

## Porto Maravilha – A operação urbana

O Porto Maravilha é uma operação de requalificação urbana que prevê o reencontro da Região Portuária com a cidade, lançando um novo padrão de qualidade de vida no Rio de Janeiro. Com as mudanças previstas para o município e para a área do Porto Maravilha, a degradação de décadas será revertida em histórica onda de reformas urbanas promovidas pela prefeitura que servirão como referência para outros bairros. A operação foi concebida para a recuperação da infraestrutura urbana, dos transportes, do meio ambiente e dos patrimônios histórico e cultural. No centro da reurbanização está a melhoria das condições habitacionais e a atração de novos moradores para a área de 5 milhões de metros quadrados (m<sup>2</sup>).

A chegada de grandes empresas, incentivos fiscais e um serviços públicos de qualidade vão estimular o crescimento da população e da economia. Projeções indicam salto dos atuais 30 mil para 100 mil habitantes nos próximos 10 anos na região que engloba na íntegra ou em partes os bairros do Centro, Santo Cristo, Gamboa, Saúde, Caju, Cidade Nova e São Cristóvão. A expectativa de população flutuante, que passa pela região diariamente, deverá atingir 800 mil. A intenção é fazer a cidade retornar ao próprio eixo, com um conjunto de edificações residenciais, comerciais, empresariais e culturais sob inovadora concepção urbanística e respeito aos princípios de sustentabilidade.

### Âncoras da reurbanização

[O Museu do Amanhã](#), do renomado arquiteto espanhol Santiago Calatrava, e [o Museu de Arte do Rio \(MAR\)](#), em construção na Praça Mauá, já são ícones da requalificação. Outra grande obra, emblemática para a paisagem local e essencial para resolver o já afogado trânsito na Região, é a demolição do Elevado da Perimetral. Para tornar isso possível, a cidade vai ganhar duas novas grandes vias paralelas que ligam a Ponte Rio-Niterói e a Avenida Brasil à Rua Primeiro de Março: a Via Expressa (que será a transformação da Rodrigues Alves em rodovia expressa) e a Via Binário do Porto (para distribuir o tráfego interno da área), ambas com três pistas em cada sentido.

Estudo de Impacto de Vizinhança da Operação Urbana Porto Maravilha demonstra que a capacidade de tráfego no Elevado da Perimetral já ultrapassou o ideal de 2.000 veículos por hora por sentido. A contagem chega a mais de 4.753 veículos em direção ao Centro, com 119% a mais do que o regular. Rumo à rodoviária, trafegam 4.255 veículos, excedendo a capacidade em 106%. Os dados obtidos em 2010 apontam que, já naquele ano, o viaduto demonstrava sinais de sobrecarga.

De acordo com Estudo de Tráfego da operação, em substituição à Perimetral, as vias Binário do Porto e Expressa vão acrescentar 50% em número de faixas de rolamento, que sobem das atuais 8, em média, para 12. Por onde hoje trafegam 7.600 veículos por hora em horário de pico passarão, no novo sistema, 10.500 veículos por hora, com elevação da capacidade em 38%.

Até 2016, duas novas e importantes vias serão construídas: Binário do Porto e Expressa.

A primeira, paralela à Avenida Rodrigues Alves, com seus 3,5 Km será responsável pela distribuição interna dos veículos nos bairros da Região Portuária e terá dois túneis - da Saúde, com 70 metros de extensão, sob o Morro da Saúde; e do Binário, que começa na Rua Primeiro de Março, passa sob o Morro de São Bento e emerge na Rua Antônio Lage. Com três pistas de ida e três de volta, a Via Binário do Porto vai compartilhar espaço com o Veículo Leve sobre Trilhos (VLT). Ela ligará os extremos da região: do Viaduto do Gasômetro à Praça Mauá, aproveitando-se da antiga Via Trilhos, em alguns trechos. A previsão de conclusão é 2013.

A Via Expressa se aproveita de grande trecho da Avenida Rodrigues Alves, da Avenida Rio de Janeiro até o Armazém 6. A partir desse ponto, ela segue como o Túnel da Via Expressa, com 1.540 metros de extensão, até a Candelária. A via terá três faixas de rolamento nos dois sentidos em toda a sua extensão. O espaço entre o armazém e a Praça Mauá – hoje parte da Avenida Rodrigues Alves - será transformado em um grande passeio público arborizado, valorizando a passagem de pedestres e, em alguns trechos, abrigando a passagem do VLT.

O chamado "bonde elétrico moderno", construído parcialmente com recursos federais do PAC da Mobilidade e complementado por Parceria Público-Privada (em licitação que será lançada nos próximos dois meses), terá 30 Km de vias e seis linhas para conectar todos os modais da região – rodoviária, trens, metrô, teleférico, barcas e aeroporto.

O conjunto viário, combinado ao sistema de BRTs (Bus Rapid Transit), que não faz parte desta operação urbana, mas se integra ao conceito de transporte público de qualidade, diversificação e integração dos modais da região, mudará o perfil do tráfego nesta área da cidade.

## **Cdurp, braço institucional da Prefeitura do Rio**

O marco legal para a requalificação da Região Portuária se deu com a criação da operação urbana consorciada em dezembro de 2009, a partir da aprovação das [Leis Municipais Complementares 101 e 102](#). A legislação criou o Porto Maravilha, fixou regras para o investimento em infraestrutura da área com recursos da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) e instituiu a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (Cdurp) para implantar o processo. Em uma primeira fase, que teve início em 2010, a prefeitura investiu R\$ 139 milhões na requalificação da área de 350 mil m<sup>2</sup> entre as avenidas Rodrigues Alves e Venezuela, as ruas Sacadura Cabral e Camerino e o Morro da Conceição.

A segunda fase das obras estende os benefícios da requalificação a todos os bairros da região e implementa grandes modificações no trânsito capazes de acrescentar uma capacidade de fluxo de veículos acima de 50% em relação à atual. A etapa em andamento será totalmente custeada pela venda de Cepacs e terrenos públicos, em operação orçada em R\$ 8 bilhões, sem ônus aos cofres municipais. O modelo de operação urbana consorciada deu origem à maior Parceria Público-Privada (PPP) do País. Para executar as obras e serviços de manutenção da área do Porto Maravilha, foi contratada, por meio de licitação, a [Concessionária Porto Novo](#)

## **Valorização do patrimônio histórico-cultural**

As ruas da primeira fase têm conclusão das obras em junho de 2012. Já se pode constatar as mudanças nessas vias que ganharam novos calçamentos, redes subterrâneas de água, luz, gás, telecomunicações e saneamento. Os restauros em andamento [dos Galpões da Gamboa](#) e do Centro [Cultural José Bonifácio \(CCJB\)](#) mostram o compromisso do Programa Porto Maravilha Cultural <http://portomaravilha.com.br/web/sup/canalSocProgValor.aspx> que vai investir no mínimo, por obrigação legal, 3% dos recursos com a venda de Cepacs na recuperação dos patrimônios material e imaterial da região.

Em novembro, foi lançado o [Circuito Histórico e Arqueológico da Celebração da Herança Africana](#) - conjunto de locais marcantes para a memória da cultura afro-brasileira que inclui o Cais do Valongo, os Jardins do Valongo, a Pedra do Sal, o Largo do Depósito e o Instituto Pretos Novos, além do próprio Centro Cultural José Bonifácio. Eles serão transformados em áreas de visitação com informações para alunos de escolas municipais, privadas e visitantes de todo tipo.

[O Programa Porto Maravilha Cidadão](#) foi instituído para a promoção do desenvolvimento social da região. Viabiliza projetos de habitação de interesse social, incentiva a geração de empregos diretos e apoia iniciativas de formação profissional, desenvolvimento comunitário, inovação tecnológica para sustentabilidade, integração e inclusão social. Para tanto, parceria com o Sebrae/RJ trabalha para fomentar negócios na região. O primeiro passo é o mapeamento de potencial e traçar estratégias para o desenvolvimento. A primeira rodada de negócios entre grandes e pequenas empresas da região gerou, em abril de 2012, contratos no valor de R\$ 5 milhões em seis meses. [O Balcão de Empregos Porto Maravilha](#) ganhou nova sede, no Centro Público de Emprego, Trabalho e Renda. A iniciativa cadastra e a encaminha inscritos a oportunidades de emprego ofertadas na região.

Nas telecomunicações, a região será pioneira em tecnologia de alta conectividade. Os bairros do Porto Maravilha serão os primeiros da América Latina a ter uma rede de transmissão de dados e voz em fibra ótica, com tecnologia G-Pon, capaz de conferir velocidade de conexão de 10 GB, quando o máximo fornecido hoje no mercado é de 100 MB. Esse é um dos exemplos da instituição de um novo padrão de qualidade nos serviços públicos.

### **Porto Olímpico, acordo para o desenvolvimento**

O espaço destinado às instalações para os Jogos Olímpicos de 2016 na Região Portuária soma 850 mil metros quadrados em potencial de construção e receberá as vilas de mídia e de árbitros, um centro de convenções e dois hotéis com 500 quartos cada. O projeto deverá ocupar oito quadras. Duas delas serão as que vêm sendo chamadas de "olímpicas", cada uma com oito prédios. A construção foi projetada em duas etapas. Inicialmente, serão erguidos os prédios destinados às vilas de mídia e de árbitros para os jogos de 2016.

Após a construção e venda dos empreendimentos residenciais que vão atender às Olimpíadas, os demais poderão ser desenvolvidos. Por meio do Previ-Rio, a prefeitura assume o compromisso de oferecer aos servidores públicos municipais linhas de crédito especiais para a aquisição dessas unidades imobiliárias. Na região, é o primeiro grande projeto residencial, importante para o impulso à requalificação e ocupação de uma área que está degradada há anos.

## Veículo Leve sobre Trilhos

O Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) traz ao Rio o conceito de transporte público integrado, conectando estações de metrô, trens, barcas, teleférico, BRTs (Bus Rapid Transit, o "Ligeirão"), redes de ônibus convencionais e aeroporto. O sistema terá 42 estações, seis linhas e 30 km em vias, de ida, volta e singelas. A distância média entre as estações é de 400 metros. Cada vagão comporta até 450 passageiros, e o tempo máximo de espera entre um trem e outro varia de 5 a 15 minutos, de acordo com a linha. Em planejamento voltado à redução da circulação de ônibus na área, o modelo integrado foi concebido para melhorar o trânsito da região central da cidade. As ruas da Região Portuária já começaram a ser preparadas para receber o chamado "bonde moderno". A primeira etapa de instalação do novo transporte será concluída em 2014, para a Copa do Mundo, com duas linhas em funcionamento. As outras quatro entram em operação até 2016, para absorver o movimento dos Jogos Olímpicos.

## Modelagem Financeira

É preciso levar em conta que, na fase 1, o custo de R\$ 139 milhões foi integralmente de responsabilidade da Prefeitura do Rio. Na fase 2, a Concessionária Porto Novo venceu licitação para assumir a responsabilidade pelas obras e serviços no prazo da operação (de 2011 a 2026). Mas ainda não havia recursos para financiar a operação urbana consorciada.

Desde o início da Fase 2, em junho de 2011, já foram investidos R\$ 840 milhões dos R\$ 8 bilhões que se prevê desembolsar em 15 anos. É nessa fase que entram em cena os Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs). No ano passado, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, comprou por R\$ 3,5 milhões todos os 6.436.722 títulos em leilão promovido pelo município e fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A modelagem financeira foi estruturada segundo o potencial adicional de construção da região: 4 milhões de m<sup>2</sup> de área construída sobre 1 milhão de m<sup>2</sup> em terrenos que podem abrigar novas edificações abrindo oportunidades de negócios. A projeção do valor geral de venda em projetos imobiliários nos sete principais terrenos no entorno da Avenida Francisco Bicalho é de R\$ 25 bilhões, panorama positivo para investidores que já começaram a erguer seus empreendimentos.

Essas estimativas não incluem outros grandes terrenos, tampouco os privados. Criado especificamente para a operação urbana, o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM) concentra os recursos que financiam a operação, paga em repasses periódicos. O processo passa por fiscalização permanente da CVM. A Cdurp publica e divulga relatórios financeiros – quatro por ano - de forma sistemática para dar transparência ao processo.

A Cdurp autorizou o início da segunda etapa de obras e serviços públicos da operação urbana Porto Maravilha executados pela Concessionária Porto Novo no valor de R\$ 1 bilhão. As intervenções programadas de junho de 2012 a junho de 2013 estão previstas no contrato da PPP. Nos próximos 12 meses, a concessionária deverá construir 11 km em novas vias, executar 40% do Túnel do Binário, 15% do Túnel da Via Expressa, 40% da estrutura do Museu do Amanhã e iniciar a demolição do Elevado da Perimetral (abril de 2013). O plano prevê a conclusão dos túneis da Saúde (60 metros), da Rede Ferroviária Federal (314 metros), das alças de subida e descida do Viaduto do Gasômetro, do Reservatório do Morro do Pinto e da sede da Cdurp.

### O que são Cepacs?

Certificados de Potencial Adicional de Construção são instrumentos de captação de recursos para financiar obras públicas. Investidores interessados compram do poder municipal o direito de construir além dos limites atuais em áreas específicas que receberão ampliação da infraestrutura urbana. As emissões são reguladas e fiscalizadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os títulos podem ser negociados no mercado secundário. Os papéis

constituem uma forma de diversificação nos investimento e contribuem para o desenvolvimento do mercado imobiliário local.

### Operações Urbanas no Brasil

Emissor de Cepac	Quantidade de Cepac	Valor de Emissão (R\$)	Operação Urbana Consorciada
Prefeitura de SP	650.000	R\$ 1.100,00	Faria Lima
Prefeitura de SP	3.750.000	R\$ 300,00	Água Espraiada
Prefeitura de RJ	6.436.722	R\$ 545,00	Região do Porto

## GRANDES NÚMEROS

Principais obras e serviços:

- Construção de 4 km de túneis;
- Reurbanização de 70 km de vias e 650.000 m<sup>2</sup> de calçadas;
- Reconstrução de 700 km de redes de infraestrutura urbana (por exemplo, água, esgoto, drenagem);
- Implantação de 17 km de ciclovias;
- Plantio de 15.000 árvores;
- Demolição do Elevado da Perimetral (4 km);
- Construção de três novas estações de tratamento de esgoto;
- Conservação e manutenção do sistema viário;
- Conservação e manutenção de áreas verdes e praças;
- Manutenção e reparo de iluminação pública e calçadas;
- Execução de serviços de limpeza urbana;
- Implantação de coleta seletiva de lixo;
- Manutenção da rede de drenagem e de galerias universais;
- Manutenção da sinalização de trânsito;
- Instalação e conservação de bicicletários;
- Manutenção e conservação de pontos e monumentos turísticos, históricos e geográficos;
- Atendimento ao cidadão.

Regras Urbanísticas e Ambientais

- Afastamento e recuo adequados entre as novas construções;
- Economia de consumo de água e reaproveitamento de águas pluviais e servidas;

- Economia e/ou geração local de energias limpas;
- Uso de aquecimento solar;
- Uso de telhados verdes e/ou reflexivos do aquecimento solar;
- Maximização da ventilação e iluminação natural;
- Uso de materiais com certificação ambiental;
- Facilitação de acesso e uso de bicicletas.

#### Compromissos

- Criação de habitações de interesse social;
- Instalação de creches, Unidades de Pronto Atendimento (UPAs) que atendam a densidade populacional prevista;
- Integração entre os diversos modais de transporte público, facilitando a acessibilidade e a comunicação com outras áreas;
- Recuperação da qualidade ambiental da área;
- Geração de empregos diretos e permanentes na região;
- Regularização e formalização das atividades econômicas;
- Formação profissional;
- Criação dos Programas Porto Maravilha Cultural e Porto Maravilha Cidadão
- Apoio a iniciativas de desenvolvimento comunitário.

## Principais Impactos

- Aumento da população de 28 mil para 100 mil habitantes em 10 anos;
- Aumento da área verde de 2,46 % para 10,96%;
- Aumento de 50% na capacidade de fluxo de tráfego na região;
- Redução da poluição do ar e sonora, com a retirada da Perimetral e a redução do transporte pesado na região;
- Aumento da permeabilidade do solo;
- Aumento e melhoria da qualidade da oferta de serviços públicos;
- Transformação da região em referência para a cidade.

Luciene Braga

Assessoria de Imprensa Porto Maravilha

Contatos: 55 21 2976-6640, 2976-6656, 8909-1623 e lubraga@cdurp.com.br

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A - CDURP

Rua Gago Coutinho 52, 5º andar, Laranjeiras CEP 22.221-070 Rio de Janeiro-RJ

[Cadastre-se para receber avisos de pauta e comunicados](#)