inovador), mas agora aparece um claro fenômeno de *boom* imobiliário

[10] As informações podem ser acessadas em bit.ly/INSTITUCIONALPD2018.

privado. O exemplo mais marcante é o da retrofitagem do Moinho Recife para a reutilização como edificação de usos múltiplos, um investimento de 80 milhões de reais da iniciativa privada e já referido anteriormente (ver Figura 4). A estimativa hoje é que já tenham sido requalificados, entre 2000 e 2023, mais de 140 m2 de imóveis preservados e/ou tombados pelo IPHAN no bairro do Recife. Existe ainda a previsão de construção, com projetos aprovados e em fase de estruturação de investimento privado, para um hotel Motto by Hilton e de um *coliving* denominado YOLO, os dois na Ilha do Recife. Um outro fenômeno importante é o transbordamento recente para os bairros contíguos da Ilha do Recife dos processos de revitalização, sem dúvidas motivados pelo que os empreendedores do Porto Digital gostam de chamar de "desdemonização" do destino Centro Histórico. O Consórcio Porto Novo Recife, formado por empresas privadas do mercado imobiliário e hoteleiro, está construindo no "Cais de Santa Rita" um complexo composto por um hotel de 300 apartamentos, uma marina para 180 barcos e um centro de convenções de 7 mil m2. A conclusão está prevista para 2024. O investimento total é de 180 milhões de reais[11];

- **Governança público-privada da área de inovação do Porto Digital**. Deve-se registrar também, passados 23 anos da criação da Organização Social NGPD, que essa forma de constituir a governança do território, permitindo enfrentar com profissionalismo o desafio de restaurar prédios tombados pelo IPHAN (o NGPD tem equipe de arquitetos com esse objetivo), possibilitou , adicionalmente aos benefícios para a cidade da requalificação do lugar, que se criassem mecanismos de sustentabilidade do projeto com a geração de receitas de aluguel de prédios públicos cedidos ao NGPD (ou adquirido pela OS), retrofitados e em uso pelas empresas inquilinas. O NGPD teve, desde o início até hoje, um grupo de arquitetos urbanistas e advogados

[11] A ilustração desses exemplos de retrofitagem e projetos imobiliários pode ser vista na apresentação feita por Leonardo Guimarães, Superintendente de Projetos de Reabilitação Urbana do NGPD, no Evento de Escuta do Masterplan do Centro do Rio de Janeiro, organizado pelo Consórcio Conexão Rio junto com o BNDES, nos dias 7 a 13 de fevereiro de 2023, no Rio. Leonardo participou remotamente do painel Inovação e Tecnologia, no dia 10/02. A apresentação dele pode ser acessada em bit.ly/INSTITUCIONALPD2023.

para tratar das questões fundiárias (sendo área antiga, há sempre um problema de registros a resolver) e de aprovação de projetos no IPHAN e na Prefeitura. O NGPD já tem hoje um esquema de financiamento da sua equipe de gestão, de mais 50 profissionais CLT, com recursos que vêm dos aluguéis (1/3), de projetos com a iniciativa privada e governos (1/3) e dos convênios e contratos de gestão com o Governo Estadual e Prefeitura do Recife (1/3). Essa é uma situação que poucos parques tecnológicos têm no Brasil e permitiu à entidade de governança atravessar a COVID-19, por exemplo, com ajustes, mas mantendo a continuidade da gestão do ambiente inovador do Porto Digital;

- **Projeto de inclusão da Comunidade do Pilar**. Constituída por moradores de baixa renda na área de retroporto do Porto do Recife, desde o primeiro momento de lançamento do projeto do Porto Digital houve uma preocupação das lideranças do processo em evitar quaisquer impactos negativos à Comunidade do Pilar, de mais de 300 famílias que ocuparam ruínas de demolição do Porto. Além dos recursos para o plano de Reurbanização já referido anteriormente, sempre houve o envolvimento direto dos profissionais do NGPD, com entidade de governança do ecossistema, e das associações empresariais (como o Softex) com o desenvolvimento de projetos educacionais dos jovens e assistenciais à Comunidade, objetivando sempre a **permanência** dos moradores no Bairro. Não houve, ao longo dos 23 anos do projeto, nenhum evento de expulsão de família. Pelo contrário, embora lentos como obras públicas, parte da população já ocupa novas residências em habitacionais construídos pela Prefeitura e outra parte aguarda a conclusão das obras. Exemplo recente dessa relação de boa vizinhança foi a pandemia da COVID, uma vez que, regularmente, o NGPD e as empresas se cotizaram para apoiar as famílias.

6. SÍNTESE NUMÉRICA DOS RESULTADOS

Em resumo, para que se tenha um *takeaway* numérico dos impactos do projeto do Porto Digital do ponto de vista socioeconômico, resolveu-se sintetizar os seus resultados da seguinte maneira:

- **Investimento inicial**. Como já referido na Figura 11, o Governo do Estado destinou ao projeto em 2000 um investimento estruturador de 33 milhões de reais. Ao longo de 6 anos, foram efetivamente gastos 24 milhões de reais desse total, na sua maior parte com a aquisição e restauração de prédios privados ou cedidos pelo Governos Federal (caso da sede da SECTMA) ou pela Prefeitura (caso do ITBC). Mas esse capital inicial foi também essencial para a montagem da equipe de governança do NGPD e para desenhar e implementar os primeiros projetos de apoio às empresas que estavam sendo atraídas para o Bairro do Recife. E foi essa equipe inicial que passou a captar recursos adicionais de fundos públicos (FINEP, MCTI e outros) voltados para a inovação;
- **Faturamento das empresas**. As empresas "embarcadas" no Porto Digital, que foram criadas ou atraídas para o ecossistema nesses últimos 23 anos, já totalizam mais de 350. O faturamento dessas empresas em 2022 foi de 4,75 bilhões de reais, crescendo 150% entre 2018 e 2022[12];
- **Número de colaboradores**. As empresas do Porto Digital tinham em 2022 17,157 empreendedores e colaboradores. É um crescimento de 81% entre 2018 e 2022. Um dado ainda mais relevante pode ser extraído desses resultados de faturamento e número de colaboradores nesse período: a produtividade do trabalho no Porto Digital cresceu 39%, denotando talvez um impacto significativo (a ser mais bem compreendido) das novas tecnologias de apoio ao desenvolvimento do trabalho nas empresas intensivas em tecnologias digitais;
- **Qualificação profissional**. É muito importante, finalmente, registrar que o NGPD, em parceria com a Prefeitura do Recife, tendo em vista a demanda crescente e não atendida por profissionais qualificados nas empresas do ecossistema, decidiram lançar um programa agressivo de formação de

[12] Esses resultados podem ser acessados em bit.ly/RESULTADOSPD2022.

tecnólogos em desenvolvimento de software, o Embarque Digital. É destinado a meninos e meninas da escola pública, usando a nota do ENEM, e pretende dobrar em 2 anos o número de egressos da formação profissional nessa área. O Recife é hoje a cidade com o maior número de estudantes de computação do Brasil por 100 mil moradores. O Embarque Digital vai deixar essa diferença ainda maior, gerando um impacto muito positivo na atração de novas empresas para o Porto Digital, além de ser um projeto de enorme impacto social pelo seu caráter **inclusivo**.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como considerações finais, optou-se por usar os resultados de pesquisa muito pertinente a este *benchmarking* que estudou o caso do Porto Digital na perspectiva da economia urbana e dos projetos de intervenção urbanísticas[13]. Os seus resultados conclusivos merecem ser destacados para efeito de encontrar pontos de contato com o que se pretende fazer para requalificar o Centro do Rio de Janeiro [*as observações entre colchetes são dos autores deste benchmarking e objetivam fazer a ligação entre as questões verificadas pelos pesquisadores no Recife e os desafio do Centro do Rio*].

A partir do estudo sobre teorias locacionais e de demanda, os autores buscaram na economia urbana elementos teóricos que pudessem contribuir para a identificação de critérios para a definição de novas funções que **atribuíssem dinamismo econômico e urbanístico a projetos de intervenção urbana**. Na pesquisa, destacaram-se aspectos de adequação tecnológica que uma área necessitava para responder a uma nova função – que não advinha de uma relação econômica histórica da fração urbana, que havia deixado de existir, mas significava uma **reinvenção da área a partir de uma nova oportunidade econômica de caráter regional**.

A ideia de ***clusters***, para os pesquisadores, se confirma como uma necessidade a ser identificada em projetos dessa natureza para, a partir daí, se definir atividades complementares e/ou afins [*essa questão da **escolha dos clusters adequados** é ponto FORTE no caso do Recife para ser observado no Centro do Rio, particularmente para os lugares que poderão ser ressignificados pela reutilização bem escolhida dos ativos imobiliários públicos disponibilizados para o projeto*].

Essa análise foi validada pelos pesquisadores no caso concreto do Porto Digital do Recife – cujo estudo trouxe, complementarmente, questões relacionadas à **governança**, à adequação da **infraestrutura** e à importância da existência de **líderes empreendedores**, constituindo- se nos seguintes critérios:

1 – **Adequação tecnológica**. Ao se prospectar atividades com potencial a serem desenvolvidas em determinada região, deve-se ter em conta a capacidade

[13] SANTOS, Marcos e BEZERRA, Maria do Carmo. **Articulação entre dinâmicas econômica e urbanística em intervenções urbanas: estudo do Porto Digital do Recife**. Artigo publicado em abril de 2023 no VII Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade.

produtiva local, observando-se, por exemplo, atividades similares que já são realizadas ali ou em regiões próximas. **Outro elemento essencial é a capacidade da mão de obra para a atividade escolhida. O caso de Pernambuco demonstra que a parceria com a universidade, fonte de formação contínua de profissionais capacitados, mostrou-se como um fator crucial para o desenvolvimento do *cluster* de tecnologia**.

[*outro ponto FORTE do Porto Digital foi a escolha do setor de software com base na qualificação especial da mão de obra pela UFPE*].

2 – **Análise do ambiente**. A escolha por determinadas atividades deve se basear na busca pelo estabelecimento de vantagens comparativas da região, considerando o ambiente concorrencial: será provavelmente mais promissor um conjunto de atividades que não concorra com outras atividades existentes em regiões próximas. No caso avaliado, a **escolha temática e do local de implantação do parque tecnológico** se demonstraram acertadas, uma vez que não existia outra área de valor histórico concorrente, nem a atividade de tecnologia se encontrava estabelecida na região.

[*a escolha temática é um ponto FORTE, mas pode se tornar uma FRAQUEZA pela especialização monotemática da área de software, mesmo expandida para a economia criativa ao longo da implementação; **um fator mitigador importante**: com a digitalização de amplo espectro que vem ocorrendo na economia e sociedade, essa escolha ainda se mostra bastante robusta, e pode ser também o caso no Centro do Rio, sendo importante **acompanhar o desenvolvimento do Projeto Porto Maravalley**].

3 – **Governança**. O estabelecimento de uma **governança independente de gestões de governo**, com possibilidade de captação de recursos públicos e privados, além do estabelecimento de parcerias, parece ter sido um dos fatores mais importantes para o sucesso do Porto Digital, demostrando-se como elemento chave a ser considerado em qualquer projeto de intervenção que busca permanecer ativo no longo prazo.

[*FORÇA sem dúvida da iniciativa do Porto Digital é a sua governança público-privado da área de inovação que revitaliza o centro histórico; sugere-se levar isso em conta no caso do Centro do Rio –* ***a governança a ser estabelecida para as áreas a serem requalificadas é fator crítico de sucesso das intervenções****].

4 – **Infraestrutura urbana**. Combinadas às iniciativas de desenvolvimento econômico, demonstra-se imprescindível a realização de ações de melhorias do espaço público, bem como a viabilização de infraestrutura que sustente a estrutura de atividades prevista para a área a passar por intervenção. A existência de um ambiente seguro, confiável e agradável é fator fundamental que não pode ser negligenciado.

[por prudência e como ponto de atenção para o caso do Centro do Rio, é melhor estabelecer esse aspecto da infraestrutura e melhoria de espaços público como sendo uma AMEAÇA constante e recorrente no caso do Porto Digital – é permanente o conflito das atividades novas com a zeladoria urbana, tratando-se de um centro cívico e lugar de atração de visitantes (ver o caso do Carnaval)]

5 – **Líderes empreendedores**. Em última análise, quem realiza qualquer transformação são pessoas. De nada adiantam os elementos anteriores se não houver um grupo, mesmo pequeno, que tome para si as rédeas do projeto e faça as coisas acontecerem. Sem a identificação de atores-chave e a confiança de que essas pessoas estarão de fato engajadas, há pouca chance de qualquer projeto prosperar.

[FORÇA do projeto do Porto Digital: o engajamento permanente do grupo originário de ***empreendedores cívicos*** *das empresas, dos governos e da universidade].*

A partir da análise do caso do Porto Digital e das contribuições teóricas das teorias locacionais e da economia da complexidade, considera-se que esses cinco critérios, se bem equacionados, podem ser replicados em outros projetos e, assim, contribuir para intervenções urbanas perdurem no tempo.

[observação relevante para o caso do Centro do Rio feita pelos autores do artigo]

Para concluir, vale resgatar a forma como Claudio Marinho responde à indagação sobre o futuro do Porto Digital:

> "O futuro é construído pela **disputa de imaginários** entre os protagonistas da ação transformadora ou mantenedora do *status quo* de um determinado lugar. Um dos maiores ativos simbólicos do Porto Digital é ter e poder resgatar o patrimônio cultural e histórico do Bairro do Recife para a sua **contínua (re)apropriação afetiva pelas novas gerações**.
> Na disputa de imaginários que levou à criação do Porto Digital, nós os empreendedores cívicos, que defendemos a **transformação urbana do centro histórico do Recife com o respeito ao patrimônio cultural e urbanístico da cidade,** estamos ganhando (pelo menos por enquanto)."

Essa talvez seja a forma mais adequada para fechar este benchmarking: com o que tem de mais significativo como lição aprendida do caso do Porto Digital. Intervir em áreas históricas das nossas cidades é, essencialmente, entrar em uma disputa de imaginários sobre o que deverá ser o **futuro do lugar**. Envolve, especialmente, a reapropriação afetiva do lugar pelos CIDADÃOS, para combater a visão dos que perderam o contato identitário com a centro histórico e que não vão poder, em hipótese alguma, acreditar e embarcar em qualquer que seja o projeto de requalificação dessa área.

Essa disputa o Porto Digital conseguiu vencer. Pelo menos até agora.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BDE – Base de Dados do Estado. Agência CONDEPE/FIDEM do Governo do Estado de Pernambuco. Acesso no dia 01/02/2023. http://www.bde.pe.gov.br/EstruturacaoGeral/filtroCadernoEstatistico.aspx.

ENGEL, J.S. Global Clusters of Innovation: Entrepreneurial Engines of Economic Growth around the World. Edward Elgar Publishing Limited, 2014.

IBGE – Base de Dados da cidade do Recife. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Acesso no dia 17/03/2023. https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/recife/panorama.

NGPD. Território e Conhecimento: 22 anos do Porto Digital na reabilitação territorial do centro do Recife. Livro a ser publicado pelo Núcleo de Gestão do Porto Digital/NGPD. Recife, sem data.

SANTOS, Marcos e BEZERRA, Marai do Carmo. Articulação entre dinâmicas econômica e urbanística em intervenções urbanas: estudo do Porto Digital do Recife. Artigo apresentado em abril de 2023 no VII Colóquio Internacional sobre Comércio e Cidade.

REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Relatório P5: Benchmarking

PARTE 2

Estudo de Caso Dasi Sewoon Sangga

Cidade de Seul

2023

APRESENTAÇÃO

O conteúdo a seguir trata, especificamente, do estudo de caso referente ao projeto Dasi Sewoon Sangga da Cidade de Seul, o qual será apresentado no discorrer dos capítulos que virão a seguir.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 7
2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO 8
3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA 15
4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO 19
   4.1. ANTECEDENTES 19
   4.2. MODELAGEM INSTITUCIONAL E FINANCEIRA ORIGINAL DO COMPLEXO SEWOON SANGGA (ANOS 1960) 27
   4.3. FUNÇÃO ECONÔMICA DO COMPLEXO SEWOON SANGGA DA INAUGURAÇÃO ATÉ OS ANOS 2000 29
   4.4. PROJETO DASI SEWOON SANGGA (NOVAMENTE SEWOON SANGGA) - 2017 32
      4.4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS 32
      4.4.2. OBJETIVOS DO PROJETO 34
      4.4.3. ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO 34
   4.5. ARCABOUÇO LEGAL INSTITUCIONAL 37
   4.6. INSTRUMENTOS URBANOS E INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS 40
      4.6.1. MODELAGEM INSTITUCIONAL DO NOVAMENTE SEWOON SANGGA - 2017 40
      4.6.2. ESTRATÉGIA RELATIVA À HABITAÇÃO 42
      4.6.3. IMPACTOS PREVISTOS E DESAFIOS 42
5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto) 44
   5.1. AÇÕES IMPLEMENTADAS 44
   5.2. RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO 44
   5.3. PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS NO DESENVOLVIMENTO DAS REGIÕES 49
   5.4. PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO 49
   5.5. TENDÊNCIA ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO 50
6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS 51
   6.1. VALOR DE INVESTIMENTO 51
      6.1.1. PROJETADO 51
      6.1.2. REALIZADO 51
   6.2. QUANTIDADE DE POPULAÇÃO BENEFICIADA (RESIDENTE E FLUTUANTE) 51
   6.3. EMPREGOS GERADOS E PERSPECTIVAS PROJETADAS 51
   6.4. ÁREA DA INTERVENÇÃO 51
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS 52
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 53

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Expansão da área metropolitana de Seul 14

Figura 2: Imagens de Inhyeon Dongjapan Housing em 1966, local de implantação do complexo Sewoon Sangga 19

Figura 3: Vista aérea do complexo Sewoon Sangga 20

Figura 4: Vista aérea do complexo Sewoon Sangga e sua inserção na área central de Seul 21

Figura 5: Corte de seção do complexo Sewoon Sangga. Elaborado por Yoon Seong Joon. 1994 22

Figura 6: A esquerda Construção de Sewoon Sangga 1969. A direita o edifício Daelim Sangga aproximadamente em 1969 22

Figura 7: Vistas do Complexo Sewoon Sangga em 1968. Nas imagens pode-se notar a passarela sobre o Riacho Cheonggyecheon, com o elevado ainda em construção 23

Figura 8: Vista do Complexo Sewoon Sangga (início dos anos 2000) 24

Figura 9: Perfil do complexo Sewoon Sangga com os nomes dos edifícios 24

Figura 10: Vista da área externa de parte do Complexo Sewoon Sangga 25

Figura 11: Modelagem financeira de Sewoon Sanga em 1968 28

Figura 12: Transformação dos Apartamentos de Sewoon 30

Figura 13: Mudanças no padrão de ocupação da área de inserção de Sewoon Sangga entre 1980 e 2003 31

Figura 14: Promoção da revitalização do Distrito Sewoon Sangga 33

Figura 15: Layout e esquema de organização espacial dos novos espaços ao longo das passarelas 35

Figura 16: A esquerda, uma vista do exterior de uma das passarelas do Sewoon Sangga. A direita uma vista do terceiro andar do átrio interior de Sewoon Sangga. Seoul Institute (2018) 36

Figura 17: A esquerda a praça construída no local onde era o edifício Hyundai e à direita a nova praça construída no âmbito do projeto Dasi Sewoon Sangga em 2019 36

Figura 18: Perspectiva aérea das passarelas de Sewoon- cruzando o parque do Riacho Cheonggyecheon 37

Figura 19: Esquema de investimento em tecnologias avançadas 41

Figura 20: Zona Sewoon Sangga 2003 46

Figura 21: Zona Sewoon Sangga Plano 2017 46

Figura 22: Vista de Sewoon Sangga com demarcação, à esquerda, da área de implantação do empreendimento Sewoon Ground 47

Figura 23: Vista de Sewoon Sangga com demarcação, à esquerda, da área de implantação do empreendimento Sewoon Ground 47

Figura 24: Perspectiva do Projeto Sewoon Grounds em relação à área de inserção 48

Figura 25: Perspectiva do Projeto Sewoon Grounds em relação à área de inserção 48

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Taxa de crescimento do produto interno bruto _____ 10
Gráfico 2: Produto interno bruto per capita na Coréia do Sul _____ 11
Gráfico 3: Produto interno bruto per capita em outros países _____ 11
Gráfico 4: Renda nacional bruta (paridade do poder de compra) _____ 12
Gráfico 5: População por idade em Seul _____ 14

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Seul – População entre 1950e 2020 13

1. INTRODUÇÃO

Este texto apresenta um estudo de caso sobre o projeto Dasi Sewoon Sangga[1] (Novamente Sewoon Sangga), promovido pelo Governo Metropolitano de Seul (GMS), como contribuição para o estudo sobre benchmarking para o projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da cidade do Rio de Janeiro com foco nos ativos imobiliários públicos.

O projeto Dasi Sewoon Sangga foi lançado em 2015, sendo aprovado e iniciado efetivamente em 2017. Portanto, bastante recente, o que limita avaliações sobre seus impactos, por conta da pequena quantidade de trabalhos acadêmicos produzidos sobre o projeto até presente momento.

Apesar do pouco tempo de implantação do projeto ser um limitador para análises aprofundadas, ele permite extrair elementos que podem vir a servir de lições aprendidas para a região central da cidade do Rio de Janeiro.

[1] Alguns autores utilizam a grafia Dashi ao invés de Dasi. Assim como em alguns textos aparece Seun ao invés de Sewoon. Isso se deve aos critérios de romanização – transcrição do idioma coreano para inglês adotado pelos autores. Sangga significa shopping center.

2. DESCRIÇÃO DO PAÍS E DA CIDADE EM ESTUDO

2.1. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE A REPÚBLICA DA CORÉIA

A Coréia do Sul, cujo nome oficial é República da Coréia, é um país no leste da Ásia que ocupa quase metade (por volta de 45%) da península Coreana. Sua única fronteira terrestre é ao norte, com a República Democrática da Coréia (Coréia do Norte), demarcada nos termos do armistício que pôs fim à Guerra da Coréia e que divide a península de costa a costa, da foz do rio Han até um ponto ao sul da cidade de Konsong, ao longo do 38° paralelo. A leste do país está o Mar do Japão, à oeste o Mar Amarelo e ao sul o Mar da China Oriental.

A história da formação de um Estado Coreano unificado remonta ao século XIV, com o reinado da Dinastia Joseon, que durou até 1910, quando o país foi ocupado pelo Japão até 1945. Neste momento, o país foi dividido pelas duas potencias que venceram os japoneses, ficando a parte sul da península sob domínio dos EUA. Em 1948, com apoio das Nações Unidas, foi fundada a República da Coréia e foram realizadas as primeiras eleições presidenciais. Ao mesmo tempo, na parte norte, foi fundada a República Popular da Coréia. Em 1950, eclodiu a guerra entre os dois países, que durou até 1953. Internamente, o país vivia tensões políticas até que, em 1960, houve um golpe de estado, com os militares se mantendo no poder até 1987, quando a situação se torna insustentável e o governo militar da quinta República anuncia uma reforma constitucional seguida das primeiras eleições presidenciais diretas do país. O eleito foi outro militar, mas a eleição foi seguida da primeira transferência pacífica de poder, dando fim ao ciclo de golpes militares e o início da atual Sexta República. O primeiro presidente civil, Kim Young-Sam, foi eleito no pleito seguinte, em 1993 (HAHN, LEW, IM, et al, 2023).

Desde então, o país tem convivido com relativa estabilidade política, alternando momentos de maior e menor tensão com o vizinho do norte. Na última década, o país tem assistido o aumento das tensões políticas em função do desemprego e de casos de corrupção envolvendo agentes do governo e das grandes empresas do país.

De acordo com o National Atlas of Korea III 2021, a República possui uma área de 100.222 km² e com uma população estimada de 51.8 milhões em 2020. A maior parte desse território é montanhoso, dominado pelos Montes Taebaek – localizados ao longo

da costa oriental da península Coreana inteira - e os Montes Sobaek - que dominam a parte centro-sul do país. As raras planícies, quase todas próximas dos principais rios do país - o Naktong, o Kŭm e o Han – eram ocupadas pelo cultivo de arroz e atualmente são densamente povoadas, abrigando as principais cidades do país. Mais de 80% da população coreana vive em áreas urbanas (NATIONAL GEOGRAPHY INFORMATION INSTITUTE, 2021). Entretanto, esta tendência de urbanização está se alterando, com proporção de pessoas vivendo em áreas urbanas diminuindo em -0,2% ao ano (DadosMundiais.com).

A população sul coreana aumentou drasticamente entre 1960 e 2010, passando de 25 milhões para mais de 49.6 milhões, chegando a 51.7 milhões em 2021. Isto significa um aumento de 106,9% em 61 anos. Entretanto, as taxas de crescimento populacional estão em declínio desde 1961, quando era de 3,01%, chegando a 0,5% em 2010, e tornando-se negativa em 2021, com -0,18%. Isso se explica pela queda na taxa de fertilidade, que passou de 5,95 em 1960 para 1,23 em 2010, e continua caindo. Em contraste, a expectativa média de vida saltou de 54 anos em 1960 para mais de 80 anos em 2010, e continua subindo (NATIONAL GEOGRAPHY INFORMATION INSTITUTE, 2021).

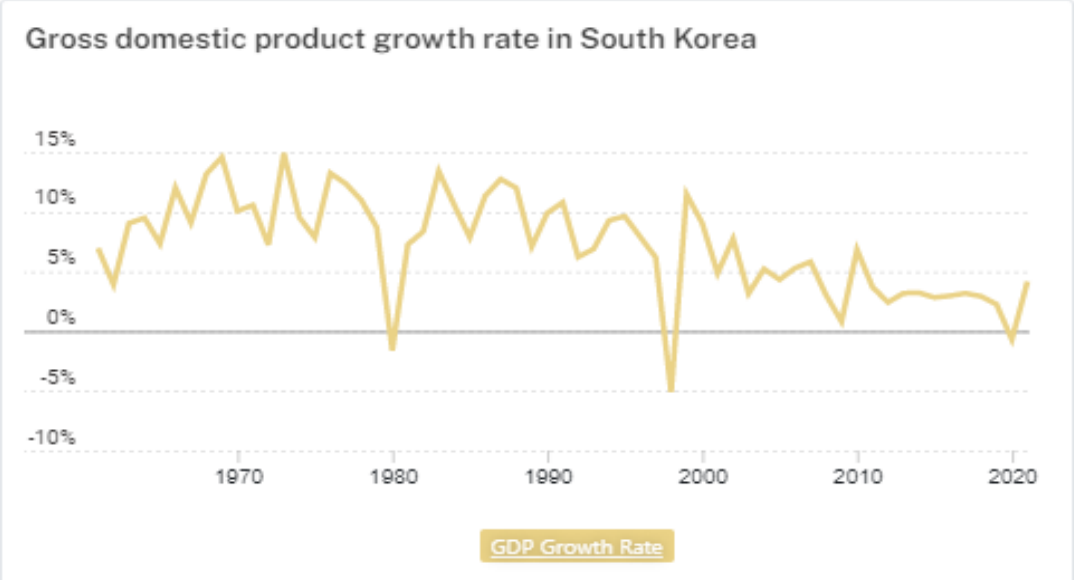
Esse cenário demográfico é resultado da profunda transformação na economia sul coreana durante esse período. Desde a metade do século XX, o país deixou de ser uma sociedade agrária - era um dos países mais pobres do mundo - para se tornar uma das sociedades mais industrializadas e urbanas do planeta. Uma transformação planejada, com forte controle Estatal que gradativamente desenvolveu um setor industrial forte e diversificado, focado em exportações. A Renda Nacional Per Capta disparou de US$85 em 1961 para mais de US$20.000 em 2006 (BANK OF KOREA, 2016).

Na década de 60, o governo começou a formular e executar planos quinquenais de desenvolvimento econômico, criando as condições para um longo período de expansão econômica fundada na indústria nacional e com foco para exportações. As primeiras indústrias a receberem atenção foram a têxtil e a de pequenas manufaturas, seguidas das indústrias de base, como a produção de metais e químicos, posteriormente chegando em indústria de maior valor agregado como eletrônicos, automóveis e TI (HAHN, LEW, IM, et al, 2023). Apesar da crise do petróleo, o país sustentou uma taxa de crescimento anual de mais de 10% ao longo da década de 70 (BANK OF KOREA, 2016).

Nos anos 80, o governo coreano mudou o foco de suas atividades e de suas políticas de incentivos, passando a dar ênfase para a estabilidade econômica – ao invés do crescimento – via austeridade fiscal e financeira (BANK OF KOREA, 2016). Esse ambiente de austeridade, desregulamentação de mercados e maior autonomia perante o governo criou as condições para um período de consolidação entre os Chaebols – conglomerados industriais de propriedade familiar, como Samsung, LG e Hyundai – que exerciam um papel fundamental nas políticas de desenvolvimento nacional (FRANZ, 2020).

Desde então, o país continua numa trajetória de crescimento econômico, apresentando uma média de crescimento anual do PIB de 5,45% entre 1988 e 2019. A fundação desse crescimento continua sendo as exportações, que teve uma média de crescimento anual de 9,27% durante esse mesmo período. Em 2009, o país tornou-se membro do Comitê de Ajuda ao Desenvolvimento da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico) (WORLD BANK, 2022). Em 2022, a Corea ocupava a 4ª posição entre as economias da Asia e a 10º no mundo (SANTANDER TRADE MARKETS, 2022).

Gráfico 1: Taxa de crescimento do produto interno bruto

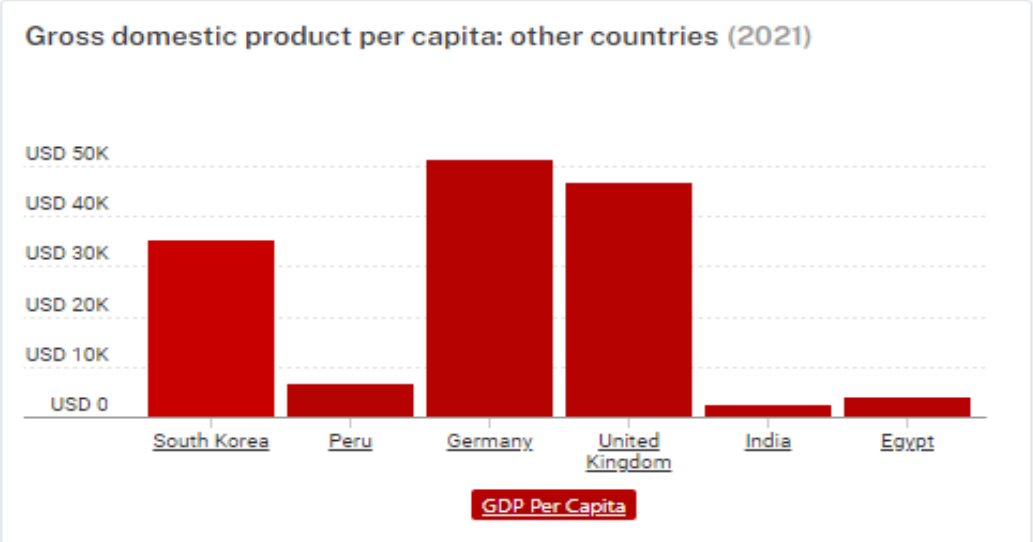


Fonte: https://datacommons.org/place/country/KOR?category=Economics.

Gráfico 2: Produto interno bruto per capita na Coréia do Sul

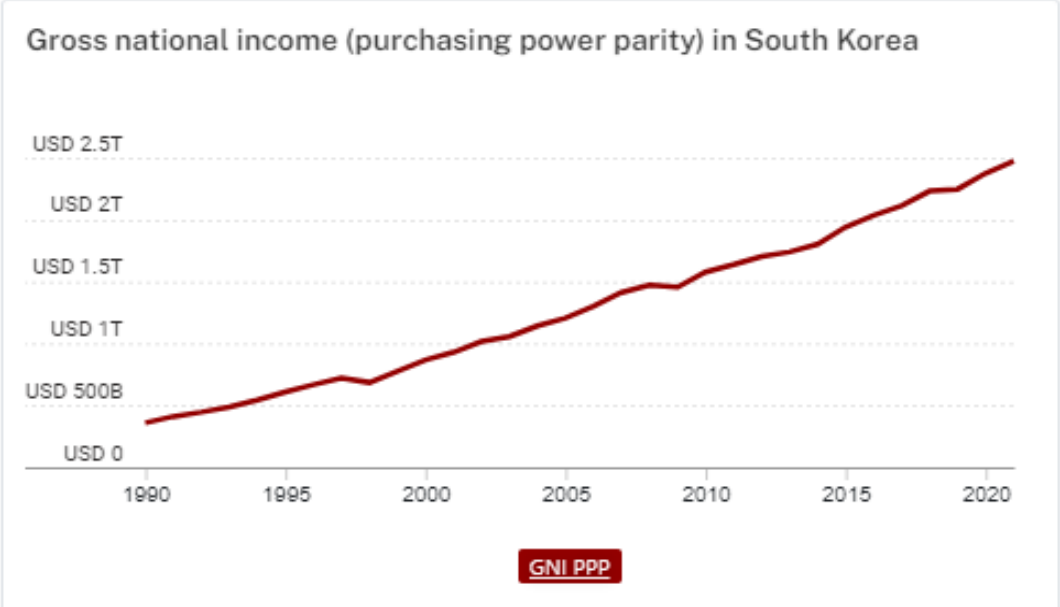
Fonte: https://datacommons.org/place/country/KOR?category=Economics.

Gráfico 3: Produto interno bruto per capita em outros países



Fonte: https://datacommons.org/place/country/KOR?category=Economics.

Gráfico 4: Renda nacional bruta (paridade do poder de compra)



Fonte: https://datacommons.org/place/country/KOR?category=Economics.

2.2. BREVE DESCRIÇÃO SOBRE SEUL

A maior e mais importante das cidades da República da Coréia é Seul – localizada às margens do rio Han, próxima da fronteira com o Norte – que além de capital da república também é o principal centro econômico do país. A população da cidade de Seul, em 2022, era de mais de 9.5 milhões de pessoas, enquanto a região metropolitana de Seul, como um todo, abriga mais de 26 milhões de pessoas, o que representa aproximadamente metade do total de habitantes da República. (NATIONAL GEOGRAPHY INFORMATION INSTITUTE, 2021).

2.2.1. CRESCIMENTO POPULACIONAL E EXPANSÃO URBANA

Ao final do século XIX, Seul abrigava uma população de aproximadamente 200.000 habitantes. Ao final da ocupação japonesa, em 1945, já havia alcançado 900.000 e chegou a cerca de 1.700.000 antes da Guerra da Coréia (MACROTRENDS, 2023). Após a guerra, com o processo de urbanização, a população seguiu crescendo rapidamente,

chegando a 10.518.000 em 1990, tendo recuado para 9.963.000 em 2020, conforme dados do World Urbanization Prospects, demostrados na tabela abaixo.

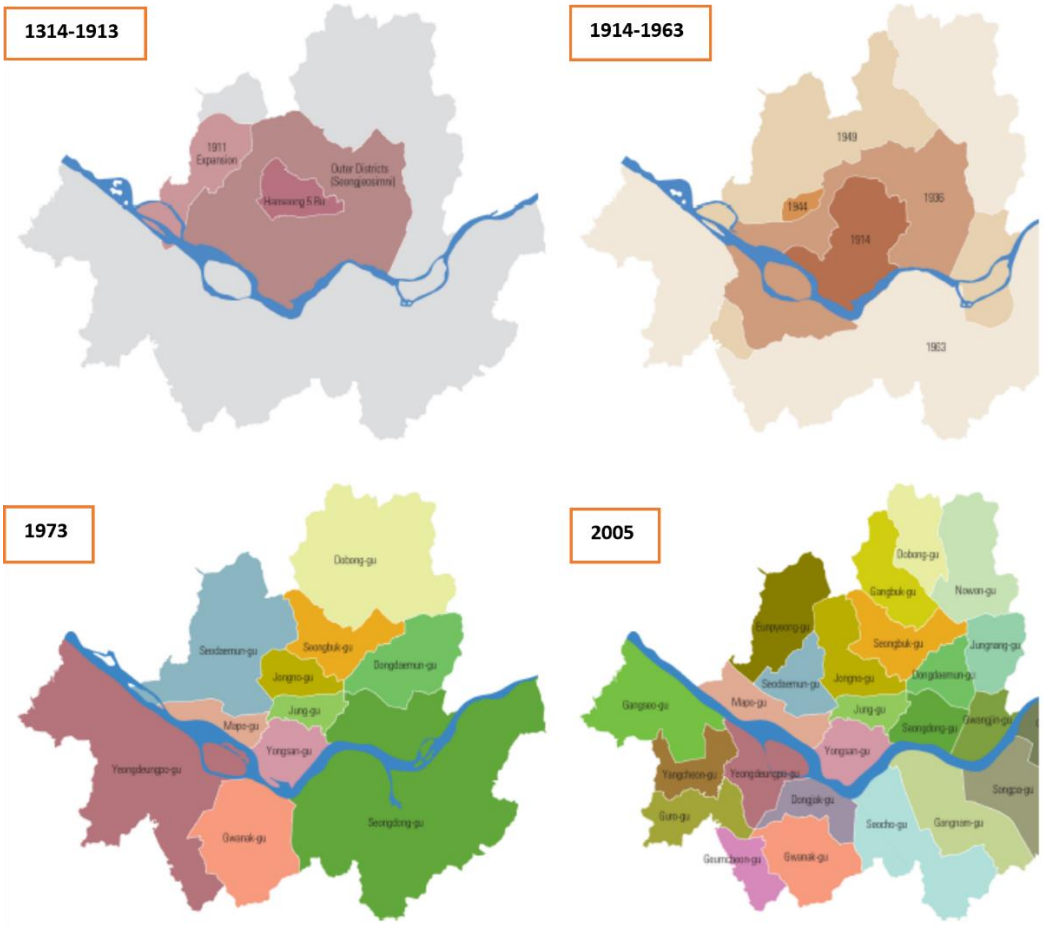
Tabela 1: Seul – População entre 1950e 2020

Ano	População	Variação
1950	1,021,000	—
1960	2,361,000	+8.74%
1970	5,312,000	+8.45%
1980	8,244,000	+4.49%
1990	10,518,000	+2.47%
2000	9,879,000	−0.62%
2010	9,796,000	−0.08%
2020	9,963,000	+0.17%

Fonte: World Urbanization Prospects". 2020. Citado por Macrotrends (2023).

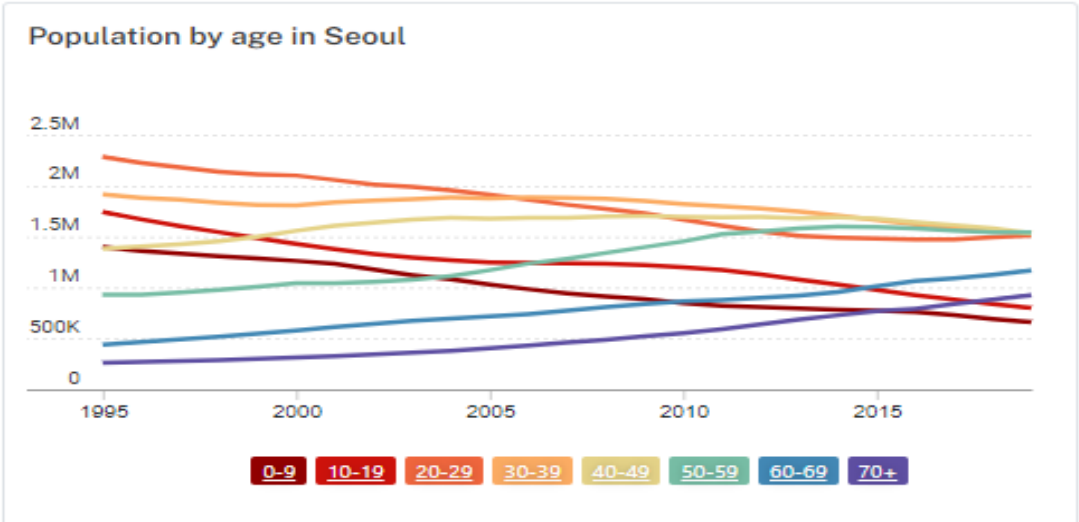
Este acentuado aumento da população foi acompanhado da expansão da área metropolitana de Seul, que saltou de 269 km² para 593 km² em 1963. Atualmente Seul possui uma área de 605 km². A Figura 1 ilustra a evolução espacial da Região Metropolitana de Seul entre os anos de 1394-1913 e 2005 (NATIONAL ATLAS OF KOREA, 2023).

Figura 1: Expansão da área metropolitana de Seul



Fonte: The National Atlas of Korea. Acesso em 24/01/2023.

Gráfico 5: População por idade em Seul



Fonte: https://datacommons.org/place/country/KOR?category=Economics.

3. CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS E EVOLUÇÃO URBANA

A área onde hoje se localiza Seul é habitada há milhares de anos. Mas foi durante a Dinastia Joseon que o local se tornou a Capital do Reino, com nome original de Hanyang. A cidade, cercada por quatro montanhas, foi planejada e, originalmente, completamente murada. Desde o início, a cidade se desenvolveu às margens do riacho Cheonggyecheon, que originalmente era chamado de Gaecheon, o que acabou dividindo a capital entre as suas margens norte e sul. A aristocracia, os palácios governamentais, os templos e as residências da monarquia se encontravam ao norte, na parte murada, enquanto os tecnocratas, comerciantes e soldados ficavam no sul. Portanto, o rio dividia a cidade não só geograficamente, mas também socialmente e culturalmente, criando uma hierarquia espacial evidente, onde a classe dominante estava no Norte e a dominada no Sul (NOH, 2009).

As principais ruas e centros comerciais margeavam o riacho Cheonggyecheon, concentrando a maior parte da atividade econômica nas proximidades do rio. Dezenas de pontes foram construídas cruzando o riacho ao longo dos séculos, facilitando a locomoção da população e servindo como pontos de encontro e de referência para viajantes e locais. O riacho Cheonggyecheon era fronteira e centro simultaneamente, e até hoje, mesmo com a enorme expansão da cidade, alguns dos principais centros comerciais da cidade se encontram nessa região (NOH, 2009).

Entre 1910 e 1945 a península Coreana foi ocupada e colonizada pelo Império japonês. Durante esse período, o nome da capital mudou de Hanyang para Gyeongsung, foi aqui que o riacho Cheonggyecheon ganhou esse nome. O riacho, que sempre serviu como a fronteira entre a classe dominante e a classe dominada, continuou servindo como fronteira, mas dessa vez entre colonizados e colonizadores. Os japoneses expandiram a área da capital e escolheram a margem sul para ser o foco de sua expansão urbana. A margem norte se tornou a cidade velha, histórica, e a margem sul a cidade nova, moderna. Rapidamente os japoneses se instalaram nos principais cargos administrativos da sua nova colônia, relegando à vasta maioria dos nativos o papel de servos e camponeses (JUNG, 2018; NOH, 2009).

Com o fim da ocupação Japonesa, em 1945, a cidade finalmente recebeu o seu nome atual, Seul. Nesse período imediatamente após a segunda guerra mundial, a capital se

encontrou sob a tutela do governo militar do exército americano até 1948, quando a primeira República da Coréia foi fundada e seu primeiro presidente Sygman Rhee foi eleito. Entre 1950 e 1952, por causa da Guerra da Coréia, a capital da República foi temporariamente transferida para Busan, no extremo sul do país (NOH, 2009).

Devido à devastação completa da península coreana durante as duas guerras lutadas nesse período, coreanos de toda a península se viram forçados a se refugiar na capital, vivendo amontoados em construções precárias nos vazios urbanos que existiam no centro da cidade. Para enfrentar o déficit habitacional, houve uma grande mudança cultural do país em relação à moradia, que antes era caracterizada por casas de um pavimento e passou rapidamente a se adaptar a apartamentos em altos edifícios em grandes conjuntos habitacionais para todas as classes sociais (YANG & JANVIER, 2020). Essa explosão populacional criou um déficit de infraestrutura em Seul, eram necessárias novas avenidas, novos sistemas de saneamento básico e moradia adequada para os novos moradores (NOH, 2009).

Mesmo sob um cenário político relativamente conturbado pelas tensões com o norte comunista, o plano de rápida industrialização guiada pelo Estado foi uma constante. Ainda nos anos 50 surgiram os primeiros exemplos dos conglomerados econômicos, as Chaebols (empresas campeãs nacionais), que viriam a simbolizar o crescimento econômico coreano. Copiando alguns aspectos do modelo japonês das Zaibatsu, esses conglomerados empresariais são propriedades familiares verticalmente integrados que dominam setores inteiros da economia coreana, desde indústrias de base, passando pela construção civil até a produção de produtos de consumo (PIERREL & TCHUISSEU, 2020; FRANZ, 2020; NOH, 2009).

Entre as décadas de 60 e 80, o país viveu um período de crescimento econômico sob um regime desenvolvimentista militarizado, que centralizou no Estado o papel de controlar e guiar a industrialização e a urbanização do país. Essa onda de crescimento econômico quase ininterrupto, que resistiu inclusive às revoltas populares que derrubaram o governo militar em 1987, quebrou com a crise financeira asiática de 1997. O que forçou uma reorganização das políticas da administração metropolitana, que por sua vez ganharam mais autoridade frente ao governo central (FRANZ, 2020; JUNG, 2018).

Por conta deste processo de industrialização e seguindo o padrão modernista de urbanização, orientado por um modelo rodoviarista, já em 1958, o rio Cheonggyecheon,

tão importante para a cultura e a história da capital, começou o processo de ser enterrado em nome do progresso, até 1977, quando se tornou somente um canal de drenagem abaixo de uma enorme rodovia elevada (NOH, 2009).

A consolidação das Chaebols no mercado internacional demandava zonas industriais adicionais, enquanto os trabalhadores e uma emergente classe-média exigiam novas moradias. As respostas da administração, nos anos de 1960, foi uma abolição radical de assentamentos informais para que novos centros comerciais fossem erguidos na zona central da cidade. Seguindo o modelo modernista, regras de zoneamento e verticalização foram estabelecidas para facilitar as transformações urbanísticas. A transição de um país destruído pela guerra para uma sociedade industrializada teve como um de seus símbolos na construção do Complexo Sewoon Sangga entre 1968 e 1972, que será tratado no capítulo 3. Entretanto, já na década de 1970, em função da industrialização e da intensa migração do campo para as cidades, especialmente para a capital, o que tornava a habitação uma questão central, a administração de Seul passou a adotar políticas de expansão da mancha urbana, o que levou à perda de importância de Sewoon Sangga (FRANZ, 2020; PIERREL & TCHUISSEU, 2020; JUNG, 2018).

Mais uma vez, a margem sul de um rio de Seul, desta vez rio Hangang, a alguns quilômetros ao sul do riacho Cheonggyecheon, serviria para a criação de novos centros urbanos na região metropolitana para abrigar polos residenciais, industriais e financeiros. Arranha-céus residenciais – de 15 a 30 andares – se espalhavam por toda a região metropolitana. O Estado cuidava de prover habitação social, enquanto o mercado atendia as classes de média e alta renda (YANG & JANVIER, 2020).

O maior exemplo é Gang Nam, com o foco em oferecer habitações de alto padrão e edifícios corporativos para empresas do setor financeiro. (FRANZ, 2020). Outro exemplo é o distrito de Guro, anexado à administração de Seul ainda em 1949 e um pouco mais afastado do centro onde foi construído o Complexo de Indústria Digital de Guro, criado em 1967. Outro exemplo é o distrito de Yeongdeungpo, criado no mesmo período como mais um polo focado em oferecer escritórios de alto padrão para instituições financeiras e que abriga a sede de uma das principais Chaebols, a LG Corp.

Com o tempo, estes novos centros se tornaram os novos símbolos de riqueza e modernidade na capital coreana, atraindo as residências das classes de média e alta renda e as sedes de polos industriais das grandes indústrias de exportação. Este

processo contribuiu para a perda de relevância urbana e econômica da área central de Seul (FRANZ, 2020, JUNG, 2018).

Com a virada do milênio, o debate sobre a sustentabilidade da cidade ganhou força. Diferentemente do observado nas décadas anteriores, quando questões ambientais e sociais raramente eram consideradas durante a implementação de projetos urbanos, Seul embarcou numa série de projetos de reabilitação de zonas verdes urbanas como a Floresta de Seul. Um marco simbólico dessa mudança de abordagem foi a restauração do riacho Cheonggyecheon, totalmente encoberto por uma via expressa elevada nos anos 1970 e que foi demolido no âmbito do projeto de revitalização do Centro histórico de Seul, com a implantação de um parque linear entre 2002 e 2006. Desenterrar esse córrego histórico foi um esforço não só ambiental, mas de resgatar uma parte da história e da cultura de Seul e valorizar o centro histórico da cidade, aumentando a oferta de espaços públicos de lazer e melhorando a qualidade de vida dos habitantes da capital (LI & MENADI, 2020; FRANZ, 2020; NOH, 2009).

Outra virada relevante com relação à política urbana é referente ao complexo Sewoon Sangga. Na esteira da revitalização do riacho Cheonggyecheon, havia a ideia da demolição do complexo. Entretanto, após intensos debates, que inclusive influenciaram a campanha eleitoral de 2012 para o GMS, prevaleceu a ideia da preservação das edificações e sua retomada como parte da estratégia de inserção da indústria 4.0 no país, como será visto adiante (FRANZ, 2020; RAMIREZ, 2020; SEOUL INSTITUTE, 2018; SCHMIDT, 2018).

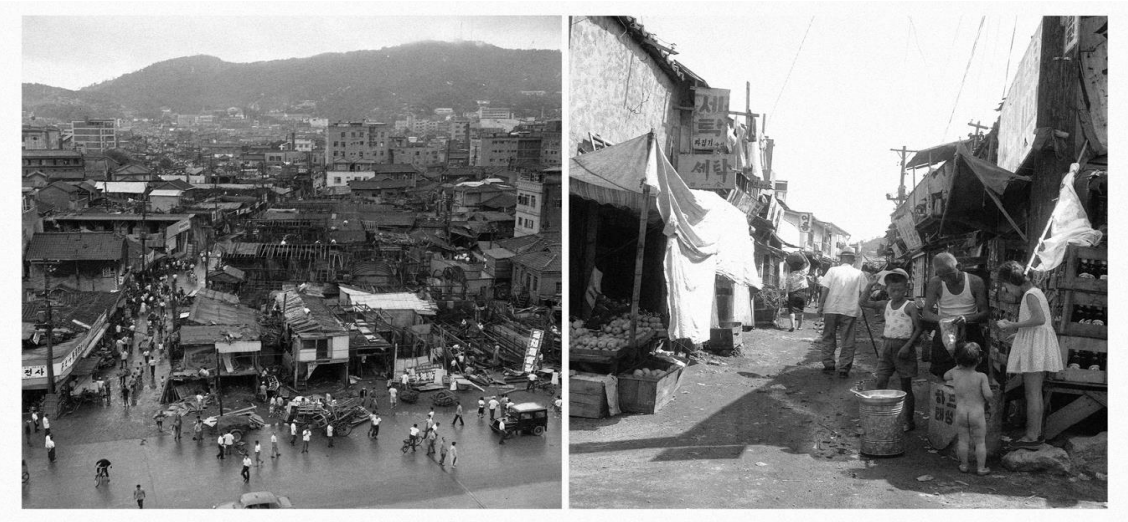
4. DESCRIÇÃO DO PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO

4.1. ANTECEDENTES

Para a compreensão do Projeto Dasi Sewoon Sangga, é fundamental considerar sua gênese, uma vez que se trata basicamente da retomada de sua concepção original, ajustada ao contexto e a visão estratégica atual do país e de Seul.

O projeto original Sewoon Sangga (ou Sewoon Shopping Mall), testemunho da arquitetura e o primeiro edifício moderno na Península Coreana, foi construído entre 1967 e 1972 e é constituído por uma megaestrutura residencial situada na região central de Seul, a qual foi projetada para uso misto, combinando atividades residenciais e comerciais. Esta enorme estrutura era composta por oito blocos de edifícios de 8 a 17 andares[2], cobrindo uma faixa de 1,2 quilômetros de extensão no sentido norte-sul da cidade e com uma largura de 50 metros. Essa faixa de terra, onde se encontra Sewoon Sangga, foi nivelado durante a Segunda Grande Guerra para conter a propagação do fogo em caso de ataques aéreos e atuar como corredor de evacuação urbana para a cidade. O projeto foi construído numa área que abrigava principalmente posseiros, refugiados da guerra e prostitutas.

Figura 2: Imagens de Inhyeon Dongjapan Housing em 1966, local de implantação do complexo Sewoon Sangga



Fonte: Arquivo Histórico de Seul (Franz, 2020).

[2] Há diferentes informações na literatura consultada sobre a altura dos prédios. Franz (2020, pág. 34) cita o máximo de 13 andares, enquanto, de acordo com o Seoul Institute, (2018, pág. 1) os prédios chegam a 17 andares.

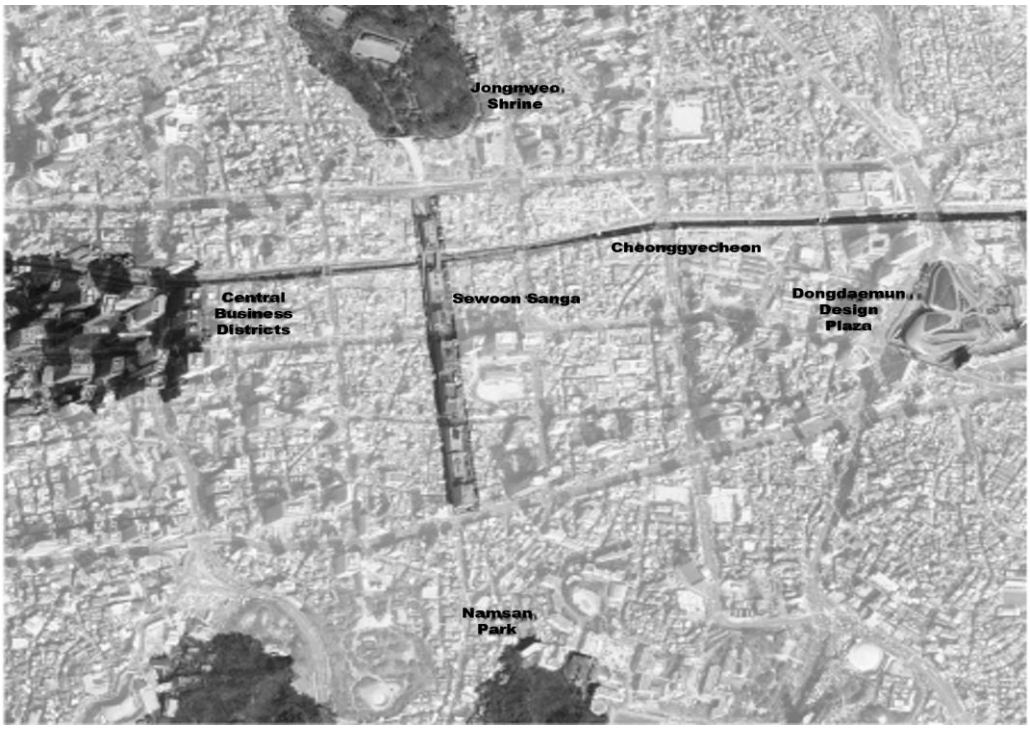
Como um projeto extremamente inovador para a época (1966), ele foi concebido para ser uma pequena cidade independente, contando com todas as comodidades necessárias para a vida de seus moradores e usuários, disponibilizando além de um parque, um grande átrio de acesso e um deck para pedestres.

Figura 3: Vista aérea do complexo Sewoon Sangga

Fonte: Cortesia de Kyoung Roh, via Metropolis Magazine.

O complexo carrega vários simbolismos relativos àquele período de desenvolvimento do país. Sewoon significa “erigir boa energia” em coreano. Já Sangga significa shopping center (MOLLARD, 2018), expressando a modernização da cidade e do país. A área do complexo se estende entre dois pontos de grande importância para Seul: O Jongmyeo shrine, um templo sagrado, patrimônio da humanidade declarado pela UNESCO, e o Monte Namsan, também considerado um lugar sagrado, que faz parte do parque municipal de mesmo nome e cruza o Riacho Cheonggyecheon (FRANZ, 2020).

Figura 4: Vista aérea do complexo Sewoon Sangga e sua inserção na área central de Seul



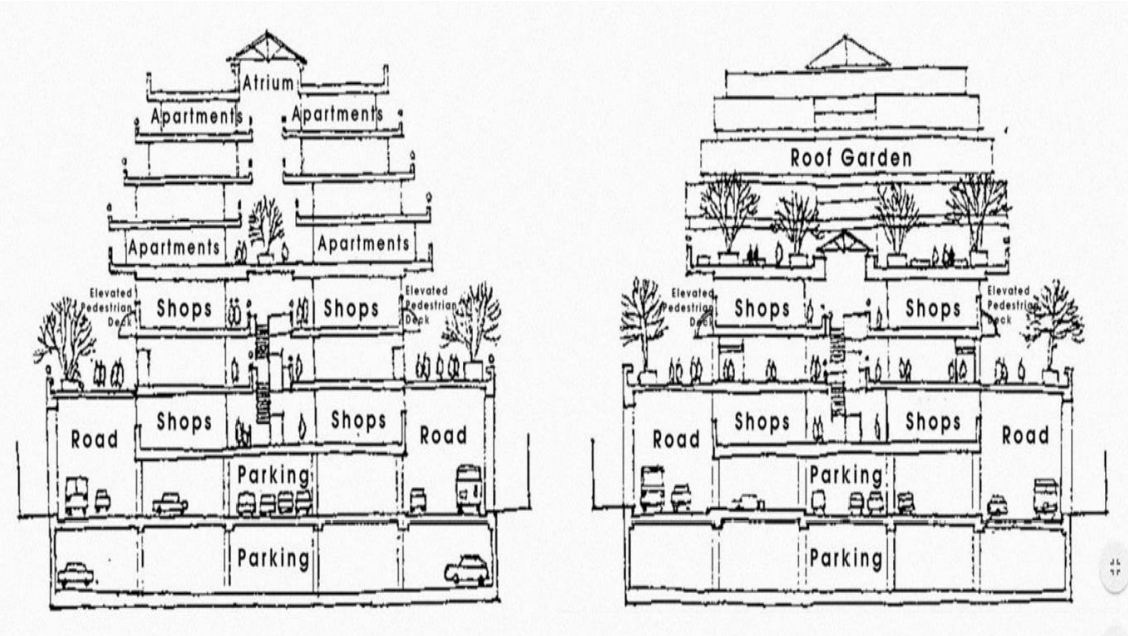
Fonte: Franz, 2020.

O complexo, que teve sua ocupação iniciada em 1968[3], foi o primeiro grande empreendimento de uso misto de Seul. Na concepção original, o subsolo e o primeiro andar eram destinados a estacionamento de veículos. Os 4 andares seguintes eram dedicados a lojas e os andares acima destes eram destinados para habitação de luxo, de acordo com Ramirez (2020, p. 60) e Shimidt (2018). De acordo com o projeto original, os edifícios seriam ligados por passarelas elevadas (uma de cada lado) para permitir a circulação de pedestres sem conflito com o tráfego de veículos. Entretanto, parte delas não chegou a ser construída e uma parte foi demolida durante a implementação do projeto de revitalização do Rio Cheonggyecheon[4]. De fato, o projeto não chegou a ser completamente implementado (FRANZ, 2020).

[3] Há diferentes versões na literatura consultada, já citada, quanto ao período de obras que teriam ocorrido entre 1967 e 1972, de acordo com Franz (2020). Mas, não há divergência quanto ao início das atividades no complexo.

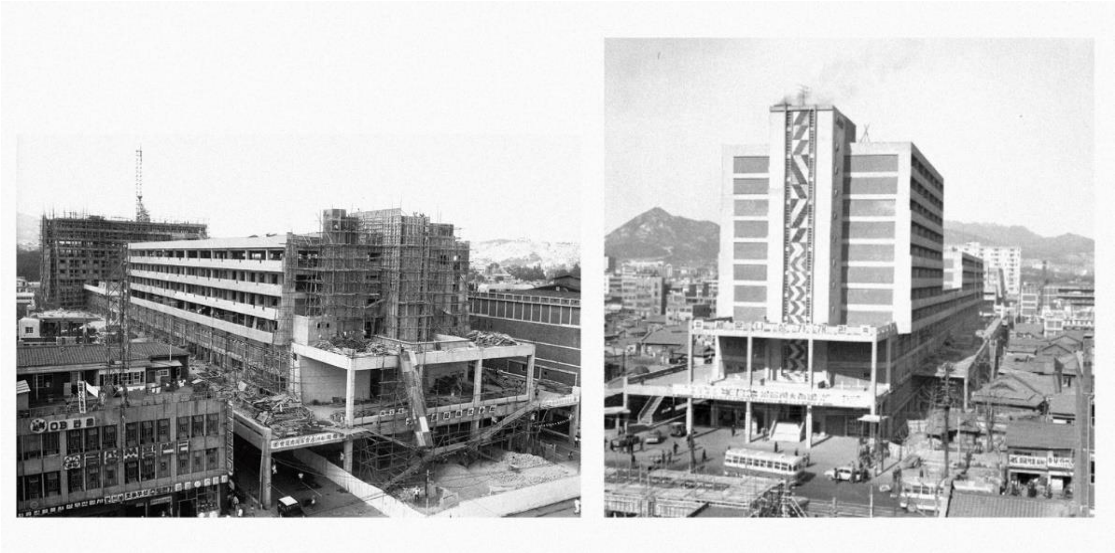
[4] Na literatura consultada também há divergência sobre a quantidade de prédios construídos. No entanto, pelas imagens, pode-se constatar que o que ficou inacabado foram as passarelas.

Figura 5: Corte de seção do complexo Sewoon Sangga. Elaborado por Yoon Seong Joon. 1994



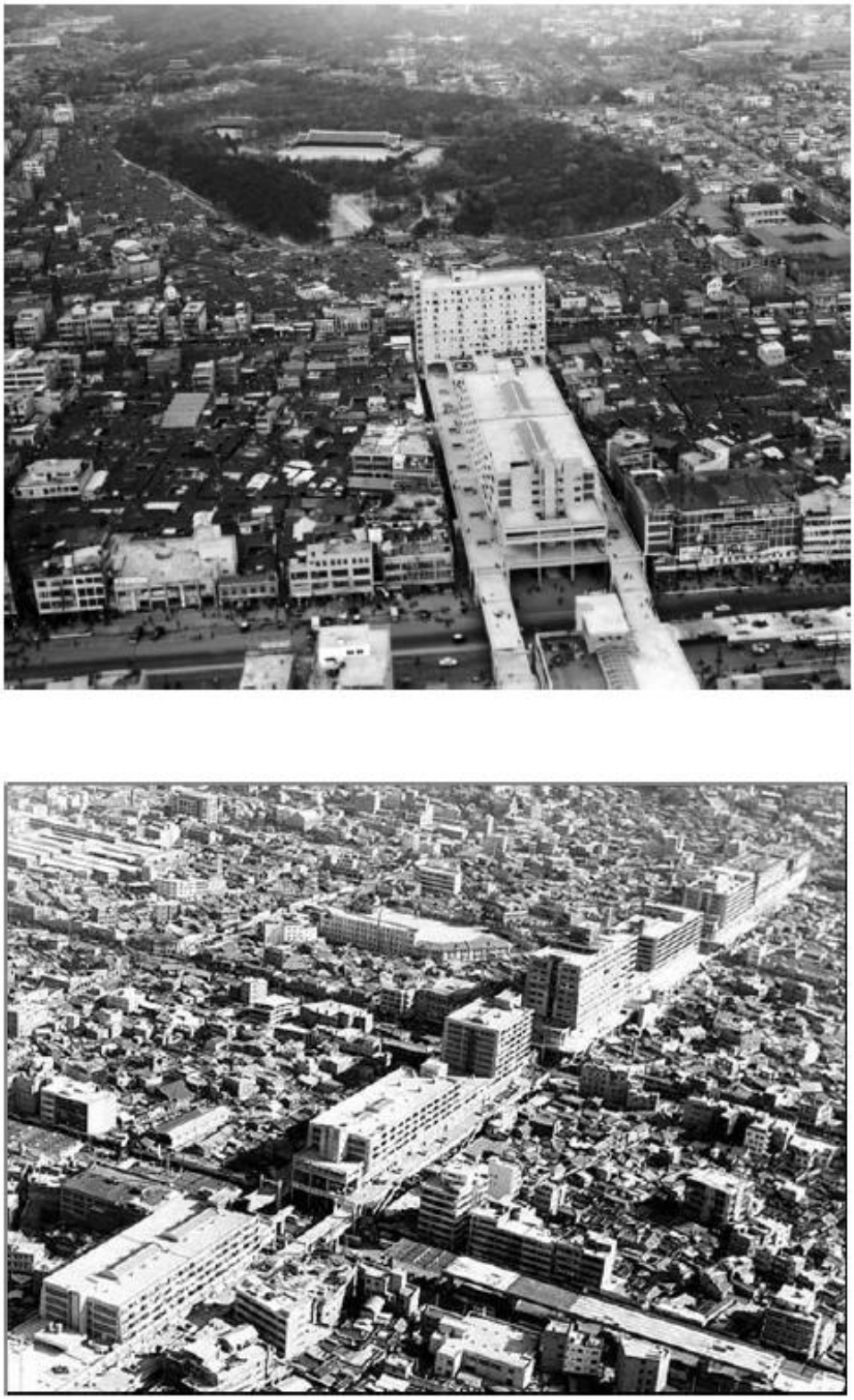
Fonte: Citado por Franz, 2020.

Figura 6: A esquerda Construção de Sewoon Sangga 1969. A direita o edifício Daelim Sangga aproximadamente em 1969



Fonte: Arquivo Histórico de Seul (Franz, 2020).

Figura 7: Vistas do Complexo Sewoon Sangga em 1968. Nas imagens pode-se notar a passarela sobre o Riacho Cheonggyecheon, com o elevado ainda em construção

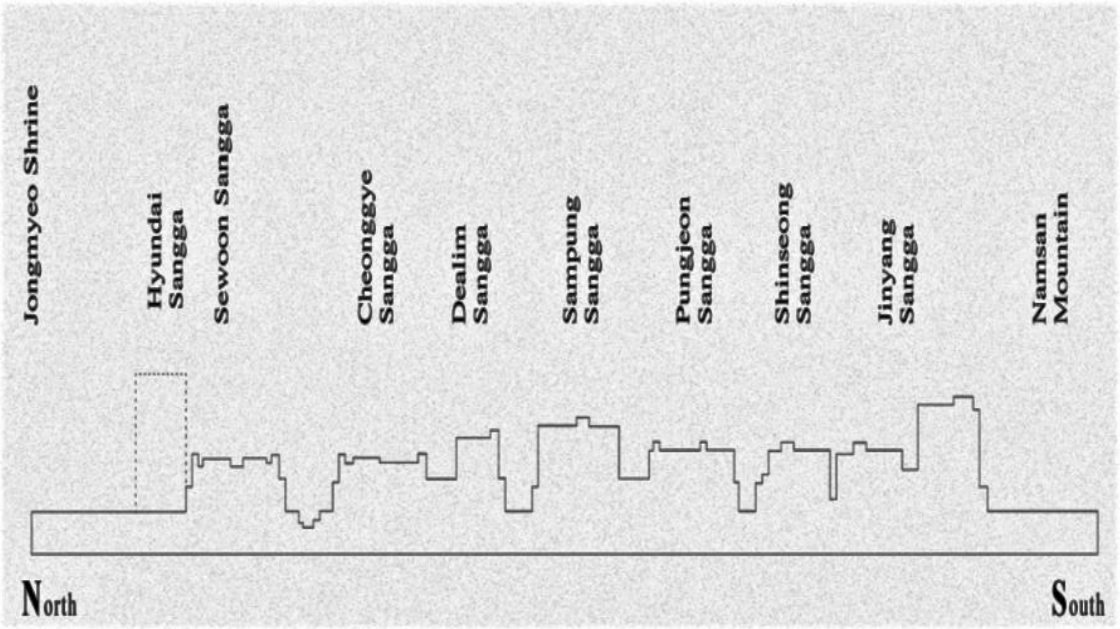


Fonte: Imagem do acervo do GMS (FRANZ, 2020).

Figura 8: Vista do Complexo Sewoon Sangga (início dos anos 2000)

Fonte: Seoul Metropolitan Government.

Figura 9: Perfil do complexo Sewoon Sangga com os nomes dos edifícios



Fonte: Elaborado por Franz (2020).

No final da década de 1970, o Sewoon Sangga passou por um enorme processo de abandono e descrédito, deixando centenas de unidades residenciais e a grande maioria dos espaços comerciais vazios, gerando uma consequente ocupação pelo comércio informal e abrigando uma série de atividades ilícitas.

Figura 10: Vista da área externa de parte do Complexo Sewoon Sangga

Fonte: Cortesia de Kyoung Roh, via Metropolis Magazine.

O Projeto Dasi Sewoon Sangga (Novamente Sewoon Sangga), consiste na restauração e reativação de um complexo de 7 edifícios, que originalmente possuía oito, sendo que um deles, O Hyundai Sangga, não pode ser salvo e foi demolido em 2008.

A realização deste projeto veio resgatar o complexo de seu abandono, favorecendo a mobilidade urbana e estimulando as atividades criativas, procurando ser o catalizador da mudança urbana.

Em 2015, na gestão do prefeito de Seul, Park Won-soon, essa renovação veio a ocorrer, trazendo Sewoon Sangga de volta à vida e transformando-o em um dos exemplos mais bem sucedidos deste tipo de projeto. O Complexo abriga uma porção considerável da indústria leve de Seul, além de que muitas atividades criativas e inovadoras encontraram um lugar ideal para desenvolver seus trabalhos, compartilhando este espaço com seus antigos e novos inquilinos,

Importante ressaltar que o processo de revitalização do Complexo foi dividido em duas fases, sendo que a promoção dos espaços para a indústria criativa faz parte da primeira

fase do projeto de seu reuso adaptativo, concluída em 2017, segundo artigo publicado pela Metropolis Magazine (2018). Essa fase inicial do projeto se concentra nos três blocos centrais de Sewoon Sangga, fazendo a conexão dessa histórica estrutura aos bairros vizinhos, situados ao Norte e ao Sul, através de uma praça pública, oferecendo espaços ao ar livre além de incluir uma passarela que conecta dois dos edifícios.

No que diz respeito à segunda fase, ela foi prevista ser concluída até o final de 2019 e abordou os volumes edificados restantes, atualizando as instalações existentes, incluindo o famoso centro de impressão de Sewoon, integrando toda a extensão do centro comercial através de um novo percurso aberto.

O processo de preservação efetuado pelo governo metropolitano foi concentrado na regeneração em larga escala, recuperando a cidade e transformando a infraestrutura em ruínas para atender a três requisitos: indústria, senso de comunidade e ambiente de pedestres.

Conforme citado em artigo da The Architectural Review[5], Chang Yong-soon e Kim Taek-bin, arquitetos da Fase 1 do projeto, explicam que a ideia de demolir a megaestrutura e substituí-la por um parque linear para criar paisagens mais vibrantes não era a solução mais adequada. Em vez de trazer vegetação real, eles aproveitaram os vários andares da megaestrutura para enquadrar cuidadosamente as vistas da paisagem verdejante de Seul.

Para reconectar Sewoon com seu nível térreo e vizinhos imediatos, a premissa dos arquitetos era “diminuir a megaestrutura” e reimplantá-la nos arredores. Um nível inferior foi adicionado diretamente sob a varanda do projeto original, por ser considerado alto demais para ser conectado com sucesso à rua. Essas novas varandas, povoadas por pequenas unidades comerciais, comportam-se como soleiras suaves, dissolvendo a antiga rigidez. Além disso, restos dispersos da superestrutura de concreto permaneceram como vestígios de uma ideologia anterior.

Com relação às passarelas elevadas, que conectavam os dois primeiros volumes de edifícios, elas foram destruídas durante a intervenção para devolver iluminação natural do córrego Cheonggyecheon.

[5] https://www.architectural-review.com/buildings/city-within-the-city-sewoon-sangga-renovation-in-seoul-south-korea. Visitado em 04 de junho de 2023.

Conforme citação do mesmo artigo da The Architectural Review, além da reconstrução das pontes de pedestres suspensas, havia uma forte sensação de que a cidade de Seul aprendeu com projetos de regeneração anteriores e está empenhada em evitar repetir os mesmos erros. Em Sewoon Sangga, os fabricantes devem continuar sendo uma parte essencial da vida da megaestrutura com o objetivo de "reunir as habilidades de artesãos e técnicos experientes com a imaginação da geração mais jovem".

4.2. MODELAGEM INSTITUCIONAL E FINANCEIRA ORIGINAL DO COMPLEXO SEWOON SANGGA (ANOS 1960)

A implantação do complexo ocorreu com base na legislação que estabelece que as terras de Seul, mesmo aquelas propriedades adquiridas antes da lei, pertencem ao Estado. De acordo com Franz (2020, pág. 37), graças à forma como o governo exerceu seu direito sobre as terras, foi possível que pequenas empresas que ocupavam o centro de Seul conseguissem se manter na área.

"While the state forcibly acquired legal rights to implement large scale redevelopments without much contestation, property owners received commercial and settlement rights." (N. Kang 2018, pg. 71 apud FRANZ, 2020, p 37).

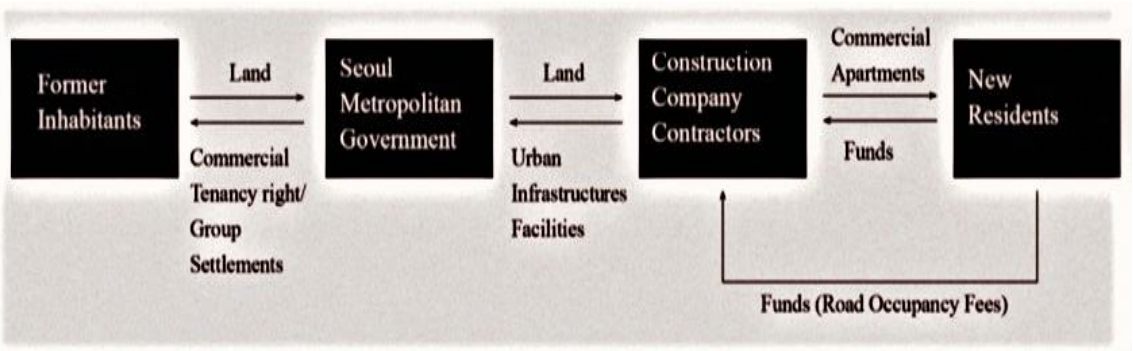
O termo *setllement* significa assentamento, no sentido de um lugar físico, acordo de partes sobre uma dívida ou liquidação de uma dívida. A autora não deixa claro qual o sentido aplicado. Entretanto, o importante é que os direitos oferecidos em troca das terras permitiram a permanência de muitos dos antigos proprietários na área.

Ainda segundo a autora, Sewoon Sangga foi construído em conjunto: (i) pelo Estado; (ii) pelos sindicatos, conjunto de proprietários privados com interesses comuns, formados por detentores dos direitos adquiridos no processo de tomada de terras pelo Estado; e (iii) por empresas da construção civil. A área foi subdivida em setores públicos e privados. Os proprietários trocaram suas terras por direitos de propriedade sobre a área útil do complexo. As construtoras assumiram o compromisso de executar as obras dos edifícios e das áreas públicas (passarelas e estacionamentos), devendo, para tanto, buscar financiamento, e seriam remuneradas pelo direito de exploração da área útil pública. A cooperação de instituições públicas e privadas de diferentes escalas ficou refletida nos volumes variados de edifícios. Enquanto os edifícios de propriedade

privada atingiram uma altura de construção de oito andares, os empreendimentos de propriedade pública atingiram até treze andares (ou dezessete, de acordo com o Seoul Institute), ampliando a área residencial (N. Kang 2018, 74-75). Em troca, as construtoras receberam o direito de comercializar as unidades habitacionais no mercado imobiliário, como forma de serem remuneradas pelas obras. Isso explica a grande variação de alturas das edificações do complexo (FRANZ, pág. 37-38).

Tomando em conta a explicação acima, deduz-se que a modelagem financeira do complexo foi caracterizada como um empreendimento imobiliário voltado para Renda. Ela envolveu um tipo de parceria público-privada, onde o Estado entrou com suas terras, os proprietários privados com seus direitos de exploração comercial de parte dos novos imóveis e as construtoras executaram as obras sendo remuneradas pela exploração comercial da parcela de imóveis públicos, incluindo os apartamentos, conforme demonstrado na figura a seguir. Não foi possível, no âmbito desta pesquisa, encontrar informações sobre a quantidade de área pública e de área privada do complexo.

Figura 11: Modelagem financeira de Sewoon Sanga em 1968



Fonte: Elaborado por Kang Nan Hyoung (Sewoon Sangga and Megastructure." In Spectres of the State Avant-Garde, pág. 75, 2018), citado por Franz, 2020.

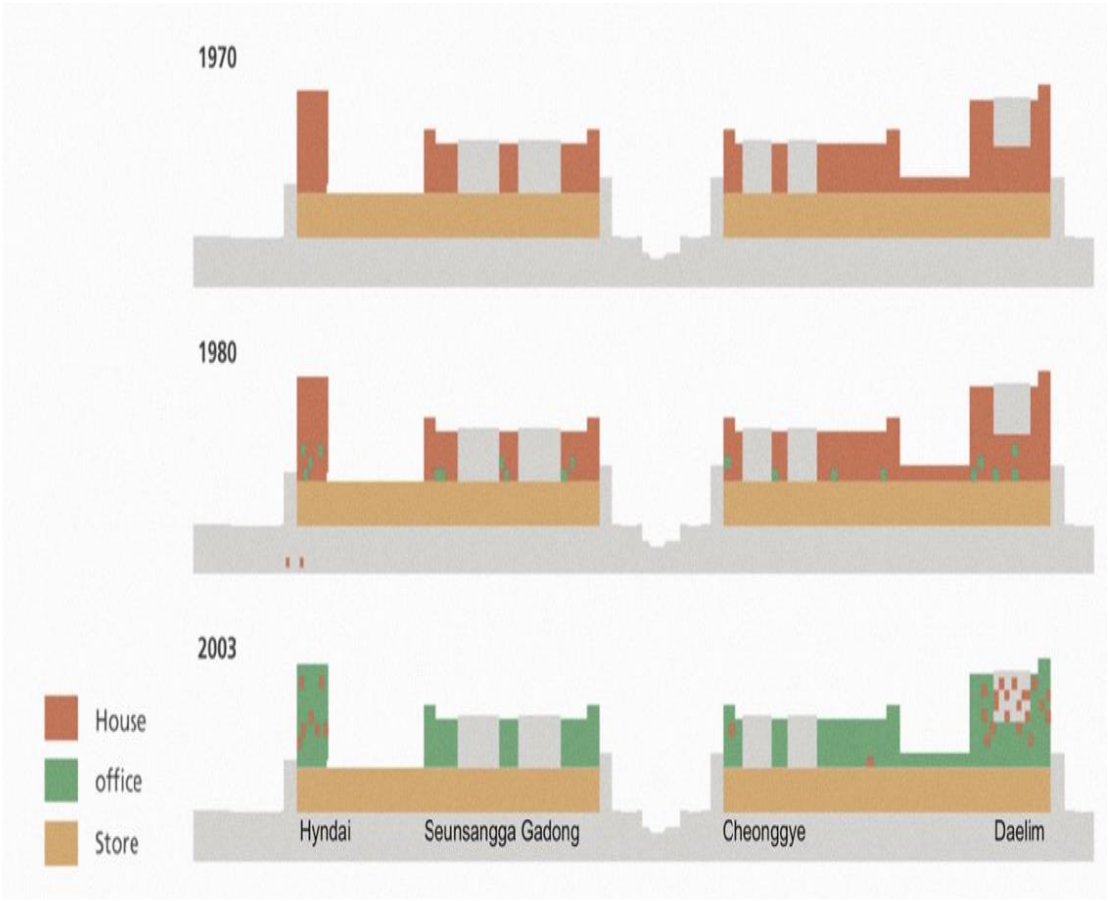
4.3. FUNÇÃO ECONÔMICA DO COMPLEXO SEWOON SANGGA DA INAUGURAÇÃO ATÉ OS ANOS 2000

Originalmente, o complexo cumpriria uma função dentro da estratégia nacional de desenvolvimento econômico. Enquanto as grandes empresas campeãs nacionais (Cheabols), Hyundai, Samsung e LG, por exemplo, eram voltadas para o mercado externo e interno de alta renda, o complexo Sewoon Sanga era voltado principalmente para atender ao mercado interno, como polo para a importação e comercialização de peças e montagem de equipamentos eletrônicos, além de outras atividades, como impressão/reprodução de matérias, salões para eventos, restaurantes e até salões de golfe " *in door*", além da área residencial.

Entretanto, com o surgimento dos novos polos residenciais, comerciais e industriais, já a partir de meados dos anos 1970, o complexo começou a perder força. Nos anos de 1970, o GMS passou a implantar uma estratégia de expansão urbana, quando foram construídos novos bairros residenciais para a classe alta, atraindo os moradores de Sewoon, e com a construção de novos polos de produção de eletrônicos, para onde migraram muitas empresas ligadas a este setor.

Ademais, até o início dos anos de 1980, a Coréia do Sul não se submetia aos acordos internacionais de patentes. Assim, em Sewoon Sangga era possível "aprender" sobre os equipamentos e reproduzi-los. De fato, o complexo configurava um importante centro industrial e de inovação de relevância para a cidade e o país. Com os acordos com o Fundo Monetário Internacional (FMI) e a entrada do país na Organização Mundial do Comércio (OMC), o país aderiu aos acordos de patentes. Com isso boa parte das atividades relacionadas com eletrônicos em Sewoon Sangga foram declaradas pirataria. Com isso, houve uma mudança de perfil das atividades. Grande parte do mercado de eletrônicos se deslocou para os novos polos e o complexo passou a abrigar atividades de outros setores como joalheria, muitas informais e até ilícitas, como reprodução pirata de áudio e vídeo, por exemplo. Com a saída dos moradores, os apartamentos foram transformados em lojas ou escritórios, modificando a configuração da ocupação original (Franz, 2020; RAMIRES, 2020; GUIGUE & SOHAIL, 2020; MOLLARD, 2018; SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT, 2017).

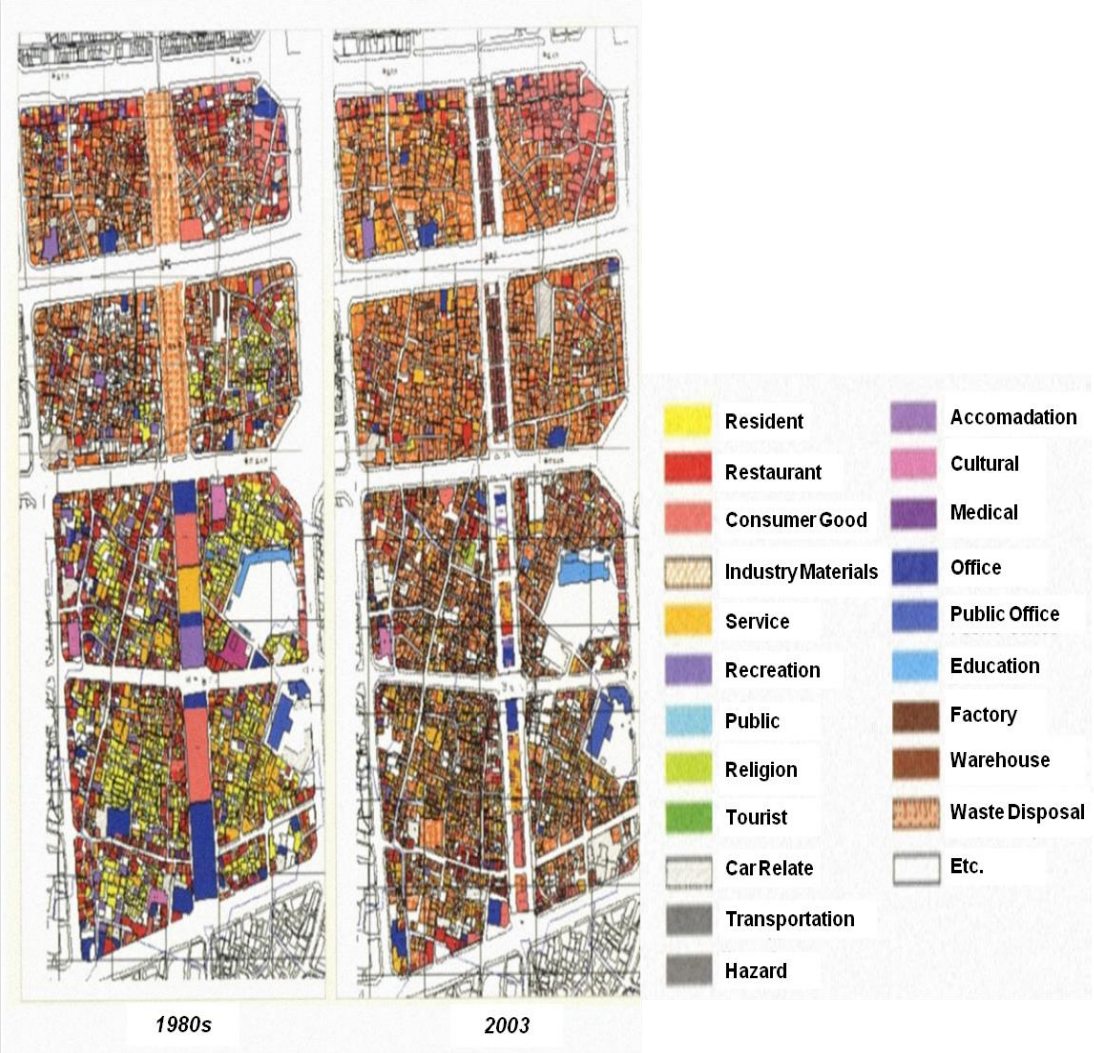
Figura 12: Transformação dos Apartamentos de Sewoon



Fonte: GMS, 2015. Citado por Franz, 2020.

Ao longo dos anos também houve alteração dos padrões de uso e ocupação das áreas vizinhas do complexo, com o esvaziamento das funções residenciais. Entretanto, do ponto de vista econômico, estas áreas se mantiveram conectadas com o complexo, integrando suas cadeias ou o ecossistema de negócios agora, em grande parte, do setor informal (FRANZ, 2020).

Figura 13: Mudanças no padrão de ocupação da área de inserção de Sewoon Sangga entre 1980 e 2003



Fonte: Elaborado por Kim Joon Woo (2016) apud Franz (2020).

4.4. PROJETO DASI SEWOON SANGGA (NOVAMENTE SEWOON SANGGA) - 2017

4.4.1. INICIATIVAS PÚBLICAS

Desde meados dos anos de 1990, o GMS traçou vários planos para a revitalização da área, que implicavam na demolição do complexo, o que enfrentava resistência dos seus ocupantes, de moradores da vizinhança e de vários setores da sociedade civil de Seul. Em 2008, um dos edifícios chegou a ser demolido. Em função dessa expectativa de demolição, tanto o poder público quanto os proprietários privados deixaram de investir na manutenção das edificações, o que levou à deterioração do complexo, o que, de certo modo, favoreceu a ocupação por atividades informais, conforme citado acima.

O debate em torno da demolição ou não do complexo ocupou a campanha eleitoral de 2012, quando Park Won Soon foi eleito prefeito defendendo que o complexo deveria ser mantido e revitalizado. O que representou uma mudança de paradigma na política urbana de Seul, com a preservação do patrimônio e da identidade ganhando centralidade estratégica (FRANZ, 2020; SEOUL INSTITUTE, 2018; SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT, 2017).

Nesta altura, essa visão era coerente com a estratégia de desenvolvimento econômico do país, com o Plano Seoul 2030 (THE SEOUL INSTITUTE KIM IN-HEE. 2015) e com o Plano quinquenal de Inovação de Seoul (SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT. 2014). De acordo com a nova estratégia, o país e sua capital deveriam deixar de copiar e passar a criar, inovar e tomar a dianteira no desenvolvimento da chamada Indústria 4.0, ou quarta revolução industrial. O Complexo Sewoon Sangga seria uma forma de fortalecer o prestígio e a competitividade global de Seul, combinando preservação e inovação (FRANZ, 2020).

Em 2016, o governo metropolitano fez o anúncio da decisão de revitalizar o complexo. Para elaborar uma proposta de regeneração detalhada para Sewoon Sangga, o Governo Metropolitano de Seul consultou amplamente o público sobre a intensão de revitalizar o complexo com enfoque na “indústria da cultura criativa”. O governo realizou 270 entrevistas, reuniu atores em 18 ocasiões, com conselhos de planejadores de cultura e arte 15 vezes, e fez 17 audiências para ouvir opiniões de moradores dos distritos vizinhos ao complexo. Além disso, o governo organizou uma Conferência de cinco dias, cuja

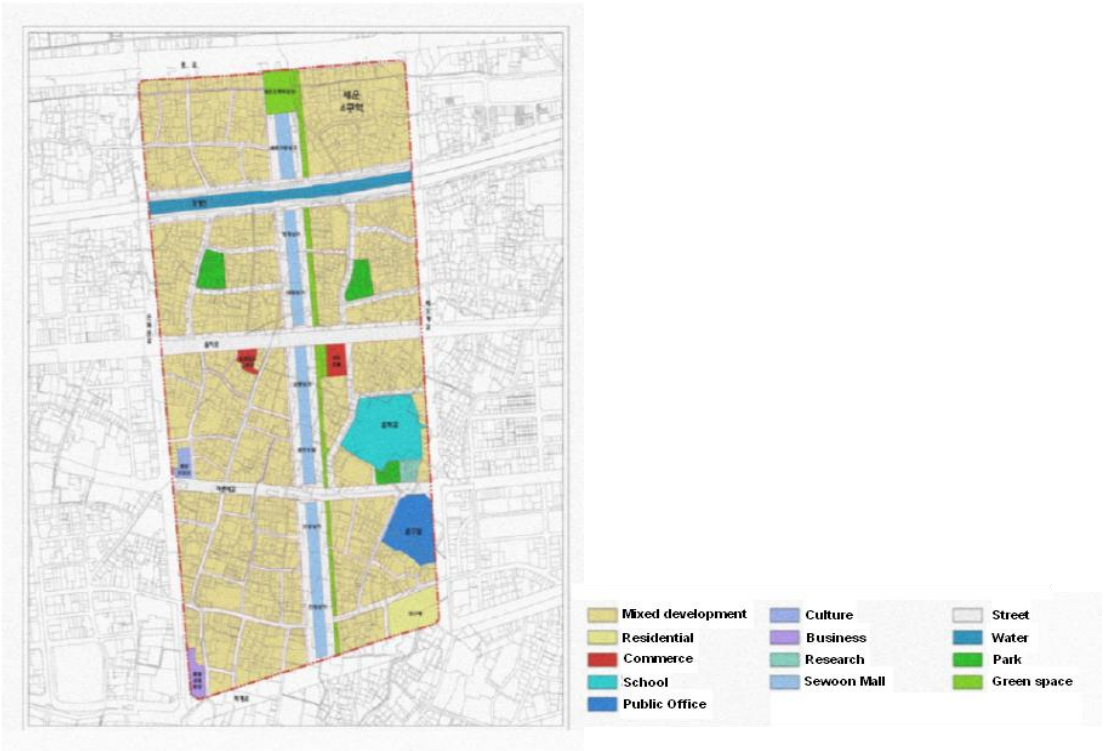
programação incluiu 29 Fóruns e 25 reuniões de comitês consultivos especializados para ouvir os diferentes campos. Vários programas experimentais, como “Sewoon Arcade is a University”, “Imagination Factory”, “Steve J & Yoni P Fashion Show” e “Uljiro Light Way”, foram organizados para aumentar interesse pela área e colher opiniões de diversas áreas e classes (Seoul Institute, 2018).

Em 2017, foi lançado o Dasi Sewoon Sanga (Novamente Sewoon Sangga). Já no nome, o projeto busca resgatar o caráter inovador que o complexo desempenhava e que, de certo modo, ainda se mantem, mas que agora seria reforçado como um hub ou ecossistema da indústria criativa, voltada para as tecnologias da informação e atividades culturais.

O plano previu a “Zona de Promoção de Revitalização Sewoon”, suborganizada em zona de regeneração e preservação, que consiste no Complexo Sewoon Sangga e zona de manutenção e preservação, referente aos bairros do entorno do complexo (Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan 2017). Note-se que o zoneamento do distrito prevê uso residencial nas áreas circunvizinhas, mas não no complexo.

Figura 14: Promoção da revitalização do Distrito Sewoon Sangga

Dashi Sewoon: Planing Urban Reindustrialization



Fonte: Seoul Metropolitan Government, 2017.

Entretanto, para frustração de moradores e pequenos empresários dos distritos, ao contrário dos planos de redesenvolvimento anteriores, o plano apresentado em 2017 previu que somente o Complexo Sewoon Sangga seria objeto de incentivos municipais, tais como: isenções fiscais e modificações da legislação. A justificativa oficial foi de que restabelecer a vitalidade do complexo traria benefícios para os distritos vizinhos (Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan 2017, 29). No entanto, enquanto o GMS manteve autoridade sobre Sewoon Sangga, os distritos vizinhos Jongno e Jung-gu mantiveram sua jurisdição e responsabilidade sobre futuras intervenções sobre as áreas vizinhas (FRANZ, 2020).

4.4.2. OBJETIVOS DO PROJETO

De acordo com o GMS, o Projeto Novamente Sewoon Sangga é um plano de regeneração urbana para tornar o distrito do Sewoon Sangga o ponto central da rede de caminhos para pedestres do centro da cidade e para a indústria de manufatura criativa e cultural. O Projeto Novamente Sewoon visa três objetivos principais: 1) Novamente Andando Sewoon - Regeneração do Andar; 2) Novamente Visitando Sewoon - Regeneração da Indústria; e 3) Novamente Sorrindo Sewoon - Regeneração da Comunidade (Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan 2017).

4.4.3. ESTRATÉGIA DE IMPLANTAÇÃO

O planejamento da implantação do Projeto Novamente Sewoon Sangga previu três estágios: 1) Entrada de instituições e órgãos estratégicos; 2) Entrada de Startups de negócios para jovens e espaço de criadores; e 3) Caminhos para os cidadãos e espaço cultural. Todos previstos para ocorrer entre 2017 e 2020. O investimento previsto em 2017 foi de 88.028.170 USD até 2019, para a implementação das três estratégias (SEOUL INSTITUTE, 2018).

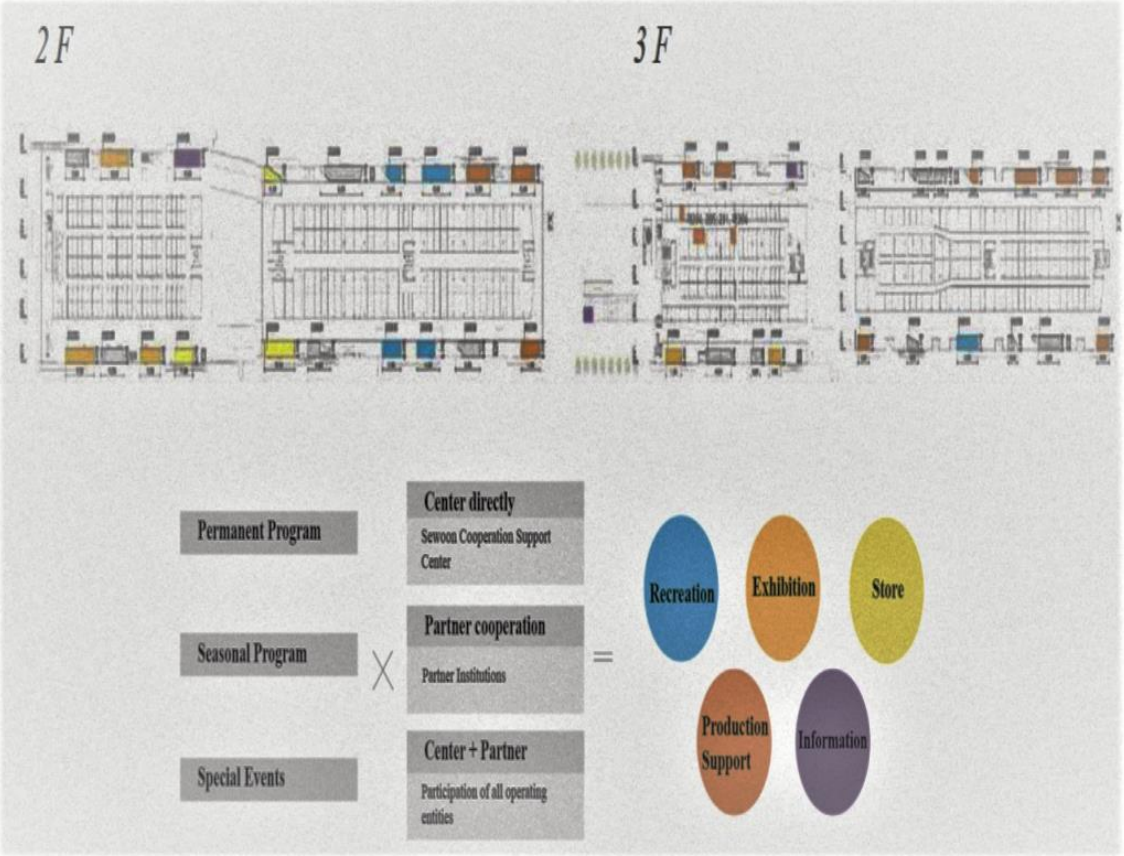
O plano de regeneração prevê:

- A reforma e ampliação dos espaços internos para abrigar novos empreendedores;
- A recuperação e ampliação das passarelas, para completar a conexão de todos os edifícios e novos acessos para sua integração com o Santuário de Jongmyeo/ Jongno/ Córrego Cheonggye/ Euljiro e Toegye-ro/ Nam Mountain, formando uma grande rede

de caminhos para pedestres. A ampliação das passarelas servirá também para implantar novos 30 espaços culturais e comerciais;

- A implantação de um observatório e ponto de visitação no telhado do edifício Chunggye;
- A praça construída no local onde existiu o edifício Hyundai, demolido em 2008, será reformada e em seu subsolo será implantado um salão para exibir as ruinas do tempo da dinastia Chosun. (SEOUL INSTITUTE, 2018).

Figura 15: Layout e esquema de organização espacial dos novos espaços ao longo das passarelas



Fonte: Seoul Metropolitan Government, 2017. Citado por Franz, 2020.

Figura 16: A esquerda, uma vista do exterior de uma das passarelas do Sewoon Sangga. A direita uma vista do terceiro andar do átrio interior de Sewoon Sangga. Seoul Institute (2018).

Fonte: Seoul Museum of History, http://www.museum.seoul.kr/

Figura 17: A esquerda a praça construída no local onde era o edifício Hyundai e à direita a nova praça construída no âmbito do projeto Dasi Sewoon Sangga em 2019

Fonte Seoul Institute (2018), Seoul 2014/2015 Urban Form and Landscape, p. 119 e Franz 2020.

Figura 18: Perspectiva aérea das passarelas de Sewoon- cruzando o parque do Riacho Cheonggyecheon

Fonte: Seoul Metropolitan Government, http://mediahub.seoul.go.kr/archives/955872.

4.5. ARCABOUÇO LEGAL INSTITUCIONAL

As primeiras medidas para estruturação legal institucional e financeiras do projeto foram tomadas pelo GMS ainda em 2015, refletindo o objetivo de garantir a criação do ecossistema de negócios ligado a indústria criativa, visando a manter a permanência de antigos ocupantes e de atrair novos que estivessem alinhados com o Projeto. As medidas foram as seguintes:

1) Acordo de Cooperação entre Proprietários Inquilinos e o Governo Local:

   Ato que estabeleceu os contratos de ganha–ganha entre ocupantes originais, proprietários e governo, e contratos em condições especiais para os novos ocupantes, que visava a garantir a permanência dos ocupantes no momento do lançamento do plano, por meio de acordos de manutenção dos preços dos aluguéis das lojas e escritórios do Projeto;

2) Arrendamento de instalações importantes para proprietários de pequenas empresas:

O GMS compraria ou alugaria imóveis para construir instalações importantes que representassem as características da área e alugaria a pequenos empresários, artistas e outros a um custo baixo;

3) Implementação da "Política de Negócios Seguros de Longo Prazo":

Depois de receber as inscrições no início de 2016, o GMS implementaria a "Política de Negócios Seguros de Longo Prazo", a primeira desse tipo na Coréia. Por meio dessa política, o governo forneceria aos proprietários de prédios deteriorados fundos de até KRW 30 milhões (27,600 USD) para reformas e reparos. Por sua vez, os proprietários dos prédios prometiam não aumentar o aluguel por um determinado tempo e garantiam o período de locação dos inquilinos;

4) Apoiar a compra de sites comerciais para proprietários de pequenas empresas:

Até o final de 2015 o GMS planejava implementar a "Estratégia de Capitalização", por meio da qual os possíveis proprietários de pequenos negócios se qualificariam para receber empréstimos de longo prazo (máximo de 15 anos) de até KRW 800 milhões (736,400 USD), ou 75% do preço do site que desejassem adquirir, a uma taxa de juros um ponto percentual abaixo da taxa comercial;

5) Operação da equipe de suporte jurídico:

O governo da cidade também operaria uma equipe de apoio jurídico composta por 60 advogados locais e por Certified Public Accountant (CPA). Esta equipe estaria disponível para prestar gratuitamente aconselhamento jurídico ou fiscal aos empresários, de forma a protegê-los de prejuízos por eventual desconhecimento da lei ou do sistema fiscal;

6) Implementação do "Decreto de Proteção ao Inquilino Comercial":

O GMS implementaria o "Decreto de Proteção ao Inquilino Comercial" para estabelecer uma base institucional para a proteção dos inquilinos comerciais (foi publicado em 2016); e

7) <u>Promover uma discussão aberta sobre gentrificação:</u>

   Previamente à implementação destas medidas, o GMS manterá discussões e reuniões frequentes com organizações privadas e públicas locais, de modo a fornecer informações atualizadas ao público e estabelecer um consenso social sobre a questão da gentrificação (ocorreu durante o processo participativo em 2016) (Seoul Metropolitan Government, 2015).

Em 2016, foi implementado o Acordo de Cooperação entre Proprietários Inquilinos e o Governo Local, com a formalização dos chamados contratos de ganha-ganha entre as partes envolvidas. Eles estabeleceram o limite máximo de 9% de reajustes dos aluguéis para antigos e novos ocupantes, por um prazo de 5 anos. Os contratos com os antigos locatários foram assinados em 2016 com término em 2021. Já para os novos, que se estabeleceram nas novas instalações construídas, o governo garantiu preços acessíveis. Conforme os objetivos do plano, estes deveriam ser pequenas empresas - startups voltadas para inovação em Tecnologia da Informação, big data e inteligência artificial. Tanto para os novos quanto para os antigos ocupantes, foram estabelecidas obrigações mútuas sobre a renovação e manutenção das instalações. (FRANZ, 2020; SEOUL LEGAL SERVICES, 2020; SEOUL INSTITUTE, 2018).

Em 2017, ocorreu a oficialização do Plano, já brevemente descrito, e a criação do Centro de Suporte e Cooperação de Sewoon (Sewoon Cooperation Support Center). O Centro tem por funções principais articular os antigos e novos ocupantes em núcleos ou células produtivas, dar-lhes suporte técnico e apoio na relação com o setor privado e o acadêmico, de modo a agilizar o desenvolvimento de novos produtos e sua inserção no mercado. (FRANZ, 2020; SEOUL METROPOLITAM GOVERNMENT, 2017).

Em 2018, o GMS aprovou a Portaria sobre a Promoção da Tecnologia Inovadora do Futuro (Ordinance on the Promotion of the Future Innovative Technology). Este regulamento estabeleceu apoio institucional para o desenvolvimento da chamada indústria 4.0 com três eixos principais: cooperação para pesquisa acadêmica e industrial, futuras inovações em tecnologia (inteligência artificial, big data e internet das coisas) e suporte para a inserção das inovações e seus produtos no mercado, via compras governamentais (SEOUL LEGAL SERVICES, 2019). Esta portaria instituiu o Comitê de

Crescimento de Inovação do Governo Metropolitano de Seul (Seoul Metropolitan Government Innovation Growth Committee) com o qual o Centro de Suporte e Cooperação de Sewoon passou a atuar em conjunto, tendo relevância como suporte institucional para Sewoon Sangga, como meio de incentivo para os ocupantes do complexo. Com esta portaria, foram ainda criadas condições para agilizar a implementação da agenda da indústria criativa, lançada em 2013 pelo governo nacional, e acesso dos ocupantes aos incentivos do Startup Act. Por este Ato, as grandes empresas podem destinar parte de seus impostos para financiar as Startups que se enquadram nas prioridades pelo governo. (FRANZ, 2020).

4.6. INSTRUMENTOS URBANOS E INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS

O projeto não implicou na criação de mecanismos urbanos ou edilícios específicos. As intervenções urbanas consistem na restauração dos edifícios e das passarelas e na sua complementação para interligar todos os edifícios, o que já era previsto no projeto original. Nelas, prevê-se a instalação de boxes para abrigar atividades comerciais e culturais.

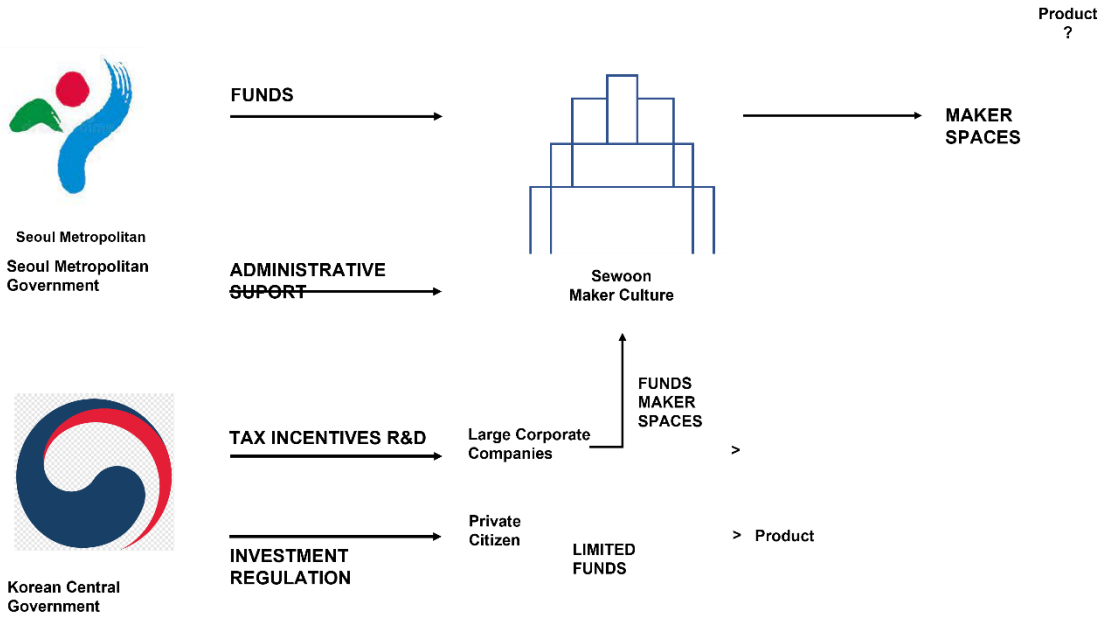
4.6.1. MODELAGEM INSTITUCIONAL DO NOVAMENTE SEWOON SANGGA - 2017

Desde a sua origem, parte do complexo pertence ao poder público e parte a proprietários privados, com o poder público tendo forte ingerência sobre a gestão do conjunto de edificações, o que foi reforçado com o lançamento do Projeto Novamente Sewoon Sangga, como pode ser visto pela regulação criada em 2015, citada acima. Essas características formam a base para a implantação do projeto, que visa, sobretudo, ganhos urbanísticos e econômicos, como a implantação de um ecossistema de negócios formado majoritariamente por micro e pequenos empresários. Desse modo, não pode ser considerado como um típico empreendimento imobiliário, onde os ganhos financeiros com a incorporação – que são legítimos – são o foco principal. O Novamente Sewoon Sangga cumpre a função de consolidar uma estratégia de desenvolvimento

econômico urbano, haja vista a preocupação em não permitir o aumento dos preços dos aluguéis no complexo.

Dadas as características de propriedade e gestão do complexo, o projeto utilizou-se de uma estrutura financeira bastante simples e convencional. As obras de reforma e ampliação do complexo foram contratadas e custeadas pelo GMS. Por meio dos contratos de locação de ganha-ganha, conforme as normas estabelecidas ainda em 2015, com os contratos firmados a partir de 2016, os proprietários privados ficaram com a obrigação de reformar seus imóveis. O financiamento das atividades ocorre com base nos incentivos nacionais derivados do Startup Act, conforme apresentado no item anterior. De acordo com o demonstrado no diagrama a seguir, o GMS aporta os fundos necessários para a renovação do complexo e provê apoio institucional e administrativo, enquanto o governo nacional, por meio de incentivos, canaliza fundos de grandes empresas para o financiamento de pesquisa de desenvolvimento e estimula a comercialização dos novos produtos. (FRANZ, 2020).

Figura 19: Esquema de investimento em tecnologias avançadas



Fonte: Elaborado por Franz, 2020.

4.6.2. ESTRATÉGIA RELATIVA À HABITAÇÃO

Conforme demonstrado por seus objetivos, o Novamente Sewoon Sangga não inclui a retomada da função residencial do complexo. Lembrando que os apartamentos eram destinados para alta renda. Os espaços que eram originalmente residenciais, e que se transformaram em áreas comerciais e de serviços ao longo do tempo, agora servem aos objetivos traçados para o projeto, que consistem em tornar a área um Hub da indústria 4.0 em Seul. Os apartamentos têm o objetivo de aproximar trabalho de moradia, trazendo uma dinâmica urbana para o local.

4.6.3. IMPACTOS PREVISTOS E DESAFIOS

O GMS pretende que Sewoon Sangga se torne um marco para a reindustrialização da área central de Seul, com foco na indústria criativa, baseada em inovação e tecnologia da informação (indústria 4.0), além da transformação do complexo e atrativo histórico, cultural e turístico para a cidade.

Como já não há mais moradores no complexo e o projeto não prevê a retomada deste uso para qualquer faixa de renda, a preocupação quanto à gentrificação ocorre em relação à preservação do ecossistema de negócios que constitui objetivo central do projeto. Nesse sentido, garantir aluguéis a preços acessíveis é fundamental para manter os antigos ocupantes e atrair novos empreendedores ligados ao setor de inovação em tecnologia.

O principal desafio do ponto de vista do Governo Metropolitano de Seul é garantir a permanência dos atuais ocupantes, que são tidos como parte fundamental para o ecossistema de negócios criativos que se pretende gerar, juntamente com a nova geração de empreendedores. Com a renovação do complexo, há a tendencia de ocorrer um aumento da atratividade do complexo e, com isso, de elevação dos preços dos aluguéis, o que inviabilizaria a permanência dos ocupantes iniciais, assim como dificultaria a entrada de nova micro e pequenas empresas – startup – atuantes na área de inovação em Tecnologias da Informação.

Ou seja, preocupação sobre a gentrificação ocorre em relação aos ocupantes antigos e novos, em sua imensa maioria pequenos empresários, já que não há mais uso residencial no complexo.

O Acordo de Cooperação entre Proprietários Inquilinos e o Governo Local e que implanta o modelo de contratos de ganha-ganha e os contratos especiais com os novos ocupantes, além do Decreto de Proteção ao Inquilino Comercial, que visam evitar o aumento dos aluguéis, são as principais medidas para permitir que os atuais e novos ocupantes consigam se manter no complexo.

5. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ATUAL (pós-implantação Projeto)

5.1. AÇÕES IMPLEMENTADAS

Até 2018, as passarelas foram reformadas e ampliadas, formando o eixo de pedestres norte-sul, conectando de Jongmyeo a Namsan; foi implantado o Old Green Network Park, uma praça e um salão de exposições feito no subsolo da praça para mostrar os achados arqueológicos da dinastia Chosun, descobertos durante a construção; foram preparados espaços para a entrada de instituições e órgão estratégicos; foi implantado o Sewoon Makers' Cube, um espaço para startups de negócios, construído como parte do segundo estágio ao lado do próximo deck de pedestres Sewoon-Daerim, sendo composto por escritórios para um Laboratório de Desenvolvimento de Drones e um Laboratório para Desenvolvimento de Aplicações Médicas Inteligentes e, como tal, oferece espaço para novas empresas iniciantes; foi concluída a construção dos equipamentos culturais que ligam estes espaços ao público. Um observatório foi construído na cobertura do Complexo (SEOUL INSTITUTE, 2018).

5.2. RESULTADOS E IMPACTOS ATÉ O MOMENTO

Os impactos mais evidentes até o momento foram o aumento do número de visitantes e do número de empreendimentos.

Desde a restauração das passarelas e da inauguração no novo observatório e de vista panorâmica no teto do edifício Chunggye, o número de visitantes triplicou. A taxa de vacância do centro caiu pela metade em um ano, de 20% para 10%, a partir de junho de 2017, com a chegada de cerca de 100 novos empreendimentos (KIM & KI KIL 2019). Quatro organizações estratégicas se instalaram no complexo: 1) Universidade de Seul; 2) Centro de Economia Social de Seul; 3) The Seeds; e 4) Fab Lab Seul. Além disso, 17 startups de negócios para jovens se mudaram para o Sewoon Makers Cube (Seoul Metropolitan Government, 2018).

Dentre essas empresas está incluída a Anatz, empresa de impressoras 3D de Lee Dongyeop, que se beneficiou consideravelmente do Sewoon Makers' Cube. Anteriormente, a Anatz projetava e montava robôs, ao mesmo tempo em que terceirizava partes de peças eletrônicas dos robôs, porque operar uma fábrica em Seul

dificilmente era possível apenas com trabalhos de design e montagem. Lee dá crédito ao centro por fornecer à sua empresa um espaço acessível com recursos abundantes para componentes eletrônicos, economizando seu tempo comercial e esforço para produzir robôs. Como tal, o Sewoon Shopping Center está fornecendo não apenas o espaço para empresas iniciantes, mas também a plataforma e o sistema para que construam bases mais sólidas para o crescimento dos negócios (SEOUL INSTITUTE, 2018).

O controle sobre o complexo pode ser expresso pelos Acordos de Cooperação entre inquilinos, proprietários e poder público para contenção dos preços dos aluguéis. Eles foram efetivos num primeiro momento para aliar a atratividade do público desejado e a contenção dos preços dos aluguéis, permitindo evitar a gentrificação pela saída dos antigos ocupantes e garantir a chegada de pequenas empresas e startups do setor de inovação, que, por operarem em pesquisa e desenvolvimento, tendem a ter dificuldades de se manter sem financiamento a baixo custo.

Por outro lado, as áreas circunvizinhas, ocupadas por pequenas empresas, muitas informais, que, como já mencionado, formam parte do ecossistema de inovação do complexo, também já estão sendo afetadas, sem, no entanto, contar com as proteções em relação aos ocupantes originais e desejados que o GMS estabeleceu para o Complexo Sewoon Sangga. O plano de revitalização de 2017 previu a criação da “Zona de Promoção de Revitalização Sewoon”, suborganizada em zona de regeneração e preservação, que consiste no Complexo Sewoon Sangga e zona de manutenção e preservação, referente aos bairros do entorno do complexo. (Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan 2017). Note-se que, como demonstrado na figura 12, o zoneamento do distrito prevê uso residencial nas áreas circunvizinhas, mas não no complexo.

Uma demonstração deste impacto é o Projeto Sewoon Ground, um grande empreendimento imobiliário que está em fase inicial de implantação, numa parte de um dos distritos vizinhos ao complexo Sewoon Sangga. As figuras 18 e 19 apresentam, respectivamente, a caracterização da área de inserção do Complexo, em 2003, e a caracterização desejada no Plano Dasi Sewoon Sangga de 2017, com a demarcação do trecho onde se localiza o projeto Sewoon Ground. Nas figuras 20 e 21, pode-se verificar, no detalhe marcado à esquerda, o padrão de ocupação atual da área de inserção do Sewoon Ground. Já nas figuras 22 e 23, pode-se ver representada a implantação do

Sewoon Ground. Note-se o destaque da localização da praça do Complexo como referencial para localização em relação ao conjunto da área de inserção.

Figura 20: Zona Sewoon Sangga 2003

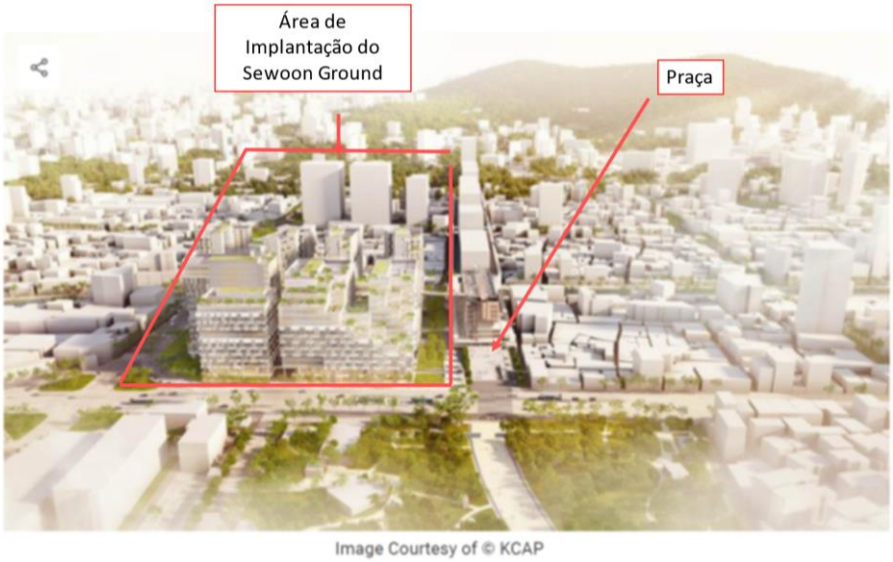
Figura 21: Zona Sewoon Sangga Plano 2017

Figura 22: Vista de Sewoon Sangga com demarcação, à esquerda, da área de implantação do empreendimento Sewoon Ground

Figura 23: Vista de Sewoon Sangga com demarcação, à esquerda, da área de implantação do empreendimento Sewoon Ground

O programa do empreendimento Sewoon Ground prevê uma área de 312.500 m² de uso misto, incluindo escritórios, estúdios, apartamentos lojas, espaços culturais, estacionamento e para indústria urbana. Serão construídas passarelas para conexão com as do Complexo Sewoon Sangga. A implantação do empreendimento implicará na remoção dos ocupantes atuais de uma área adjacente ao complexo, representando uma sinalização da tendência de evolução imobiliária dos distritos vizinhos de Sewoon Sangga.

Figura 24: Perspectiva do Projeto Sewoon Grounds em relação à área de inserção



Fonte: KCAPS Archtects & Planners.

Figura 25: Perspectiva do Projeto Sewoon Grounds em relação à área de inserção

Fonte: KCAPS Archtects & Planners.

No que diz respeito ao aspecto do desenvolvimento imobiliário com foco na sustentabilidade, o Novamente Sewoon Sangga não apresenta outros elementos construtivos ou de operação e manutenção que representem inovação no sentido de eficiência energética ou otimização ou reutilização de resíduos, por exemplo. Entretanto, ele incorpora aspectos relativos à sustentabilidade na medida em que valoriza os espaços para pedestres, por meio das passarelas e sua integração com outras áreas de pedestres da cidade, criando um grande circuito de mobilidade ativa. O fato de retomar a vitalidade da área central da cidade pode ser considerado como elemento importante do ponto de vista da sustentabilidade, no sentido de conter ou, pelo menos, reduzir o ritmo de expansão da mancha urbana. A valorização da identidade cultural e econômica da região pode também ser considerada como um aspecto positivo.

5.3. PAPEL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS NO DESENVOLVIMENTO DAS REGIÕES

O fato de o poder público ser detentor de parte dos imóveis e ter poder de influência sobre a parcela de domínio privado, torna o complexo uma âncora para o projeto do GMS, que tem como foco principal aproveitar a estrutura existente para potencializar seu ambiente de inovação e promover a reindustrialização e a atratividade turística e cultural da área central de Seul.

5.4. PRINCIPAIS PLAYERS (PRIVADOS) QUE AJUDARAM O PROJETO

Com relação aos agentes privados, os proprietários de imóveis assumiram a obrigação com reformas e adequações, como contrapartida aos investimentos públicos e tiveram como resultado o aumento das taxas de ocupação. Já os locatários, antigos e novos, contam com boas condições de instalação e localização para suas atividades com preços dos aluguéis compatíveis com sua capacidade de pagamento, permitindo o desenvolvimento de suas atividades, pelo menos durante 5 anos.

5.5. TENDÊNCIA ATUAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O Sewoon Ground é de fato um projeto antigo e que, desta vez, passada a pandemia, parece que vai ser iniciado efetivamente. Em que pese o cenário atual e as tendências do mercado imobiliário em Seul, que apresentou estabilidade em 2022 e que, devido ao avanço do e-commerce, não há perspectivas de crescimento do mercado de lojas e escritórios (CBRE, 2022). O mesmo cenário é apontado para o segmento residencial, que, apesar da demanda, tem sido restringido pelos preços altos e o financiamento caro (MIN-HYUNG, 2023). Entretanto, ao que parece, o sucesso do Complexo Sewoon Sangga, até o momento, tem sido suficiente para animar os investidores do Sewoon Ground. No entanto, caso a tendência de novos empreendimentos como o Sewoon Ground se confirme, pode haver a médio e longo prazo o comprometimento dos objetivos do Complexo, já que uma retirada intensa dos atuais ocupantes das suas áreas circunvizinhas, configurando um processo de gentrificação, significará fragilizar o ecossistema de negócios criado. Nesse sentido, seria recomendável uma avaliação para eventuais ajustes nos planos de revitalização do Complexo e das zonas circunvizinhas.

6. INFORMAÇÕES E DADOS ESTATÍSTICOS

6.1. VALOR DE INVESTIMENTO

6.1.1. PROJETADO

- Obras públicas - 88.028.170 USD. (SEOUL METROPOLITAM GOVERNMENT, 2017);
- Fundo para reformas de imóveis privados – 27.600 USD/KRW 30 milhões convertidos ao câmbio médio de dezembro de 2015. (SEOUL METROPOLITAM GOVERNMENT, 2015); e
- Crédito para empreendedores – até 736,400 USD/KRW 800 milhões convertidos ao câmbio médio de dezembro de 2015. (SEOUL METROPOLITAM GOVERNMENT, 2015).

6.1.2. REALIZADO

Em princípio o valor do investimento previsto. Não foram encontradas informações sobre se houve majoração de gastos e nem a respeito dos investimentos privados.

6.2. QUANTIDADE DE POPULAÇÃO BENEFICIADA (RESIDENTE E FLUTUANTE)

As informações encontradas dão conta de que o número de visitantes em 2020 triplicou em relação a 2017, mas não há referência a quantidades.

6.3. EMPREGOS GERADOS E PERSPECTIVAS PROJETADAS

Há informações de uma redução da vacância dos espaços no Complexo de 20%, em 2017, e para abaixo de 10%, em 2020. No entanto, não foram encontradas referências sobre se essa redução inclui a contagem dos espaços comerciais acrescidos com a ampliação das passarelas.

6.4. ÁREA DA INTERVENÇÃO

Área do complexo Sewoon Sangga, que corresponde a aproximadamente 360.000 m². Não foram identificadas informações sobre número de unidades do complexo. Há indicação de que cerca de 10 mil empresas ocupam o mesmo.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O projeto Novamente Sewoon Sangga integra a estratégia de desenvolvimento econômico e urbano da Coréia do Sul e de Seul, em particular. Ele representa uma mudança de paradigma, sobretudo para o Governo Metropolitano de Seul, que passa a seguir uma abordagem que combina preservação e renovação para resgatar a importância econômica e cultural da área central da cidade, por meio da implantação de um grande ecossistema de negócios voltado para inovação em tecnologias da informação, como forma de estimular a chamada indústria 4.0 no país.

O projeto consiste basicamente na recuperação arquitetônica de um grande conjunto imobiliário e no regaste e valorização de sua função para a área central de Seul. Em função de seus objetivos urbanos e econômicos, ele não configura um empreendimento imobiliário típico. De fato, não é sua intenção promover ganhos imobiliários nem para o setor público e nem para os proprietários privados, já que dentre as principais medidas do seu arcabouço legal está a limitação dos preços dos aluguéis para garantir a presença de pequenas e microempresas ligadas e voltadas para inovação tecnológica.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARCHISCENE. Archiscene Talks with KCAP About Their Sewoon Grounds Project in Seoul, South Korea. 2021. https://www.archiscene.net/planning-urban-design/kcap-sewoon-grounds/.

CBRE. Korea Real Estate Market Outlook 2022. https://www.cbrekorea.com/insights/reports/korea-real-estate-market-outlook-2022.

DATA COMMONS. South Korea, 2023. https://datacommons.org/place/country/KOR?category=Economics.

FRANZ, Larissa. Sewoon Sangga: Politics of Urban Reindustrialization. Master of Science in Urban Studies. Estonian Academy of Arts. Tallinn, 25. 05. 2020. https://tase20.artun.ee/wp-content/uploads/2020/06/Franz_Larissa.pdf.

GUIGUE, Noémie & SOHAIL, Natasha LIMITS AND CHALLENGES IN URBAN REGENERATION: THE CASE STUDY OF SEWOON GROUNDS.

GUIGUE, Noémie & SOHAIL, Natasha. Limits and Challenges in Urban Regeneration: The Case Study of Sewoon Grounds. In: PALMIA, Francesco & PRANAV, Kuttaiah (org). Unpacking Seoul: Concerns of a Solutionist Metropolis. MSc Governing the Large Metropolis. Sciences PO Urban School. 2020. https://www.academia.edu/61681333/UNPACKING_SEOUL_CONCERNS_OF_A_SOLUTIONIST_METROPOLIS.

HAHN, Bae-ho, LEW, Young Ick, IM, Hyug-Baeg et all. South Korea. Encyclopedia Britannica. 2023. South Korea | History, Map, Flag, Capital, Population, President, & Facts | Britannica.

JUNG. Yoonhee. Urbans Sustainability in Transformation: A Case Study of Seoul. PhD Thesis. URBANS SUSTAINABILITY IN TRANSFORMATION: A CASE STUDY OF SEOUL. 2018. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://scholarshare.temple.edu/bitstream/handle/20.500.12613/1558/Jung_temple_0225E_13529.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

KIM, Joanne & KI KIL, Hyun. How Seoul, South Korea is reviving an old downtown district while preserving its history. Placemaking Postcards. Brookings. 2018. https://www.brookings.edu/blog/the-avenue/2019/10/24/how-seoul-south-korea-is-reviving-an-old-downtown-district-while-preserving-its-history/.

KOREA. ACT ON SPECIAL MEASURES FOR THE PROMOTION OF VENTURE BUSINESSES. 2018. https://elaw.klri.re.kr/eng_mobile/viewer.do?hseq=49158&type=part&key=28.

LI, Beifan & MENADI, Mona. Competitiveness as a Branding Strategy: Tracing the History and Tensions of Seoul's Urban Governance. In: PALMIA, Francesco & PRANAV, Kuttaiah (org). Unpacking Seoul: Concerns of a Solutionist Metropolis. MSc Governing the Large Metropolis. Sciences PO Urban School. 2020. https://www.academia.edu/61681333/UNPACKING_SEOUL_CONCERNS_OF_A_SOLUTIONIST_METROPOLIS.

MACROTRENDS. Seoul, South Korea Metro Area Population. 2023. https://www.macrotrends.net/cities/21758/seoul/population.

MIN-HYUNG, Lee. Panic buying in Korea's housing market on sharp decline. The Korea Times. 2023. https://www.koreatimes.co.kr/www/biz/2023/01/175_343432.htmlhttps://www.koreatimes.co.kr/www/biz/2023/01/175_343432.html#:~:text=Housing%20market%20sentiment%20took%20a,1.25%20percent%20in%20January%202022.

MOLLARD, Manon. City within the city: Sewoon Sangga renovation in Seoul, South Korea - Architectural Review. 2018. Disponível em: https://www.architectural-review.com/buildings/city-within-the-city-sewoon-sangga-renovation-in-seoul-south-korea.

NATIONAL ATLAS OF KOREA. Expansion of Large Cities. http://nationalatlas.ngii.go.kr/us/index.php. Acesso em 24/01/2023.

NATIONAL GEOGRAPHY INFORMATION INSTITUTE (NGII). Expansion of Large Cities. The National Atlas of Korea 2021. http://nationalatlas.ngii.go.kr/pages/page_564.php.

NOH. Jang Suh. Heritage Authenticity and Monumentalization for Project Power – A Case Study of the Cheonggyecheon Restoration Project in Seoul, Korea. Doctorate Thesis. Program of Architectural Heritage Management and Tourism. Silpakorn University. 2009.

PIERREL, Azilis & TCHUISSEU, Anne-Sophie. The Role of chaebols in Seoul's Urban Planning and Regeneration. In: PALMIA, Francesco & PRANAV, Kuttaiah (org). Unpacking Seoul: Concerns of a Solutionist Metropolis. MSc Governing the Large Metropolis. Sciences PO Urban School. 2020. Https://Www.Academia.Edu/61681333/Unpacking_Seoul_Concerns_Of_A_Solutionist_Metropolis.

RAMRIEZ, Kimberly Marie. Seun Sangga: Seoul in 1.2 Km. University of Houston. 2020. https://uh-ir.tdl.org/bitstream/handle/10657/6931/Ramirez_Kimberly_Thesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

SANTANDER TRADE MARKETS. Economia da Coreia do Sul. 2022. Economia da Coréia do Sul - Santandertrade.com.

SCHMIDT, Marieke. Shaping Seoul: Employing Heritage in the Urban Regeneration Projects. Seoullo 7017 and Again Sewoon MA Thesis. Asian Studies, Critical Heritage Studies. Leiden University, July 2018. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://studenttheses.universiteitleiden.nl/access/item%3A2629769/view.

SEOUL INSTITUTE. Regeneration Without Demolition: Remaking Sewoon Centre for Liveable Cities Singapore. 2018. www.clc.gov.sg/docs/default-source/reports/bc-2018-05-regeneration-without-demolition-remaking-sewoon.pdf.

SEOUL LEGAL SERVICES. Seoul Metropolitan Government Ordinance on The Protection of Tenants of Commercial Buildings. 2020. https://legal.seoul.go.kr/legal/english/front/page/law.html?pAct=lawView&pPromNo=4249.

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT. Ordinance on the Promotion of the Future Innovative Technology. 2018. https://legal.seoul.go.kr/legal/front/page/existing.html;jsessionid=74068CDC64C9D09B34129728A73E3A9A?pAct=lawView&pPromNo=4272&type=en.

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT Re-Structuring Sewoon Sangga City walk: Design Guidelines. 2017. https://project.seoul.go.kr/downloadCpttFile.do?fileSeq=8758&fileDownCnt=111.

SEOUL METROPOLITAM GOVERNMENT. Seoul Develops Comprehensive Measures to Cope with Gentrification. 2015. http://english.seoul.go.kr/seoul-develops-comprehensive-measures-cope-gentrification/.

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT. Seoul Social Innovation Plan. 2014. http://english.seoul.go.kr/policy/key-policies/city-initiatives/4-social-innovation/.

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT. 2017. Sewoon Sangga Urban Revitalization Plan. Government Notice, Seoul: Seoul Special City.

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT. Sewoon Shopping Centre Regeneration Project. Urban Sdg Knowledge Platform. 2017. http://urbansdgplatform.org/profile/profile_caseView_detail.msc?no_case=154.

SHIM, Young Kyu. A Once-Maligned Concrete Megastructure in Seoul is Revitalized—Sans Gentrification – Metropolis. 2018. https://metropolismag.com/projects/sewoon-sangga-seoul-south-korea-renovation/.

SUMIN, Lee. To Embrace the Future of Manufacturing. University of Seoul Sewoon. Space. 2019. https://vmspace.com/eng/report/report_view.html?base_seq=NjA0.

THE BANK OF KOREA - The Korean Economy, 2016. https://www.bok.or.kr/eng/bbs/E0000744/view.do?nttId=219563&menuNo=400227.

THE SEOUL INSTITUTE KIM IN-HEE. 2023 Seoul Master Plan. 2015. https://www.seoulsolution.kr/sites/default/files/policy/1권_11_Urban%20Planning_2030%20Seoul%20Plan.pdf.

WORLD ARCHITECTURE COMMUNITY. KCAP Releases Revised Plans of Sewoon Grounds Project in Seoul, South Korea. Korea, South Architecture News. 2021. https://worldarchitecture.org/architecture-news/evmmm/kcap-releases-revised-plans-of-sewoon-grounds-project-in-seoul-south-korea.html.

WORLD BANK. The World Bank in Republic of Korea. 2022. Republic of Korea Overview: Development news, research, data | World Bank.

YANG, Léonie & JANVIER, Thomas. Republic of Apartments: The History and Implications of Setting a New Housing Standard in Seoul. In: PALMIA, Francesco & PRANAV, Kuttaiah (org). Unpacking Seoul: Concerns of a Solutionist Metropolis. MSc Governing the Large Metropolis. Sciences PO Urban School. 2020. Https://Www.Academia.Edu/61681333/Unpacking_Seoul_Concerns_of_a_Solutionist_Metropolis.