



# **Cais em Disputa: Estudo Comparado do Estelita e Mauá à Luz da Legislação Urbanística e Municipal**

**Ports in Dispute: Comparative Study of Estelita and Mauá in the Light of Urban and Municipal Law**

*Aretha de Azevedo Claudiano dos Santos, Graduanda em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, [aretha.santos.tdl@gmail.com](mailto:aretha.santos.tdl@gmail.com)*

**Bernardo Marques Azevedo de Souza Pinto**, Graduando em Direito pela Universidade Federal de Pernambuco, [bernardomasp@gmail.com](mailto:bernardomasp@gmail.com)

**Thiago Calsa Nunes**, Mestrando em Direito pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, [thiagocalsa@gmail.com](mailto:thiagocalsa@gmail.com)

## Resumo

Com o advento da Constituição da República de 1988 e sua definição de direito à cidade, o fenômeno da autonomia dos municípios enquanto entes federados suscitou o debate acerca das estratégias da gestão pública para acompanhar a inserção da lógica capitalista no desenvolvimento urbano. Megaempreendimentos de cultura e de lazer, em expoente nas zonas portuárias, fazem parte de uma prática municipal que determina a passagem de ações de gerenciamento urbano para o empreendedorismo urbano. Em face desse contexto, o artigo realiza um estudo comparado dos Cais José Estelita e Mauá, analisando os projetos de revitalização propostos, questionando a aplicabilidade das Leis Específicas dos Cais, dos Planos Diretores e do Estatuto da Cidade. É analisado o histórico dos territórios em disputa, discutindo as noções de propriedade e uso, o exame das semelhanças entre os projetos de revitalização das áreas partindo do empreendedorismo urbano, o balanço da legislação supracitada em relação a sua anuência e aplicabilidade e as reivindicações sociais através do Movimento Ocupa Cais Mauá e Movimento Ocupe Estelita. É concluído expondo a privatização de parte das orlas, excluindo a administração do poder público, e a gentrificação, excluindo a população com menor poder aquisitivo do centro da cidade, de um espaço que deveria ser, e é vendido como, receptivo para todas as camadas sociais.

**Palavras Chave:** Cais; Revitalização; Legislação; Empreendedorismo Urbano.

## Abstract/Resumen

With the advent of the Constitution of the Republic of 1988 and its definition about right to the city, the phenomenon of municipalities autonomy as federated entities raised the debate about the strategies of public management to accompany the insertion of capitalist logic in urban development. Mega cultural and recreation enterprises, especially in the port areas, are part of a municipal practice that determines the transition from actions of urban management to urban entrepreneurialism. Under this context, the article performs a comparative study of the José Estelita and Mauá Ports, analyzing the proposed revitalization projects, questioning the applicability of the “Leis Específicas dos Cais, Planos Diretores e Estatuto da Cidade”. This article analyses the history of the disputed territories, discusses the notions of ownership and use, the examination of the similarities between the revitalization projects by the concept of urban entrepreneurialism, the balance of the aforementioned legislation, whether they are being accepted and applied, and the social demands through the Occupy Movements “Ocupa Cais Mauá” and “Ocupe Estelita”. It is concluded by exposing the privatization of part of the ports, excluding the power of public administration, and gentrification, excluding the population with lower purchasing power of the downtown, a space that should be, and it is sold as, receptive to all social layers.

**Keywords/Palabras Clave:** Ports; Revitalization; Law; Urban Entrepreneurialism.

## INTRODUÇÃO

Com o advento da Constituição da República de 1988 e sua definição de direito à cidade, subsequentemente regulamentado pelo Estatuto da Cidade<sup>1</sup>, o fenômeno da autonomia dos municípios enquanto entes federados suscitou o debate acerca das estratégias da gestão pública para acompanhar a intensidade do ritmo da globalização e da inserção majorada da lógica capitalista no desenvolvimento urbano. Megaempreendimentos de cultura e de lazer, realização de megaeventos e revitalizações pela cidade, em expoente nas zonas portuárias<sup>2</sup>, fazem parte do rol de posturas municipais que determina a passagem de ações políticas de gerenciamento urbano para o empreendedorismo urbano (HARVEY, 1989).

Os administradores públicos atuam em duas frentes principais, sendo elas a facilitação dos investimentos privados em âmbito local e a exploração das vantagens do município em busca de competitividade nacional e internacional. Nesse escopo, as cidades de Recife e Porto Alegre seguem o padrão esperado ao abrir mão da sua capacidade reguladora em defesa do interesse público sobre o Cais José Estelita e o Cais Mauá, respectivamente, em prol da iniciativa privada.

Em face desse contexto, o artigo propõe-se a realizar um estudo comparado dos Cais José Estelita e Mauá, a partir de uma análise crítica dos projetos de revitalização propostos pelos Consórcios Novo Recife e Cais Mauá do Brasil S.A., questionando a aplicabilidade das Leis Específicas dos Cais (*Lei complementar nº 638 de 2010 sobre o Cais Mauá e Lei 18.138 de 2015 sobre o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga*), dos Planos Diretores e do Estatuto da Cidade. O artigo é dividido em quatro partes: i) análise do histórico dos territórios, concebendo-os como áreas em disputa e discutindo as noções de propriedade e uso dos mesmos; ii) exame das semelhanças entre os projetos de revitalização das áreas partindo do empreendedorismo urbano; iii) balanço da legislação supracitada em relação a sua anuência e aplicabilidade e iv) exposição das reivindicações sociais através do Movimento Ocupa Cais Mauá (MOCM) e Movimento Ocupe Estelita (MOE). As conclusões encerrarão o trabalho.

## METODOLOGIA

A proposição do artigo se deu com base no conhecimento empírico de abordagem qualitativa<sup>3</sup>, resultado de uma pesquisa-ação, que é definida por Thiollent (1988);

A pesquisa ação é um tipo de investigação social com base empírica que é concebida e realizada em estreita associação com uma ação ou com a resolução de um problema coletivo no qual os pesquisadores e os participantes representativos da situação ou do problema estão envolvidos de modo cooperativo ou participativo. (THIOLLENT, 1988, p. 14)

Ademais, foi realizada pesquisa bibliográfica nos campos de Direito Constitucional, Sociologia Jurídica e Sociologia Urbana. Não negando o cientificismo do direito estatal, estendemos que haja diversas fontes de conhecimento jurídico mesmo fora do padrão jurídico-institucional, a exemplo dos materiais produzidos pelo MOCM e MOE. Eles fazem brotar os interesses da sociedade que

<sup>1</sup> Lei nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 que estabelece normas de ordem e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e bem-estar dos cidadãos.

<sup>2</sup> O fenômeno das waterfronts são processos de reestruturação e privatização de serviços e comércio que criaram um modelo de negócios que se utiliza das cascas históricas das estruturas portuárias para nelas produzir locais de consumo visual

<sup>3</sup> Método de pesquisa que se foca no caráter subjetivo do objeto analisado, estudando as suas particularidades.

ainda não tiveram maturação ou vontade política para se converterem em direitos resguardados pelo ordenamento jurídico (CARVALHO, 2001). Isto posto, as produções dos movimentos supracitados foram utilizadas como material bibliográfico da mesma forma.

## **HISTÓRICO DAS ZONAS PORTUÁRIAS EM RECIFE E PORTO ALEGRE**

Pela necessidade permanente de utilização do excedente de capitais, o investimento na reurbanização de áreas abandonadas ou degradadas acaba sendo destino de interesses especulativos destes capitais, muitas vezes em contraposição a outros interesses sociais como direito à moradia, cultura, lazer e patrimônio histórico, tornando-a um território em disputa. (HARVEY, 2014).

O fato das zonas portuárias analisadas serem áreas centrais aumenta as possibilidades do valor de mercado desta especulação. Em degradação a partir dos anos 1970, o centro das capitais brasileiras, em especial as zonas portuárias, foi sendo abandonado devido à desindustrialização e o deslocamento de fábricas destas regiões para as periferias das grandes cidades, se refletindo no grande número de prédios abandonados, especialmente de propriedade do poder público, que contribui para o esvaziamento demográfico e a concepção do centro como espaço de serviços e comércio, não para o lazer e a moradia.

### **O CAIS JOSÉ ESTELITA EM RECIFE**

O Cais José Estelita está em Recife, estado de Pernambuco e principal porta de entrada marítima da região nordeste do Brasil. A região do cais se localiza no bairro São José, em área central da cidade ligando o bairro de classe alta Boa Viagem, a região central e histórica do Recife Antigo. O cais foi planejado como suporte à rede ferroviária construída em 1858. Em 1909 ocorreu o início das obras referentes ao Porto do Recife e o mesmo foi inaugurado para serviços no ano de 1918. A construção do Cais José Estelita, pensado como extensão do referido Porto, foi concluída em 1930 com sua consolidação apenas em 1950, e com suas obras de urbanização, tais como muro de contenção, calçamento, arborização e iluminação finalizadas, por fim, na década de 1960. No ano de 2008 ocorreu o leilão da área do Cais Estelita no qual o Consórcio Novo Recife foi vencedor do certame.

Em 2012 ocorre a aprovação do primeiro projeto apresentado pelo Consórcio ao Conselho de Desenvolvimento Urbano, uma das instâncias de decisão do Plano Diretor, e em 2014 ocorre a tentativa de demolição do Cais e o início da ocupação pelo MOE. Atualmente, a zona portuária de Recife se localiza no Porto de Suape, que se encontra no Cabo de Santo Agostinho, município de Ipojuca, à 50 quilômetros de Recife.

### **O CAIS MAUÁ EM PORTO ALEGRE**

Porto Alegre é a capital do estado do Rio Grande do Sul, ocupando localização geográfica de importância para importação de cargas e distribuição de produtos e recursos para o interior. A crescente necessidade de ampliação das possibilidades portuárias levou a inauguração de um novo porto em 1921, o Cais Mauá, com início de suas atividades em 1937. Em 1955 foi construído o cais Navegantes, que fez reduzir progressivamente as operações do Cais Mauá até ser desativado em 2005. Em 1983, parte do cais foi tombada como patrimônio histórico e cultural – Pórtico Central do Porto e Armazéns A e B.

A partir da sua desativação, a área passou a ser alvo de debate sobre sua utilização, especialmente no que se refere a sua ligação com o centro da cidade, apartados fisicamente desde 1941 com a construção de um muro, feito sob a alegação de evitar enchentes do rio Guaíba<sup>4</sup>. À semelhança de processo ocorrido a partir dos anos 1990 em Puerto Madero, Buenos Aires, que reaproveitou a área portuária criando um bairro destinado às classes altas da sociedade, o cais Mauá recebe atenção por parte de investidores para transformação, sempre na perspectiva de gentrificação. (VIEIRA,2011).

A área, contudo, é pública, pertencente ao município de Porto Alegre e qualquer esforço na sua revitalização não prescinde da análise do quanto se está privatizando área que deveria atender a toda sociedade, em atenção aos interesses de determinada classe social e prejuízo cultural e



ambiental.

*Figura 01 – Projeto Inicial Novo Recife. Fonte: Consórcio Novo Recife*

## O PROJETO PARA O CAIS JOSÉ ESTELITA

O Cais José Estelita compreende uma área de 101,7 mil metros quadrados, com um pátio ferroviário e armazéns abandonados resultado do descaso do poder público. No ano de 2008, o Consórcio Imobiliário Novo Recife, formado pelas construtoras Queiroz Galvão, Ara Empreendimentos, GL Empreendimentos e Moura Dubeux<sup>5</sup>, adquiriu a área em um leilão que foi o único participante, por conseguinte pelo valor mínimo de 55 milhões de reais. A proposta inicial do Projeto Novo Recife<sup>6</sup> pretendia quatro torres para comércio, serviços, hotelaria, flats e empresariais e oito torres de uso habitacional. As torres propostas variam entre 21 e 41 pavimentos, estando acompanhadas de cinco torres-garagens anexas para aproximadamente 5 mil automóveis (BARBOSA, 2014).

<sup>4</sup> A existência do muro é bastante contestada pela população, em função da sua pouca utilidade e haver outros mecanismos mais eficientes para evitar as enchentes. Em uma canção popular, “Berlim, Bonfim”, o cantor Nei Lisboa se refere a ele como o “vergonhoso muro da Mauá”.

<sup>5</sup> A mesma empresa que construiu os Edifícios Píer Maurício de Nassaue Píer Duarte Coelho, as “Torres Gêmeas”, no Cais de Santa Rita, em Recife.

<sup>6</sup> As informações sobre o Projeto Novo Recife foram tiradas das publicações lançadas pelo Consórcio Novo Recife e/ou pela Prefeitura da Cidade do Recife



Como o projeto orçado em 800 milhões de reais foi protocolado dias antes da aprovação do atual Plano Diretor (PD) da Cidade de Recife, ele ainda seguia as normas urbanísticas mais permissivas do PD que vigorou entre 1991 e 2008.

Os questionamentos e as irregularidades do processo de construção e aplicação do projeto são variados, introduzidos no fato de que a área leiloada era uma propriedade federal, o que obriga a consulta de interesse a órgãos públicos. O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional<sup>7</sup> (IPHAN) de Pernambuco demonstrou interesse pela área em memorandos enviados para a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), declarando-a como um imóvel de valor histórico, artístico e cultural. Foi requerido pelo Ministério Público Federal (MPF), em Ação Civil Pública (ACP)<sup>8</sup>, que o IPHAN dê as diretrizes de uso e ocupação da área do Cais. Ainda, o MPF solicitou que o Consórcio Novo Recife seja proibido de realizar modificações na área enquanto não tiver o parecer dos órgãos públicos competentes, sejam eles o Departamento de Infraestrutura de Transportes (DNIT) e a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT) e, ainda, que seja declarada a nulidade do projeto por não satisfazer os requisitos.

Outra preocupação se baseia no fato de que todos os projetos imobiliários desse porte devem adimplir uma série de obrigações básicas: o Estudo de Impacto de Vizinhança<sup>9</sup> e o Estudo de Impacto Ambiental<sup>10</sup>, ambos não realizados pelo consórcio. Já as inquietações arquitetônicas e urbanísticas se fundam no fato do projeto não ter articulação com a malha viária, no contraste a ser causado entre a altura proposta para os prédios e as construções históricas do bairro São José, no possível aumento de fluxo de veículos na região e nas mudanças climáticas que o bairro São José sofreria.

Mesmo com o processo destoante daquele que deveria ter ocorrido, o Consórcio iniciou a derrubada dos galpões no terreno do Cais com base em um alvará irregular emitido, fato que ocasionou a ocupação quase imediata do MOE no local, que foi reintegrada 28 dias depois de forma irregular e violenta. Após o ocorrido, a Prefeitura de Recife suspendeu a licença de demolição que emitira ao Consórcio e anunciou que abriria o debate sobre o projeto com a sociedade civil, convocando audiências públicas.

As diretrizes urbanas foram reformuladas e apresentadas à população, de mesmo modo o Consórcio anunciou as mudanças que seriam feitas no projeto de acordo com a Lei de usos sobre o bairro José Estelita. Serão construídas 1.042 unidades habitacionais distribuídas em 14 tipologias e ainda dois empresariais com 205 salas de escritórios. Implantação de duas unidades hoteleiras e um Centro de Convenções/Eventos. Serão utilizados apenas 35 mil metros quadrados para uso privativo dos empreendimentos e o restante, mais de 65 mil metros quadrados, é destinado ao uso público – jardins, parques, equipamentos de apoio, ciclovia, calçadas e vias. (NOVO RECIFE, 2014)

<sup>7</sup> IPHAN é uma instituição federal responsável por preservar, divulgar e fiscalizar os bens culturais brasileiros, além de garantir a utilização desses bens pela atual e futuras gerações.

<sup>8</sup> ACP nº. 2005.83.00.004462-1

<sup>9</sup> Um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é focado na análise de impactos à qualidade de vida urbana, na vizinhança do empreendimento. O Estatuto da Cidade prevê que os municípios devem exigir o EIV regulamentado conforme seus Planos Diretores e outras normas específicas que o regulamentam.

<sup>10</sup> O Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) são documentos técnicos multidisciplinares com objetivo de realizar avaliação ampla e completa dos impactos ambientais significativos e indicar as medidas mitigadoras correspondentes.



Figura 02: Redesenho do Projeto Novo Recife. Fonte: Consórcio Novo Recife

## O PROJETO PARA O CAIS MAUÁ

Já na capital gaúcha, com a proposta de “reintegrar os porto-alegrenses e seu Centro Histórico às águas do Guaíba”, foi formada uma Comissão Técnica para tratar especificamente do projeto de revitalização do Cais Mauá. Pretendendo resultar em um complexo de comércio, negócios e turismo, em 2010 foi promulgada a Lei de Usos para o Cais Mauá, garantindo alguns e vedando expressamente outros usos para os 3.240 metros da zona portuária de Porto Alegre, assim como modificou regimes urbanísticos que serão aplicados na área.

Em 2010, foi autorizada a abertura de licitação para escolher a empresa que iria revitalizar o espaço por meio de uma Parceria público-privada, isto é, o arrendamento oneroso da totalidade da área para exploração comercial pela iniciativa privada com aplicação de 500 milhões de reais de investimento (CAIS MAUÁ DO BRASIL, 2015). O Consórcio Porto Cais Mauá do Brasil, foi formado inicialmente pelas empresas NSG Capital, Contern, do Grupo Bertin e GSS Holdins<sup>11</sup>, foi único participante da licitação e, portando, se tornou habilitado para arrendar, por 25 anos, a área de 3.240 metros área em questão.

O primeiro projeto arquitetônico foi apresentado, com as propostas de revitalização do Cais Mauá, com a finalidade de ser executado em três fases. A primeira delas sendo o Setor Armazéns:

Entre os armazéns A e B, junto ao pórtico central, serão destinados à cultura popular; entre os armazéns A1 e A5 vai ficar a área destinada a design e decoração, com espaços para loja de móveis, utensílios, tapeçaria, galeria de arte, além de operações de gastronomia com vista para o Guaíba; o A6 é o armazém destinado a eventos, enquanto o B1 vai receber uma praça de alimentação, o B2 vai abrigar uma loja de conveniência, pequenos comércios e serviços e no B3 funcionará um terminal hidroviário. Esse setor brigará um hotel-conceito e terá suas características arquitetônicas da fachada preservadas. (CAIS MAUÁ DO BRASIL, 2015)

Também faz parte do projeto o Setor Docas

<sup>11</sup> NSG Capital e Contern de capital nacional; GSS Holdins de capital espanhol.



O setor docas contará com torres comerciais com serviço de hotelaria. Abrigará a Praça Edgar Schneider, com 4,2mil metros quadrados, sendo a maior das dez praças do complexo. O prédio do antigo Frigorífero do Porto, inaugurado em 1935, deve dar lugar a um centro de eventos, com convenções, atividades culturais, entre outras. O setor de docas também oferecerá estacionamento, com 2.036 vagas. (CAIS MAUÁ DO BRASIL, 2015)

Por fim, a proposta abrange o Setor Gasômetro:

Implantação de Centro Comercial, onde estão previstas atividades de comércio, lazer e cultura. Para atender a públicos variados prevê-se atividades diversificadas no Centro Comercial, com a presença de lojas âncora, restaurantes, cinemas, vagas de estacionamento, áreas de serviço e administração. Há ainda a previsão de áreas livres, com terraços e áreas para circulação de pedestres, paisagismo e áreas protegidas. (CAIS MAUÁ DO BRASIL, 2015).



Figura 03 – Projeto Viva Cais Mauá. Fonte: Consórcio Cais Mauá do Brasil S.A.

Em 12 de novembro de 2013, o consórcio Porto Cais Mauá do Brasil S.A deu início formal à execução das obras de revitalização, ao obter licença da Prefeitura Municipal para o restauro dos armazéns. Porém, em 2015, o relatório do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul, resultado de sua inspeção na área, acarretou no pedido do Ministério Público de Contas pela suspensão de quaisquer autorizações já aprovadas ao Consórcio até que as indagações do relatório acerca do descumprimento de itens contratuais sejam sanadas. As garantias financeiras de que se dispõe de um patrimônio líquido de pelo menos R\$ 400 milhões<sup>12</sup>, a mudança na composição acionária não autorizada com antecedência<sup>13</sup> e a não entrega dos projetos executivos no prazo de 120 dias são pontos levantados pelo relatório do TCE que suspenderam as obras de revitalização do Cais Mauá. As obras permanecem paradas desde então.

<sup>12</sup> O contrato de arrendamento do cais estabelece que o vencedor da licitação do cais teria 180 dias contados a partir da data em que tomou posse da área para apresentar os documentos assegurando sua capacidade financeira para tocar a obra.

<sup>13</sup> Há a exigência de que qualquer mudança na composição societária seja comunicada e autorizada com antecedência pelo fato de não ter como verificar se a nova estrutura da empresa atenderia às exigências de habilitação e de qualificação econômico-financeira estabelecidas na licitação.

## COMPARAÇÃO ENTRE OS DOIS PROJETOS

Para as áreas foram apresentados projetos realizados por consórcios de empresas privadas, com o intuito de “recuperar a identidade local” tornando-as modernas e acessíveis a população. O discurso adotado é de que os Cais outrora eram inutilizáveis e, com os processos de revitalização eles passariam a ser fruídos por todo o público, atendendo a todos os extratos econômico-sociais. Na justificativa manifestada as revitalizações se dariam em nome da retomada de diálogo entre áreas referidas e a cidade existente, no entanto os resultados previstos provocam, paradoxalmente, uma sensação de contraste com a identidade anterior dos municípios.

De acordo com Nigro (2010), as revitalizações têm por objetivo valorizar e refuncionalizar o patrimônio histórico e arquitetônico das cidades, sendo executadas, na maioria dos casos, sobre áreas pontuais do espaço urbano, com vistas à readequação funcional, à valorização imobiliária e ao incremento do consumo, por intermédio de financiamentos e parcerias com a iniciativa privada. As referidas Parcerias Público-Privadas<sup>14</sup> (PPPs) são realizadas por meio de um contrato administrativo entre o setor público e a iniciativa privada para, nestes casos, a realização de empreendimentos públicos. As PPPs são diferenciadas da privatização do espaço, pois neste ocorre a “venda” de uma instituição do setor público para o privado, e o empreendimento passa a ser executado inteiramente pela iniciativa privada como qualquer outro negócio, podendo o governo participar como sócio minoritário, mas sem qualquer poder sobre a empresa (RABELO, VIEGAS e SOUZA, 2011)

Em Recife e Porto Alegre, a omissão do Poder Público Municipal na execução de um planejamento urbano para as áreas portuárias levou a iniciativa privada a realizá-lo segundo os seus interesses. O debate com o município passa do âmbito de discussão acerca de propostas para a cidade para exigência de cumprimento das políticas urbanas de cada município previstas nos planos diretores e nas leis municipais. Já na esfera privada, o modelo multimilionário de revitalizações propostos abarcando torres comerciais, Shopping Center e estacionamento sinalizam para um processo de empreendedorismo urbano que, quando finalizado, além de privatizar parcialmente áreas de anterior ingerência pública, causará a gentrificação do espaço.

O empreendedorismo urbano se caracterizaria, principalmente, pela parceria público-privada, tendo como objetivo político e econômico imediato muito mais o investimento e o crescimento financeiro através de empreendimentos imobiliários pontuais e especulativos do que a melhoria das condições em um âmbito específico (HARVEY, 1989). A linguagem figurada é utilizada metaforicamente, transformando a cidade em “empresa”, os equipamentos, serviços e trabalhadores em “mercadorias”, justificando e viabilizando novas práticas políticas de relações sociais e uma agenda de investimentos baseada na competitividade dos centros urbanos (COMPANS, 2005). Sobre o empreendedorismo, a autora ainda elabora:

Ele evoca não só a eficácia administrativa com o valor supremo norteador da ação pública – em vez do “interesse geral” ou do “bem comum” que a ideia do Estado-nação condensava e representava-, mas, antes de tudo, atribui a ela o objetivo primordial da valorização dos capitais localizados em dado território, operando assim uma fusão entre as noções de “interesse público” e de “interesse privado”. (COMPANS, 2005).

A pesar das diferenças existentes nas matrizes dos projetos, os lugares que serão recriados vendem o ideário de promoção de uma sociabilidade que não se concretizaria, produzindo uma

<sup>14</sup> Lei n° 11.079, de 30 de dezembro de 2004, introduziu no Brasil novas modalidades de contratação pública.

estetização das relações sociais, ponto que justificaria a adesão das elites locais ao modelo de gestão do espaço antes público ofertado. Essas elites juntamente com os Consórcios compostos por empresas que deveriam ser capazes de, por exemplo, garantir a aplicação de 400 milhões de reais para a revitalização, representam os interesses privados nos Cais, estabelecendo relações de poder entre grupos economicamente díspares, posto que no outro lado se encontra a população civil de diferentes camadas sociais representada pelos Movimentos de luta pelo direito à cidade.

O resultado desse conflito é o afastamento daqueles que não possuem condições de acompanhar a valorização econômica do local e, dessa maneira, quando se fala em revitalização das áreas em foco, poderia ser traduzido como gentrificação o real processo ocorrido, definindo fronteiras de classe por meio de novas estruturas espaciais. A primeira referência de Gentrificação foi dada por Ruth Glass (BIDOU, 2006), era associada ao fenômeno urbano londrino correspondente ao interesse e à consequente mudança habitacional de classes médias, residentes em subúrbios, para regiões centrais onde habitavam moradores de classes operárias. Os fenômenos de gentrificação atualmente estão em um contexto de um novo regime de acumulação do sistema capitalista atual, que garante a acumulação primitiva de capital simbólico, e desta conjuntura surgem novos pólos de crescimento associados a espaços urbanos com condições de atrair camadas de consumo qualificado da *new middle class*<sup>15</sup>, com ofertas de equipamentos culturais, de lazer, consumo e concentração de possibilidades de emprego vinculadas a estes (BIDOU, 2006).

### **NOVA ORDEM JURÍDICO URBANÍSTICA: CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 E ESTATUTO DA CIDADE DE 2001**

A nova constituição brasileira promulgada em 1988 trouxe diversos avanços no âmbito da democracia e da participação popular para superação de um regime autoritário de havia durado mais de 20 anos. O ponto a ser destacado aqui é o capítulo da política urbana (artigos 182 e 183). Esse avanço tem relação com o importante processo de reforma urbana promovido gradualmente no Brasil desde a década de 80 e com grande influência do Movimento Nacional de Reforma Urbana que inaugurou no País uma nova ordem jurídico-urbanística. (FERNANDES, 1998). Entre outros aspectos, os principais princípios trazidos na nova ordem urbanística falavam sobre a autonomia do governo municipal para desenvolver a política urbana de forma mais específica, a gestão democrática das cidades<sup>16</sup>, o direito social à moradia, a função social da propriedade urbana e o combate a especulação imobiliária em áreas urbanas.

Se a nova constituição apresenta uma nova ordem, o Estatuto da Cidade tem a tarefa de consolidar essa política, dando “suporte jurídico consistente e inequívoco à ação dos governos e da sociedade organizada para controle dos processos de uso, ocupação, parcelamento e desenvolvimento urbano” (FERNANDES, 2010).

No que tange às diretrizes gerais o Estatuto prevê o combate à especulação imobiliária, a defesa de interesses e necessidades coletivas, o privilégio aos investimentos geradores de bem-estar geral, além do princípio da preservação, gestão democrática da cidade e recuperação do patrimônio histórico, cultural, paisagístico. Além disso, a lei cita que o PD como instrumento básico de desenvolvimento e expansão urbana dos municípios. Esses princípios foram incorporados de forma mais específica nos PD (de Recife e Porto Alegre). Aqui vamos avaliar então, o que as

<sup>15</sup> Nova classe média é constituída por famílias com renda per capita mensal entre R\$ 291,00 a R\$ 1.019,00.

<sup>16</sup> Gestão democrática é a política que possibilita a participação popular nas instâncias de decisão do desenvolvimento urbano da cidade.

legislações municipais dizem sobre os projetos pretendidos para as áreas dos Cais José Estelita e Mauá e aos projetos pretendidos.

### CAIS JOSÉ ESTELITA E O PLANO DIRETOR DE RECIFE

O Plano Diretor (PD), Lei Ordinária 17.522 de 2008, segue a mesma linha de diretrizes gerais estabelecidas pelas leis anteriormente citadas, trazendo os conceitos de função social da cidade, da propriedade, a sustentabilidade urbana, a valorização dos interesses coletivos entre outros princípios e diretrizes gerais, colocados em seus primeiros dez artigos.

Como legislação própria para definir o desenvolvimento urbanístico da cidade divide a cidade do Recife em Macrozonas e Zonas específicas para cada Macrozona, para melhor estabelecer a política urbana de cada região ou bairro do município. Dessa forma temos que a área do Cais José Estelita, reivindicada pelo projeto Novo Recife, se encontra dividida entre a Macrozona do Ambiente Construído (MAC)<sup>17</sup>, na respectiva Zona de Ocupação Moderada (ZAC Moderada)<sup>18</sup>, e a Macrozona do Ambiente Natural (MAN)<sup>19</sup>, na respectiva Zona do Ambiente Natural Orla (ZAN Orla). O PD estabelece objetivos próprios para cada zona de forma que na ZAC moderada, temos metas que visam o combate à especulação imobiliária, o incentivo a preservação a recuperação, a reabilitação e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem, o estímulo ao uso de habitações de interesse social, dentre outros princípios. E na ZAN Orla, temos, entre outras, as diretrizes de garantir padrões sustentáveis de ocupação, com respeito a paisagem peculiar existente, reconhecidos como marcos da paisagem, respeitando a paisagem peculiar existente e de promover a valorização e integração entre os patrimônios natural e histórico-cultural.



Figura 04 - Zoneamento Cais José Estelita. Fonte: Prefeitura do Recife

<sup>17</sup> MAC compreende as áreas caracterizadas pela predominância do conjunto edificado, definido a partir da diversidade das formas de apropriação e ocupação espacial – Art. 90, inciso I do PD do Recife.

<sup>18</sup> ZAC Moderada, caracterizada por ocupação diversificada e facilidade de acessos.

<sup>19</sup> MAN compreende as áreas caracterizadas pela presença significativa da água, como elemento natural definidor do seu caráter e proximidade a corpos d'água.

Ainda por esse lado, o PD define o Cais José Estelita, que dada a sua importância histórica, paisagística, cultural e social, como local que deve ser objeto de um plano específico para a área, portanto o PD obriga que o Cais tenha um projeto e um regime urbanístico especial e específico para o local, que posteriormente foi contemplada com a lei nº 18.138 de 2015, que institui plano específico para o Cais José Estelita e outras áreas, que será abordado em seguida.

Acerca do Projeto Novo Recife, o PD o encaixa como um empreendimento de impacto<sup>20</sup> e por sua vez se faz necessário, além dos estudos característicos, um documento específico como o EIV, cujo objetivo deve ser de analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento sob as seguintes questões como: uso e ocupação do solo, adensamento populacional, valorização imobiliária, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, meio ambiente entre outras questões elencadas no artigo 189 do PD de Recife.

Por fim, temos um PD que apesar de diversas conquistas para desenvolvimento urbano que considere a cidade como um palco de desigualdades sociais e disparidades econômicas a serem sanadas, começa a ter princípios de diretrizes que por sua vez venham a favorecer o setor privado e o mercado imobiliário, como os apontamentos de “estimular atividades de comércio e serviços” ou o de “promover parcerias público-privadas para viabilizar operações urbanas consorciadas”, por exemplo, que pouco dialogam com os outros princípios sociais e democráticos, mas que anseiam uma maior participação do grande capital imobiliário nas decisões acerca do desenvolvimento urbano nas cidades brasileiras.

#### **CAIS JOSÉ ESTELITA E O PLANO ESPECÍFICO**

Possivelmente a lei cujas influências do consórcio interessado tenham tido maior participação na sua promulgação, o plano específico que regulamenta a área do Cais José Estelita, além de outras áreas como: o Cais Santa Rita e o Bairro do Cabanga (regiões próximas ao Cais José Estelita), traz muitas inovações para a área, já que foi instituída no ano de 2015, e algumas inconsistências com relação a legislação urbanística já consolidada, como o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor do Recife.

O plano específico estabelece, como delega o PD, um regime e parâmetros urbanísticos próprios para a área do Cais Estelita. A lei divide a área inteira em dez Zonas, sendo quatro delas referentes ao Cais Estelita e ao novo projeto: parte da Zona 1 (Z-1), cuja área abriga boa parte do parque ferroviário, e a Zona 6 (Z-6), cujos os objetivos das áreas são a consolidação como parque público, que deverão conter minimamente entre outros pontos, área para ciclovias ou ciclofaixas, corrida ou caminhada, e local para atividades culturais, além de destinação de 70% da área para solo natural<sup>21</sup>. A Zona 5 (Z-5), local que abriga a construção das torres e a maior parte do projeto Novo Recife, os objetivos são de reabilitação urbana e incentivo a instalação de novos usos e atividades que está subdividida em setores (5a, 5b, 5c e 5d), com gabaritos máximos diversificados – 137 metros para o setor 5a, 120m para o 5b, até 95m (caso a lâmina não ultrapasse 900m<sup>2</sup> e por fim, 42m para o 5d – além de novos usos e atividades. E por último, parte da Zona 8 (Z-8), área que abriga os antigos armazéns cujo os objetivos seriam de reabilitação do patrimônio e incentivo aos novos usos, com altas taxas de solo natural.

<sup>20</sup> São empreendimentos que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura básica, na mobilidade urbana ou ter repercussão ambiental significativa.

<sup>21</sup> Solo natural, na perspectiva utilizada, faz referência ao solo que não é edificado, não construído.





Figura 05 – Zoneamento do Cais José Estelita, Cais Santa Rita e Cabanga. Fonte: Anexo da Lei 18.138 de 2015

O plano específico contém espaços para mobilidade urbana e reabilitação do patrimônio histórico, porém se destoa da legislação urbanística já consolidada no sentido de permitir construções com grandes gabaritos nas proximidades do rio, o que alteraria a paisagem histórico cultural do bairro de São José e do centro do Recife, não respeitando as diretrizes específicas e o zoneamento colocados para a área no PD.

#### CAIS MAUÁ E O PLANO DIRETOR

O PD de Porto Alegre, por sua vez, divide a cidade em duas grandes áreas: Área de Ocupação Intensiva (AOI), na qual deve ocorrer a maior concentração de pessoas e negócios prioritariamente, e o maior adensamento, ou seja, maior quantidade de pessoas previstas para morar e trabalhar, e a Área de Ocupação Rarefeita (AOR), local que deve haver um maior cuidado com a natureza e menor adensamento. Cada área é dividida em Macrozonas específicas, sendo a área do Cais Mauá localizada na Macrozona Cidade Radiocêntrica, que apresenta grande taxa de ocupação de seus lotes e alta densidade. Essa Macrozona é dividida em Unidades de Estruturação Urbana<sup>22</sup> e subunidades para melhor definir o regime urbanístico próprio de cada região. O PD define que o Cais é uma Área de Interesse Cultural e que deve ter o seu regime urbanístico definido por lei específica – a Lei Complementar nº 638 de 2010, que será analisada em seguida, com objetivos de transformar a área num polo de atração e irradiação de desenvolvimento científico, tecnológico, cultural, artístico, turístico, educacional, integrando novos negócios e desenvolvimento socioeconômico com o resgate dos espaços já existentes, nas dimensões histórica, cultural e econômica.

Quanto às Áreas de Interesse Cultural, o PD as define como locais que apresentam ocorrência de Patrimônio Cultural e que devem ser analisadas, visando a sua preservação no quadro da

<sup>22</sup> UEs são módulos estruturadores do Modelo Espacial limitados pela malha viária básica. Para cada um deles o PD define regime urbanístico, podendo constituir-se em subunidades quando englobarem regimes urbanísticos distintos.

sustentabilidade urbana e ao resgate da memória cultural por meio da revitalização, restauração e potencialização das áreas significativas. Na ausência de regime urbanístico específico para as Áreas de Interesse Cultural, o uso e a ocupação serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação, através de Estudo de Viabilidade Urbanística<sup>23</sup>.

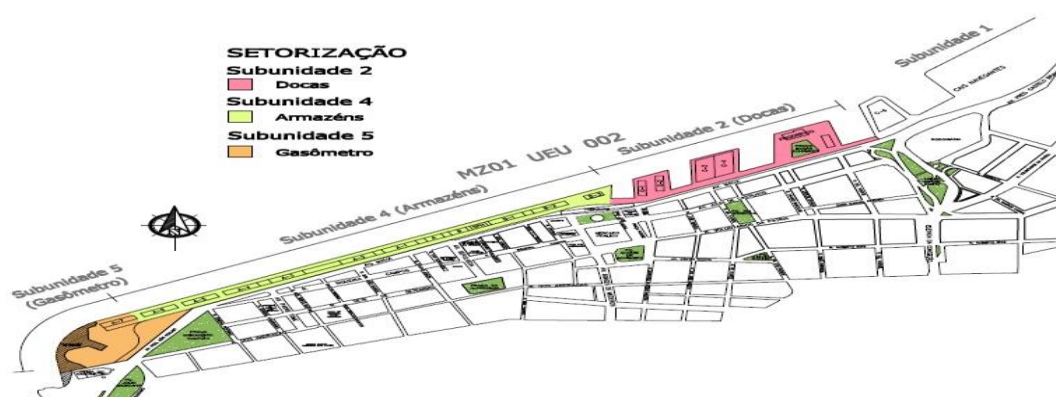
É também definido nesta legislação que a edificação em terreno situado em Área Especial de Interesse Cultural com regime urbanístico definido será analisada mediante Projeto Especial de Impacto Urbano - de 3º Grau, no caso do cais - no qual o Projeto Viva Cais Mauá se encaixa. O PD prevê que no plano da operação deve constar, entre outros pontos, o programa de atendimento econômico social para a população diretamente afetada pela operação e estudo prévio de impacto urbano ambiental, além do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Nota-se, portanto, uma preocupação legislativa em torno da revitalização do Cais, com objetivo de desenvolver urbanisticamente a área, gerando crescimentos econômicos, sociais, com respeito às condições histórico-culturais referentes ao local, todavia, assim como a legislação referente ao Cais Estelita no Recife, o emprego de frases ambíguas que venham a permitir um possível avanço do empreendedorismo urbano sobre áreas históricas e públicas da cidade.

#### CAIS MAUÁ E A LEI ESPECÍFICA

A lei complementar nº 638 de março de 2010, estabelece as regras para utilização da área do Cais Mauá, bem como estabelece o seu regime urbanístico, determinando que deverão ser implantados na área do Cais centro de educação ambiental, centro de convenções e museu de tecnologia, espaço específico para o ensino e incubação de empreendimentos de base tecnológica, centro de referência de artesanato no local, o que representa avanço do empreendedorismo urbano sobre à Área de Interesse Cultural, além de previsão de acesso públicos e de ciclovias.

De outro modo, a lei do Cais Mauá setoriza a área e estabelece o regime urbanístico para cada setor, no qual o projeto Viva Cais Mauá pretende consolidar em três subunidades da UEU referente à área: na subunidade 5, identificada como “Gasômetro”, zona mais próxima da Usina histórica do Gasômetro, no qual pode ter edificações com gabarito máximo em até 32 metros de altura. Na subunidade 4 – “Armazéns”, na qual se localizam os armazéns e pórtico central, ambos tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), o qual prevê construções apenas até 6,7 metros - base das paredes dos armazéns. E por último, a subunidade 2 – “Docas”, que abriga as maiores alturas permitidas, estabelecendo o limite para gabarito máximo



LVD é um estudo realizado em uma região específica, previsto no Estatuto da Cidade, que busca verificar se determinado empreendimento pode ou não ser executado, ou seja, se é viável urbanisticamente.

em 100 metros de altura.

*Figura 06 – Setorização Cais Mauá. Fonte: Anexo da Lei complementar nº 638 de 2010*

Também de acordo com a legislação específica, em seu artigo 17, que os regimes urbanísticos estabelecidos para as subunidades do Cais vigoraram até o dia 31 de dezembro de 2012 e, no parágrafo único, que nos primeiros 90 dias de 2013, a Prefeitura Municipal enviaria a atualização desta Lei Complementar com a manutenção, modificação ou revogação dos índices contidos na Lei do Cais Mauá, o que não foi feito até o presente momento. Por fim, coloca de forma específica que os conceitos e padrões não especificados nesta lei deverão observar o disposto no PD de Porto Alegre.

Da mesma forma como no Cais de Recife, vemos aqui em Porto Alegre uma permissão altera significativamente a paisagem local do Centro Histórico de Porto Alegre, as edificações permitidas em até 100 metros de altura destoariam das diretrizes do PD de preservação do patrimônio cultural, paisagístico e histórico do centro de Porto Alegre.

## **MOVIMENTO OCUPE ESTELITA E MOVIMENTO OCUPA CAIS MAUÁ**

Com a possibilidade de as áreas históricas dos Cais serem ocupadas por interesses empresariado imobiliário, surgem contraposições buscando efetivar os princípios e diretrizes urbanísticas do Estatuto da Cidade e dos Planos Diretores.

O processo de surgimento do MOE, teve como ponto de partida o leilão da área do Cais Estelita, em 2008 e ganhou mais força com a provação do projeto Novo Recife, em 2012, no Conselho de Desenvolvimento Urbano, uma das instancias de decisão do PD do Recife. O movimento iniciou-se com reivindicações para o Cais de forma mais específica, mas depois ultrapassa os limites da cidade do Recife e se insere em um complexo internacional de luta pelo direito à cidade que hoje atravessa diversos países. (LYRA, 2016).

O MOE ganha ainda mais força e visibilidade quando, em 21 de maio, ativistas ocupam o terreno do Cais impedindo a destruição dos armazéns que ocorria no local e inicia uma ocupação que duraria 28 dias na área do Cais. Nesse período de ocupação foram debates, shows e aulas públicas com intenção de debater um projeto novo para Recife, trazendo maior participação popular e respeitando ao patrimônio histórico e cultural. No dia 17 de junho de 2014, após ignorar negociações pela desocupação pacífica, a Polícia Militar executa a reintegração de posse<sup>24</sup> do terreno e expulsa os ocupantes de forma violenta e sem negociação. A ocupação seguiu durante mais algumas semanas, se colocando em frente à entrada do Cais, onde perdurou até o dia 11 de julho.

Até o presente momento, o MOE segue fazendo eventos e disseminando os pontos negativos do projeto Novo Recife, e fazendo articulações com outros movimentos sociais e entidades que debatem o direito à cidade no Recife.

Um grupo de profissionais e estudantes de arquitetura, no momento em que o Consorcio Cais Mauá do Brasil ganha a licitação para revitalização do Cais do Porto, se reuniram para debater os rumos da área. Posteriormente, com a agregação de estudantes e profissionais de outras áreas,

<sup>24</sup> Ação jurisdicional, onde se tutela a posse de quem sofreu ato de usurpação pelo qual uma pessoa é privada de coisa de que tenha propriedade ou posse.

assim como organizações e movimentos sociais do direito à moradia e direito à cidade, surge o MOCM em Porto Alegre.

Através de sua página na internet, denominada Ocupa Cais Mauá<sup>25</sup>, produz diversos materiais com o objetivo de problematizar o projeto Viva Cais Mauá e questionar a legalidade e atenção às leis urbanísticas já consolidadas. Antes do fechamento do Cais, em 2013, o movimento realizava intervenções urbanas dentro do espaço com o intuito reivindicar e promover debates sobre uma maior participação popular no processo e os efeitos negativos da instalação de um empreendimento desse porte na área.

Atualmente, o movimento participa das audiências públicas acerca do Estudo de Viabilidade Urbanística do projeto, fazendo questionamentos e reivindicações para melhor uso da área, bem como continua a realizar eventos de discussão em áreas próximas ao Cais, ampliando e diversificando, juntamente com as redes sociais, um novo projeto para o Cais do Porto.

### REIVINDICAÇÕES DOS MOVIMENTOS

Dada a coincidências entre os processos vivenciados em Recife e Porto Alegre, os Movimentos (MOCM e MOE) apresentam reivindicações assemelhadas em alguns aspectos. Ambos reivindicam a respeito às legislações urbanísticas já consolidadas como o Estatuto da Cidade e o PD, bem com o respeito a silhueta tradicional da cidade e ao patrimônio cultural, social, histórico, ambiental e paisagístico das áreas do Cais, entendendo que a construção de prédios acabaria por interferir de maneira contundente nesse patrimônio da cidade. Além disso, reivindicam maior participação popular na discussão e debate do projeto, assim como maior transparência no projeto, ou seja, que a população de toda a cidade possa também decidir sobre que rumos os Cais de suas cidades devem ter e que tipo de revitalização e reformulação urbana deve ocorrer nestes espaços.

Os movimentos também se colocam de forma contrária ao abandono ou a sua subutilização, entendendo que ambos os espaços fazem parte do Centro Histórico de suas cidades e devem ser utilizados pela população. E principalmente, reivindicam que para a decisão do desenvolvimento urbano dos Cais deve preponderar interesse coletivo deve preponderar diante do interesse privado, sendo assim, contra a política urbana guiada por interesses econômicos e se pondo contra a “elitização”, a “mercantilização” e a “privatização” do Cais José Estelita e do Cais Mauá. (OCUPA CAIS MAUÁ, 2014; MOVIMENTO OCUPE ESTELITA, 2016).

Entretanto, atuam em territórios distintos, possuem algumas reivindicações que são específicas de cada movimento ou que, pelo menos, não evidenciam a possibilidade de serem tratadas de forma conjunta. No caso do movimento recifense, o MOE postula pela inclusão de moradias populares, habitação de interesse social no projeto do Novo Recife, na tentativa de diminuir o déficit habitacional encontrado na capital Pernambucana. Além disso, reivindica a nulidade do leilão realizado em 2008, cujo processo é alvo de investigação pelo MPF.

Com relação ao MOCM, temos como reivindicação específica a inclusão do Armazém A-7 na proteção do patrimônio municipal, já que há o risco de ser demolido caso o projeto venha efetivado. Além disso, requer o tombamento da paisagem do Cais como respeito ao patrimônio paisagístico da cidade e à silhueta tradicional, igualmente, requer que se reverta da atual concessão da área, questionando o procedimento de licitação e a invalidade da lei específica já

<sup>25</sup> <https://www.facebook.com/ocupacaismaua/?fref=ts>

que não foi atualizada em tempo determinado pela própria lei, o que resulta na falta de amparo legal do projeto.

## CONCLUSÃO

Esse trabalho se propôs a um estudo comparado entre duas situações apartadas por quase 4000 quilômetros, porém que guardam muitas semelhanças entre si, caracterizando o fenômeno recorrente da cidade como campo de disputa entre o público e o privado. Os pontos de convergência se iniciam no âmbito municipal, quando as Prefeituras de Recife e Porto Alegre se abstiveram da ingerência que teriam direito sob as áreas, permitindo que iniciativa privada ditasse os rumos do desenvolvimento urbano local.

Os projetos propostos para os locais são equivalentes no que tange a localização, fenômeno atualmente identificado por *waterfronts*, e no mesmo intuito de revitalizar os Cais, se preocupando com a lucratividade e com o desenvolvimento econômico em detrimento das diretrizes legislativas já consolidadas pelo Estatuto da Cidade e os Planos Diretores, baseadas no zelo ao patrimônio cultural, paisagístico, histórico e ambiental.

Os Planos Diretores dizem que, por serem os Cais áreas culturais e históricas, devem ser regulamentadas por projetos especiais. Entretanto, averiguamos que as Leis Específicas que tratam sobre o regime urbanístico das áreas foram formuladas pelos municípios não com a intuito de atender a indicação do Plano Diretor, e sim para servir os interesses privados dos Consórcios, não atendendo às necessidades coletivas. A título de exemplo a Lei Específica para o Cais Estelita ignora o zoneamento previsto pelo PD (imagem xxx) assim como e a Lei Específica do Cais Mauá não se refere a zona como Área de Interesse Cultural, não observando seus objetivos e destinações.

Ainda, o papel do MOE e MOCM se assemelham por não serem contrários à revitalização e a reocupação dos Cais, visam, portanto, garantir que o processo ocorra de forma a proteger os interesses da população, com gerência e responsabilização do poder público nas fases subsequentes dos projetos, e que as diretivas do Estatuto da Cidade e dos PDs sejam aplicadas.

Os projetos, da forma como se encontram, se concretizados, resultariam na privatização de parte das orlas, excluindo a administração do poder público, e na gentrificação, excluindo a população com menor poder aquisitivo do centro da cidade, de um espaço que deveria ser, e é vendido como, receptivo para todas as camadas sociais. Pouco a pouco percebe-se o apelo para os benefícios urbanísticos e arquitetônicos que as revitalizações trariam, incrementando o turismo, o comércio e as zonas de lazer, encobrindo, contudo, os interesses econômicos privados nas áreas, evidenciando o fenômeno do empreendedorismo urbano como forma de gestão das cidades.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Flávio Faria de. Empresariamento Urbano: Concepção, Estratégias e Críticas. In: I Circuito de Debates Acadêmicos da 2ª Conferência de Desenvolvimento do IPEA, 2011, Distrito Federal. Anais (on-line). Disponível: <http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo7.pdf> Acesso em 14/10/2016.

BARBOSA, David Tavares. Novos Recifes, velhos negócios: política da paisagem no processo contemporâneo de transformações da Baía do Pina—Recife/PE: uma análise do Projeto Novo



Recife. 245f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Pernambuco, 2014.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. 1ª edição. São Paulo. Annablume, 2006. 297p.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.

\_\_\_\_\_. Câmara dos Deputados. *Estatuto da Cidade*: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 1ª ed. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.

BUENO, Chris. Ocupe Estelita: movimento social e cultural defende marco histórico de Recife. *Ciência e Cultura*, v. 66, n. 4, p. 6-7, 2014.

CARVALHO, Moisés Nepomuceno. Pluralismo jurídico: os movimentos sociais como novos paradigmas de juridicidade – a experiência da Vila Telebrasil. 2001. 121f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação). Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2001.

COMPANS, Rose. Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática. São Paulo. Unesp, 2005.

DE SOUZA CRUZ, Julie Hanna et al. Itinerários de uma intervenção urbana: o movimento# OcupeEstelita e a luta pelo direito à cidade no Recife. *Percursos*, v. 2, n. 1, 2016.

FERNANDES, Edésio. *Direito Urbanístico (Org.)*. Belo Horizonte: Del Rey, 1998

\_\_\_\_\_. O Estatuto da Cidade e a ordem jurídico-urbanística. In. CARVALHO, Celso. ROSSBACH, Ana Cláudia. (Orgs.). *O Estatuto da Cidade: comentado*. São Paulo : Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

HARVEY, David. From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, v. 71, n. 1, p. 3-17, 1989.

\_\_\_\_\_. *Cidades rebeldes: Do Direito à cidade à revolução urbana*. Trad. Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014. p.30.

LIMA, Evelyn Furquim Werneck. MALEQUE, Miria Roseira. *Espaço e Cidade: conceitos e leituras*. 2ª EDIÇÃO. Rio de Janeiro. Editora 7 Letras, 2007.

LYRA, Carla. # OCUPE ESTELITA: a resistência cultural pelo direito à cidade. *Revista Políticas Públicas & Cidades*, v. 3, 2016.

MENDONÇA, A. S. A importância do debate acerca do Cais José Estelita e do Projeto Novo Recife para a gestão pública. *Caderno de Resumos-Espaço, planejamento e insurgências: Alternativas Contemporâneas para o Desenvolvimento Urbano e Regional*. XVI ENANPUR, Belo Horizonte, 2015.

MOVIMENTO OCUPE ESTELITA. Sobre o [Movimento #OcupeEstelita](https://www.facebook.com/MovimentoOcupeEstelita/about/). Disponível em: <<https://www.facebook.com/MovimentoOcupeEstelita/about/>> Acesso em: 7 de setembro de 2016.

NIGRO, Cintia. As dimensões culturais e simbólicas nos estudos geográficos: bases e especificidades da relação entre patrimônio cultural e geografia. Geografia, Turismo e Patrimônio Cultural. São Paulo: ANNABLUME, p. 55-80, 2010.

NOVO RECIFE. O Projeto. Disponível em: <<http://www.novorecife.com.br/o-projeto>>

OCUPA CAIS MAUÁ. Carta aberta à população de Porto Alegre: como queremos nosso Cais Mauá? Porto Alegre, 24 de novembro de 2014. Disponível em: <[www.facebook.com/ocupacaismaua/posts/368723943297544:0/](http://www.facebook.com/ocupacaismaua/posts/368723943297544:0/)>. Acesso em: 15 fev. 2016.

PAZ, Antônio. Ministério Público de Contas pede ao TCE-RS suspensão de obras no Cais Mauá. Jornal do Comércio, Porto Alegre, 16 de setembro de 2016. Disponível em: <[http://jcrs.uol.com.br/\\_conteudo/2016/09/economia/521667-ministerio-publico-de-contas-pede-a-o-tce-rs-suspensao-de-obras-no-cais-maua.html](http://jcrs.uol.com.br/_conteudo/2016/09/economia/521667-ministerio-publico-de-contas-pede-a-o-tce-rs-suspensao-de-obras-no-cais-maua.html)>. Acesso em: 10 de outubro de 2016.

PORTO ALEGRE. Secretaria Municipal de Urbanismo. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre. 2010.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Porto Alegre. Lei Complementar nº 638, promulgada em de 4 de Março de 2010.

RABELO, Cesar Leandro de Almeida; VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; SOUZA, Horrana Grieg de Oliveira e. As parcerias público-privadas no direito brasileiro: Análise da Lei nº11.079/2004. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XIV, n. 89, jun 2011. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=9562&revista\\_caderno=4](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9562&revista_caderno=4)>. Acesso em out 2016.

RECIFE. Secretaria de Planejamento Participativo, Desenvolvimento Urbano e Obras. Lei do Plano Diretor de Recife, 2009.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de Recife. Lei Ordinária 18.138, promulgada em 04 de Maio de 2015.

SILVA, Luis Gustavo. O Empresariamento da Cidade: Porto Alegre e o Caso da Bienal do MERCOSUL. 119f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009.

SMITH, Neil. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Londres, Routledge. 1996.

THIOLLENT, M. Metodologia da pesquisa-ação. São Paulo: Cortez & Autores Associados, 1988.

VIEIRA, Otávio Augusto Diniz. As revitalizações dos espaços portuários de Puerto Madero - Buenos Aires e do Cais Mauá - Porto Alegre: e suas relações com o entorno. Por uma análise de aproximação. 312f. Dissertação (Mestrado em Geociências). Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Rio Grande do Sul, 2011.

VIVA CAIS MAUÁ. O Projeto. UM EMPREENDIMENTO PARA REINTEGRAR A CIDADE COM AS ÁGUAS DO GUAÍBA. Disponível em: <<http://vivacaismaua.com.br/o-projeto/>>. Acesso em 12 de outubro de 2016.