

A IMPORTÂNCIA DO DEBATE ACERCA DO CAIS JOSÉ ESTELITA E DO PROJETO NOVO RECIFE PARA A GESTÃO PÚBLICA

ADRIANA SANTOS MENDONÇA

Mestranda do Programa MDU/UFPE

adriana.santos77@gmail.com

Introdução

Atualmente, vem se intensificando no Recife, e se disseminando pelo país, a discussão a respeito da destinação do Cais José Estelita, bem como a denúncia de atos irregulares praticados durante o processo de aprovação do megaempreendimento Projeto Novo Recife, que é de responsabilidade da iniciativa privada. A questão central, no entanto, diz respeito à forma como vem sendo feita a gestão pública desta área, para a qual foi planejada uma operação urbana que não foi levada adiante pelo poder público, passando então a ser alvo da atual proposta do setor privado que não tem recebido a aceitação da sociedade civil.

É ponto consensual a importância desta área, que pertencia originalmente à União e abrigou, outrora, o Pátio Ferroviário das Cinco Pontas, referência para a memória ferroviária e para a história da cidade. Além disso, a área tem uma localização privilegiada inserida no centro antigo da cidade e às margens da bacia portuária, fazendo parte da frente d'água do Recife junto com o Cais de Santa Rita – que também foi alvo de um projeto privado, e com a área portuária – que está sendo requalificada por meio do Projeto Porto Novo pelo Governo do Estado de Pernambuco.

Desde que o Projeto Novo Recife – que visa a construção de 13 torres em terreno no Cais José Estelita, seguiu com o seu processo de aprovação, a sociedade civil vem se mobilizando para que o projeto não seja implantado da forma como foi apresentando, e para que haja uma participação maior deste segmento nas decisões que lhe dizem respeito. A sociedade civil atua também colaborando com o Ministério Público Federal nas investigações sobre as irregularidades observadas durante o processo de aprovação, e questiona o posicionamento da poder público municipal no caso.

Neste contexto, destacamos inicialmente a importância do debate acerca da gestão urbana das áreas tidas como “estratégicas” para a cidade, por apresentarem um grande potencial para renovação urbana, com a possibilidade de produzir impactos num território

mais abrangente e de gerar mais-valia urbana que pode ser aplicada para a melhoria de áreas mais carentes em infraestrutura urbana. Em seguida, chamamos atenção para a responsabilidade do poder público municipal com o planejamento dessas áreas e com a defesa do interesse público diante do interesse individual dos grupos privados.

Partimos, portanto, do caso do Cais José Estelita para levantar alguns questionamentos sobre os aspectos supracitados. Para isso, faremos um relato das propostas para a transformação urbana da região que engloba o Cais José Estelita e o Cais de Santa Rita, não apenas por serem áreas vizinhas, mas principalmente pelas semelhanças encontradas nos processos de aprovação do projeto das “Torres Gêmeas” – construídas no Cais de Santa Rita, e no Projeto Novo Recife – em andamento para a construção de diversas torres no Cais José Estelita, que demonstram a repetição de atos que estão sendo questionados na justiça e o posicionamento do poder público municipal.

Para completar, abordamos também a Operação Urbana chamada de Projeto Recife Olinda, concebida dentro do Plano do Complexo Turístico Cultural Recife Olinda, que, apesar de não ter sido implantado, se configuraria numa inovação em termos de arranjos institucionais para a gestão pública, e trazia um planejamento para a área do Cais José Estelita, com parâmetros urbanísticos mais restritivos do que os que o Projeto Novo Recife está seguindo. Da mesma forma, o atual Plano Diretor do Recife que definiu índices construtivos mais rigorosos para área em questão, não é obedecido pelo Projeto Novo Recife, pelo fato do projeto ter sido protocolado na prefeitura dias antes da aprovação do Plano Diretor.

1. A revalorização do centro antigo da cidade e sua relação com a crescente importância da área do Cais José Estelita

Antes de analisarmos as propostas para o Cais José Estelita, é necessário compreendermos como o retorno à dinamização do centro antigo da cidade, composto pelos bairros de São José, Santo Antônio e pelo Bairro do Recife, influenciou no crescimento da importância da área conhecida como Cais José Estelita, localizada no bairro de São José.

Foi a partir desse processo de revalorização da área central do Recife que o Cais José Estelita passou a ser visado pelos órgãos de planejamento urbano, ao ponto de ser

Contudo, não podemos deixar de mencionar que estas iniciativas, ao revalorizarem a região na qual está inserido o Cais José Estelita, tendem a elevar o preço da terra urbana, atraindo mais investimentos privados que, se não fizerem parte de um planejamento urbano, se configurarão como uma ameaça à permanência de comunidades pobres que resistem em morar na área central do Recife. Esta é uma preocupação que se coloca também com a chegada do Projeto Novo Recife, que está voltado exclusivamente para a classe alta da população.

2. Propostas para a renovação urbana do Cais José Estelita e o seu entorno

Diante desse contexto de investimentos, tanto públicos quanto privados, que proporcionaram a revalorização do centro antigo do Recife, é desenvolvido o **Plano do Complexo Turístico Cultural Recife Olinda** – Plano do CTCRO, englobando as áreas centrais das cidades de Recife e Olinda, e articulando os governos municipais das duas localidades, o governo estadual e o governo federal para viabilizar a implantação do Projeto Recife Olinda, uma operação urbana que envolveu, entre outras áreas, o Cais José Estelita, mas que não chegou a ser executada.

Praticamente ao mesmo tempo em que é elaborado o Plano do CTCRO, surge a proposta para a construção das “**Torres Gêmeas**” no Cais de Santa Rita, os edifícios Pier Maurício de Nassau e Pier Duarte Coelho. A sua relação com o Projeto Novo Recife vai além da proximidade dos empreendimentos e do dimensionamento das torres. No que concerne a gestão pública, os acontecimentos que envolvem a aprovação de ambos projetos revelam ações irregulares que estão sendo questionadas na justiça, e o favorecimento do setor privado.

O **Projeto Novo Recife**, a proposta atual que pretende construir no terreno do Cais José Estelita 13 edifícios, com cerca de 40 pavimentos cada, voltados para a classe alta da população, segue as normas urbanísticas mais permissivas do Plano Diretor que vigorou entre 1991 e 2008, pelo fato de ter sido protocolado dias antes da aprovação do atual Plano Diretor, favorecendo-se também do “arquivamento” do Plano do CTCRO, não tendo, por exemplo, que incorporar no seu programa a construção de unidades habitacionais para atender ao mercado popular habitacional, conforme tinha sido definido pela operação urbana do Plano. Além disso, diversos questionamentos tem sido feitos ao processo de aprovação do projeto, e à forma como a prefeitura municipal vem conduzindo esse processo.

O mapa a seguir (Figura 2) localiza de forma esquemática a abrangência do Plano do CTCRO, a implantação das “Torres Gêmeas”, e o terreno do Cais José Estelita para o qual foi desenvolvido o Projeto Novo Recife.

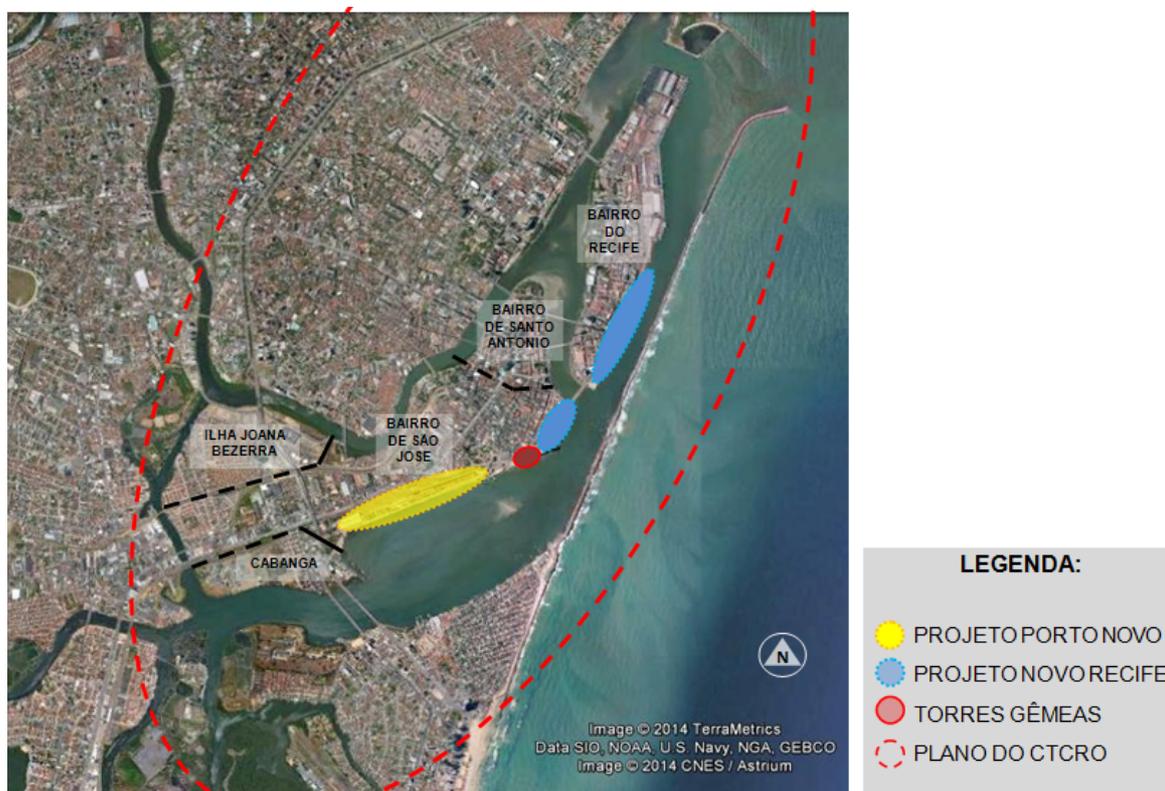


Figura 2: Imagem Satélite da frente d’água do Recife com a demarcação esquemática das propostas para a sua renovação urbana, e a indicação dos bairros centrais.

Fonte do mapa base: Google Earth, captura em 2009.

2.1. A construção das “Torres Gêmeas”

O processo que culmina com a construção dos Edifícios Píer Maurício de Nassau e Píer Duarte Coelho, no Cais de Santa Rita, tem início em 2003 sob a responsabilidade da Construtora Moura Dubeux, a mesma empresa que encabeça o Consórcio Novo Recife, que concebeu o Projeto Novo Recife para o Cais José Estelita (Acompanhar com o Gráfico 1, na página 13, que contém o histórico dos principais acontecimentos).

O Cais de Santa Rita e o Cais José Estelita estão ambos localizados no bairro de São José, mas a relação entre a construção das torres e o megaempreendimento que se pretende construir no Cais José Estelita – o Projeto Novo Recife, vai além desta proximidade.

O processo de aprovação dos dois projetos trás semelhanças na sua condução, sobretudo nas discordâncias que caracterizam seus conflitos de interesse e na postura “neutra” do poder público municipal, que acaba favorecendo os interesses privados.

Durante o processo de aprovação do projeto das duas torres, destacou-se a atuação do Ministério Público Federal – MPF, com a abertura de uma Ação Civil Pública - ACP², em 2005, com o objetivo de anular a aprovação do projeto e embargar eventuais construções, argumentando os prejuízos irreparáveis que a construção das torres traria para a visibilidade do patrimônio histórico do bairro, e justificando que o imóvel estaria inserido no polígono de entorno dos bens tombados do bairro. Tal justificativa foi desconsiderada quando foi constatado que o imóvel estava inserido de forma parcial no referido polígono, optando o poder público pela aprovação do projeto, diante deste fato.

Por meio dessa ACP, o MPF solicitou que a Construtora Moura Dubeux fosse impedida de executar obras no local, mas o pedido não foi acatado pelo Tribunal Federal Regional da 5ª região. E, mesmo sendo uma decisão precária, a Construtora Moura Dubeux aproveitou para dar início às obras, finalizando em meados de 2009.

A Procuradora da República Luciana Martins, responsável pela abertura da ACP foi afastada do seu cargo, e, em razão disso, o caso recebeu a atuação e contribuição de outros Procuradores da República em Recife. Caso semelhante ocorreu com a Promotora Belize Câmara que atuava no caso do Projeto Novo Recife.

Houve também uma Ação Nulatória³ acerca do leilão do imóvel, iniciada em 2005 pela empresa Mesbla S/A que tinha o domínio útil do terreno, sob diversas alegações, entre elas a de que a empresa não foi notificada para participar do leilão, e, portanto, ficou impedida de solicitar a reavaliação do bem, que foi leiloadado por uma quantia muito abaixo do seu valor venal. Esta ação, que numa sentença provisória condenou a Construtora Moura Dubeux por litigância de má-fé, continua em tramitação.

A ACP aberta pelo MPF também continua em tramitação e, no entanto, atualmente as “Torres Gêmeas” encontram-se consolidadas e habitadas, às margens da bacia portuária, sem nenhuma conexão com o bairro histórico no qual estão inseridas, conforme se pode ver na imagem a seguir (Figura 3).

² ACP nº. 2005.83.00.004462-1

³ Ação Nulatória nº. 0032400-98.2005.5.06.0002



Figura 3: Fotografia área com as “Torres Gêmeas” e a bacia portuária.

Fonte: https://www.facebook.com/rfbandeira2/photos_stream

2.2. O Plano do Complexo Turístico Cultural Recife Olinda

Praticamente ao mesmo tempo em que se desenrolava o processo de aprovação do projeto das “Torres Gêmeas”, estava sendo elaborado o Plano do Complexo Turístico Cultural Recife Olinda – CTCRO, que abrangia as áreas centrais das cidades do Recife e de Olinda, visando uma articulação dos planos e projetos existentes dentro do território delimitado pelo Plano, e ainda, para a Zona de Intervenção criada, a realização de uma operação urbana, que demandou a elaboração de estudos urbanísticos e de viabilidade financeira.

O Plano começou a ser elaborado oficialmente em 2003 com a assinatura de um Protocolo de Intenções entre as Prefeituras Municipais de Recife e de Olinda e o Governo do Estado de Pernambuco, seguido da contratação da Organização Social Porto Digital, que junto com a consultoria da empresa portuguesa Parque Expo, se responsabilizariam pela elaboração de um Projeto de Requalificação Urbanística e pela Modelagem da Operação Urbana, denominada de Projeto Recife Olinda.

Contudo, o grande diferencial do plano residiu no envolvimento de diversos órgãos públicos ligados tanto aos governos municipais do Recife e de Olinda, e ao Governo do Estado de Pernambuco, quando ao Governo Federal. O Acordo de Cooperação Técnica entre estes três governos foi firmado em 2005 para dar impulso na implementação do Plano, unindo esforços para finalizar a concepção da Operação Urbana – Projeto Recife Olinda, e resolver os entraves que porventura surgissem. Neste momento se cria o Modelo de Gestão do Plano, baseado na criação de uma Sociedade Implementadora, instituição que seria responsável pela gestão do Plano.

O Projeto Recife Olinda, que é a operação urbana dentro do Plano do CTCRO para as áreas inseridas na Zona de Intervenção por ele delimitada, englobava também a área do Cais José Estelita, considerando-a como uma área com potencial para captura de mais-valia urbana e para a instalação de um conjunto de edifícios de uso misto, com gabarito escalonado, sendo uma parte destinada para a construção de habitação de interesse social.

O entrave maior para a transformação do Cais José Estelita era a transferência da dominialidade do terreno, originalmente da União. Para isso, seria firmado um convênio entre os Municípios do Recife e de Olinda, e, ainda, o Governo do Estado de Pernambuco, para a sua aquisição dentro do planejamento da modelagem financeira do Projeto Recife Olinda, que visava promover a valorização do terreno para obtenção de lucros ao lançá-lo no mercado imobiliário, devendo ser seguidas as novas diretrizes propostas no Plano para a ocupação do terreno.

Por fim, houve um período de ampla divulgação do Plano do CTCRO com a sociedade civil, mas o convênio que viabilizaria a operação urbana não foi efetuado. E, em meados de 2008 cessaram as notícias sobre o Plano na mídia local. Ressalta-se que, neste ínterim, houve mudança de governo no âmbito estadual, entre os anos de 2006 e 2007, no período em que deveriam se intensificar os esforços para a implementação do Plano.

2.3.O Projeto Novo Recife

O Projeto Novo Recife foi desenvolvido pelo Consórcio Novo Recife, que é composto por quatro empresas⁴ do ramo da construção civil, sendo liderado pela Construtora Moura Dubeux, a mesma que construiu as “Torres Gêmeas”, e que foi responsável por arrematar o terreno no Cais José Estelita em leilão, e dar entrada no processo de aprovação do projeto na Prefeitura Municipal. O projeto foi concebido como um conjunto de 13 torres com cerca de 40 pavimentos cada, para uso empresarial, de lazer, edifício-garagem, e habitacional de alto padrão. A simulação da proposta pode ser vista nas duas imagens a seguir (Figuras 4 e 5), obtidas no site de uma das empresas do Consórcio Novo Recife.

⁴ Compõem o Consórcio Novo Recife as empresas: Moura Dubeux, Queiroz Galvão, G.L. Empreendimento e Ara Empreendimentos.



Figura 4: Implantação da proposta do Projeto Novo Recife no terreno do Cais José Estelita.

Fonte: <http://www.glempreendimentos.com.br/index.php/negocios/>



Figura 5: Simulação da implantação do Projeto Novo Recife, vista da bacia portuária.

Fonte: Fonte: <http://www.glempreendimentos.com.br/index.php/negocios/>

Inicialmente, chamamos atenção para o fato do Projeto Novo Recife não estar sendo orientado pelas normas construtivas mais rigorosas do atual Plano Diretor da Cidade, pelo fato de ter sido protocolado cerca de um mês antes da aprovação deste instituto, quando ainda estava em vigor o Plano Diretor de 1991.

Sobre esta questão, a Advogada Liana Cirne – que atua junto ao Grupo Direitos Urbanos no caso do Projeto Novo Recife, argumenta que não há impedimentos para que a prefeitura solicite a obediência ao novo Plano Diretor, pois, de acordo com jurisprudência pacífica do Supremo Tribunal Federal – STF, o empresário não tem direito adquirido de construir quando sobrevém nova legislação, caso a obra não tenha sido iniciada, mesmo que tivesse obtido licença de construção (LINS, 2014).

Muitos outros questionamentos vêm sendo feitos acerca do Projeto Novo Recife, principalmente em duas direções: (i) quanto a qualidade do projeto, sua articulação com o bairro, os impactos que produzirá na cidade; e (ii) com relação às irregularidades no decorrer do processo de aprovação do projeto que estão sendo apuradas pelo Ministério Público Federal. Adicionalmente, os conflitos de interesse decorrentes deste processo chamam atenção para o papel do poder público municipal, enquanto ente responsável pelo planejamento da cidade.

O Grupo Direitos Urbanos – um coletivo da sociedade civil, vem levando as discussões nestes dois aspectos. Com relação ao projeto arquitetônico e urbanístico, as questões giram em torno da sua falta de articulação com a malha viária, e o contraste entre a altura dos prédios projetados e as construções históricas do bairro de São José. Para além, temos o debate sobre o aumento do fluxo de veículos na região, e as prováveis mudanças nas condições de conforto térmico do bairro, e ainda, sobre a fragmentação/elitização deste espaço ao ser utilizado/consumido exclusivamente pela classe alta da população.

Quanto às irregularidades/ilegalidades observadas no decorrer do processo de aprovação do projeto, o Grupo Direitos Urbanos ingressou com algumas ações judiciais, principalmente com relação ao funcionamento do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU que aprovou o projeto, num momento de mudança de governo municipal, sem obedecer à composição paritária de seus membros determinada pelo seu decreto de criação.

A Promotora Belize Câmara, que foi uma figura de destaque neste momento da aprovação do projeto pelo CDU, apontou várias irregularidades como a ausência do parecer de alguns órgãos públicos e da aprovação do parcelamento de solo, e a inexistência de estudos de impactos, ganhando tamanha notoriedade que terminou por ser transferida da Promotoria

de Defesa do Meio Ambiente de Recife para a Promotoria da Infância e Juventude de Jaboatão dos Guararapes.

Na sequência, o Ministério Público Federal ingressou com uma Ação Civil Pública⁵ que questiona diversos aspectos do processo, desde o ato do leilão, que não considerou a observação do Instituto do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural Nacional – IPHAN ao explicitar, em memorando⁶ enviado à Secretaria de Patrimônio da União - SPU, o seu interesse pelo imóvel do Cais José Estelita, declarando-o como um imóvel de valor histórico, artístico e cultural, que deveria ter a sua destinação definida, a partir desta manifestação, com a interveniência obrigatória⁷ do IPHAN.

Nesta ACP, o MPF solicita que o Consórcio Novo Recife seja proibido de efetuar qualquer obra de construção/demolição no terreno do Cais José Estelita enquanto o Projeto Novo Recife não obtiver todos os pareceres dos órgãos públicos competentes. O MPF requer ainda que o IPHAN estipule diretrizes de uso e ocupação do solo para a área, e que seja declarada a nulidade da aprovação do projeto no CDU.

Mesmo com estes impedimentos, o Consórcio Novo Recife iniciou a demolição dos galpões existentes no terreno do Cais José Estelita, em maio de 2014, seguido imediatamente de um protesto do Movimento Ocupe Estelita, que acampou no terreno para impedir a demolição. Houve um acordo entre o Movimento e o Consórcio perante o MPF de que a reintegração de posse seguiria algumas regras, mas o acordo foi descumprido pelo Consórcio e a reintegração de posse foi realizada de forma irregular e violenta, chamando a atenção de diversas entidades nacionais e internacionais e, inclusive, de instituições ligadas ao campo dos Direitos Humanos.

Este episódio levou a Prefeitura a suspender a licença de demolição que tinha emitido, e anunciar que estaria se colocando como mediadora nas negociações entre o Consórcio Novo Recife e a sociedade civil, no intuito do Consórcio promover uma revisão do projeto. Para isso, convocou uma audiência pública para receber propostas da sociedade civil, e realizou algumas reuniões, mas não convocou o Grupo Direitos Urbanos – ao qual está ligado o Movimento Ocupe Estelita, para participar. De posse das contribuições da sociedade civil, a Prefeitura reformulou as diretrizes urbanísticas e divulgou para a população. Praticamente no mesmo momento, o Consórcio anunciou, no site do projeto na internet, as mudanças que faria no projeto.

⁵ Ação Civil Pública nº 00001291-34.2013.4.05.8300

⁶ Memorando nº 899/2007

⁷ Esta determinação está contida no “Manual de Incorporação e Destinação de Imóveis Oriundos da Extinta RFFSA”, já que o imóvel pertencia à União, como parte da Rede Ferroviária.

		
PLANO CTCRO	TORRES GÊMEAS	PROJETO NOVO RECIFE
<ul style="list-style-type: none"> • Protocolo de Intenções entre governos estadual e municipais (Recife e Olinda). • Governo de PE contrata consultoria da Empresa Parque Expo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leilão do terreno. • Abertura do processo de aprovação do projeto. - Prefeitura dá parecer desfavorável. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Contrato entre a O.S. Porto Digital e a Parque Expo para Projeto de Requalificação Urbanística e Modelagem da Operação Urbana (Projeto Recife Olinda). 	<ul style="list-style-type: none"> • Prefeitura dá novo parecer favorável. • Aprovação no CCU e CDU. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Acordo de Coop. Técnica entre governos federal, estadual e municipais (Recife e Olinda), para implementação do Plano, e concepção do Projeto Recife Olinda e do modelo de gestão. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ação Nulatória do leilão pela empresa que tinha a posse do terreno. • ACP pelo MPF-PE para anular a aprovação do projeto e impedir construções. 	
<ul style="list-style-type: none"> • O Plano foi discutido com o MPF. • Solicitada Licença Prévia Ambiental. • Início de uma ampla divulgação do Plano com a sociedade civil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovada solicitação do MPF na ACP de impedir construções, mas suspensa em seguida pelo TRF-5. • Construtora MD dá início às obras. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cessam as notícias sobre o Plano na mídia. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sentença Judicial provisória da ACP do MPF condena Construtora MD por fraude no leilão. 	<ul style="list-style-type: none"> • Leilão do terreno. • Abertura do processo de aprovação do projeto (logo em seguida é aprovado o novo Plano Diretor da Cidade do Recife).
	<ul style="list-style-type: none"> • As torres foram entregues ao mercado imobiliário e as unidades rapidamente comercializadas. 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Consórcio pede consulta prévia para parcelamento do solo.
<ul style="list-style-type: none"> • Protestos da comunidade artística (cineastas) com produção de vídeos repudiando as torres. 		<ul style="list-style-type: none"> • Pedido de Anuência Prévia do parcelamento do solo aprovado. • Aprovação do projeto no CDU (em período de transição de governo municipal).
<ul style="list-style-type: none"> • Protesto da população (ciclistas) para usar as áreas públicas fechadas pelo condomínio das Torres Gêmeas. 		<ul style="list-style-type: none"> • Promotora Belize é transferida, por estar atuando fortemente contra o projeto. • ACP do MPF proibindo obras e declarando a nulidade da aprovação pelo CDU.
		<ul style="list-style-type: none"> • Consórcio começa a demolir galpões antigos no terreno, com Licença da Prefeitura. • Movimento Ocupe Estelita faz ocupação no terreno. • IPHAN e MPF embargam a demolição. • Reintegração de posse violenta. • Prefeitura suspende a licença de demolição.
<ul style="list-style-type: none"> • ACP do MPF continua em tramitação, mas as torres estão habitadas. 		<ul style="list-style-type: none"> • Audiência Pública para receber propostas para elaboração de novas diretrizes para o projeto. • Prefeitura elabora e divulga as novas diretrizes.

Gráfico 1 - Principais fatos relacionados às propostas para transformação urbana da área entre o Cais de Santa Rita e o Cais José Estelita

3. O Projeto Novo Recife, a importância do Planejamento Urbano e o Papel do Poder Público

Os acontecimentos acerca da destinação do Cais José Estelita nos remetem à discussão sobre o papel do poder público no planejamento urbano. Desde a década de 1980 vem aumentando a responsabilidade do Poder Público Municipal pelo desenvolvimento das cidades, sobretudo no sentido econômico, mas também, num debate mais recente, pela distribuição mais equitativa dos benefícios gerados pelo desenvolvimento econômico.

A crescente responsabilização do Poder Público Municipal advém, primeiramente, da competência constitucional dos municípios para legislar sobre assuntos de interesse local, seguindo as diretrizes gerais estabelecidas pela União. Esta responsabilidade ganha novas proporções com o crescimento dos problemas urbanos e a escassez de recursos para intervir diretamente em melhorias estruturais para a cidade.

Desde então, os governos municipais tem constituído parcerias intergovernamentais e com a iniciativa privada para promover ações voltadas para o desenvolvimento urbano. Com relação às parcerias com iniciativas privadas, os governos contam com novos instrumentos urbanísticos que foram criados para relativizar os ganhos da iniciativa privada e do interesse público, como as Operações Urbanas Consorciadas.

Entretanto, este instrumento vem sendo alvo de críticas, posto que está sendo aplicado de forma equivocada em grandes projetos urbanos que têm gerado benefícios apenas para os investidores privados. Não obstante, no caso do Cais José Estelita, no Recife, a situação se inverte. O “arquivamento” de uma operação urbana – Projeto Recife Olinda, deixa esta área importante da cidade sem um plano urbanístico, à mercê da especulação imobiliária.

O Projeto Recife Olinda – operação urbana dentro do Plano do CTCRO, apresentava desde estudos urbanísticos, com a definição de novos índices urbanísticos e usos diversificados, como instrumentos de captura de mais-valia urbana e formas de participação social, além de incluir o componente da habitação de interesse social no projeto.

Com o “arquivamento” do Plano do CTCRO, e, conseqüentemente, da operação urbana Projeto Recife Olinda que contemplava a área do Cais José Estelita e que requeria a participação integrada dos municípios de Recife e Olinda e do Governo do Estado de Pernambuco, nenhum outro plano foi concebido para a área do Cais José Estelita, apesar da determinação do Plano Diretor, tanto do atual quanto do anterior, para que seja elaborado em caráter de prioridade um plano para esta área que é tida como de “interesse especial”.

A omissão do Poder Público Municipal na execução de um planejamento urbano para a área levou a iniciativa privada a realizá-lo, segundo os seus interesses, usando de estratégias para ganhar maiores vantagens, como dar entrada no processo de aprovação do projeto quando o novo Plano Diretor estava em vias de ser aprovado, e dessa forma se valer de índices urbanísticos mais permissivos.

O Poder Público Municipal, por conseguinte, promove atos que facilitam e aceleram a aprovação do projeto, como levar o projeto para a aprovação no Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, que é a única instância de aprovação que conta com a participação da sociedade civil e última no processo de aprovação, sem que tenha todos os pareceres dos órgãos competentes, e sem exigir estudos de impacto de vizinhança e de impacto ambiental, dado o porte do empreendimento. E, o mais grave, se opondo à decisão da justiça de não realizar reuniões enquanto a composição dos membros do Conselho não estivesse de acordo com a forma paritária determinada pelo seu ato de criação.

Desta forma, passamos do debate de quais são as melhores propostas para a cidade para a discussão de como exigir do poder público o cumprimento da Política Urbana, que tem como referencial o Plano Diretor, e a defesa do interesse público, que passa pelo atendimento à função social da cidade.

Voltamo-nos, portanto, para as competências do município que, segundo Aguiar (2011, p.97), relacionam-se com o “poder-dever de promover adequadamente o ordenamento de seu território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, para garantir o bem-estar de seus habitantes e atender às funções sociais da cidade.”

A resposta para este questionamento pode estar na posição adotada pela sociedade civil diante dos fatos, por meio da atuação do Grupo Direitos Urbanos e da criação do Movimento Ocupe Estelita, que colaboram com as ações do Ministério Público Federal, e estão ganhando apoios diversos e servindo de exemplo para mobilizações semelhantes que vem ocorrendo em outras cidades do país, como em Porto Alegre com o Movimento Ocupa Cais Mauá.

Em comparação com o que ocorreu na aprovação do projeto das “Torres Gêmeas”, temos que neste fato, a iniciativa privada logrou “sucesso” por conseguir executar a obra e comercializar as unidades, apesar da ação judicial contra a Construtora Moura Dubeux continuar em tramitação. Já no caso do Projeto Novo Recife, no qual a sociedade civil organizada tem participado ativamente acompanhando os passos do Consórcio Novo Recife e

as deliberações da Prefeitura do Recife, e dessa forma, podendo contribuir com o Ministério Público Federal para a apuração das irregularidades observadas; o processo tem prosseguido de forma mais lenta, aguardando o cumprimento das etapas exigidas pela legislação, e a sociedade civil conseguido, com muito esforço, que haja a revisão do projeto, por meio da elaboração de novas diretrizes urbanísticas.

A divulgação dos fatos nas redes sociais, e os eventos promovidos pela sociedade civil para fortalecer a luta e promover o debate sobre o caso tem surtido efeito, e conseguido o apoio de instituições de destaque na luta pelos Direitos Humanos e de pessoas importantes que atuam no campo do Direito à Cidade, como a Arquiteta e Urbanista Raquel Rolnik e Geógrafo David Harvey, que incluiu, em sua passagem recente pelo Brasil, uma participação num dos eventos do Movimento Ocupe Estelita, em Recife.

O processo de aprovação do Projeto Novo Recife, em fase de revisão da proposta, ainda não aponta sinais de um desfecho, nem de que maneira se dará isso. Não se sabe, por exemplo, se essas novas diretrizes urbanísticas serão eficientes no atendimento às reivindicações da sociedade civil. Há, no entanto, algumas conquistas a serem reconhecidas, como a disseminação do debate acerca do planejamento urbano e da condução da Política Urbana, bem como o fortalecimento da luta pelo Direito à Cidade.

Por fim, o caso do Cais José Estelita, que tem sido levado à discussão em outras cidades do país, pode servir de exemplo, juntamente com outros casos, para uma discussão mais específica sobre a destinação das áreas especiais na cidade, a respeito de como tem sido feita a gestão pública destas áreas, se tem sido exitosa a implementação de instrumentos urbanísticos inovadores para um melhor aproveitamento da área, como tem se dado a participação da sociedade civil no processo, entre outras questões.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGÊNCIA Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco CONDEPE/FIDEM. PROMETRÓPOLE. **Metrópole Estratégica** – Região Metropolitana do Recife/Agência CONDEPE/FIDEM. PROMETRÓPOLE. Recife, 2005.

AGUIAR, Christopher. **Operações Urbanas Consorciadas**. São Paulo: Revista Direito Mackenzie v. 5, n. 2, p. 93-105. 2011.

ALVES, Paulo Reynaldo Maia. **Valores do Recife: O valor do solo na evolução da cidade**. Recife: Luci, 2009.

BALBIN, Renato; CAMPAGNER, Larissa. **Desenvolvimento Urbano, o uso de instrumentos adaptados. O caso das operações urbanas em São Paulo.** Anais do I Circuito de Debates Acadêmicos, IPEA, 2011.

BRANDÃO, Zeca (org.) **Núcleo Técnico de Operações Urbanas: Estudos 2007-2010.** Recife, CEPE, 2012.

BRAGA, Maria do Carmo de A. **A Lógica de gestão do Patrimônio e a dinâmica espacial.** Recife: Ed. do autor, 2009.

BRASIL. **Decreto-Lei Nº 25, de 30 de novembro de 1937.** Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Rio de Janeiro: Poder Executivo, 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm>. Acesso em maio de 2014.

BRASIL. **Estatuto da Cidade. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Poder Executivo, 2001.

BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Manual de Incorporação e Destinação de Imóveis Oriundos da Extinta Rede Ferroviária Federal S.A.** Disponível em: <http://www.planejamento.gov.br/secretarias/upload/Arquivos/spu/publicacao/081203_PUB_Manual_incorporacao.pdf>. Acesso em março de 2014.

CASTELLAR, João Carlos. **Operações Urbanas Consorciadas e Estado de Exceção.** Rio de Janeiro: Revista de Direito da Unigranrio, Vol. 3, Nº. 2, 2010.

COMPLEXO Turístico Cultural Recife/Olinda: no território do passado, a construção do futuro. [S.I.]: [s.n.], [2007]. 199 p. il.

FARAH, Marta. **Parcerias, novos arranjos institucionais e políticas públicas no nível local de governo.** Rio de Janeiro: Revista de Administração Pública, v. 35, n. 1, p. 119-134. 2011.

FERREIRA, João S.W; MARICATO, Ermínia. **Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?** In: Osório, Leticia Marques (Org.). **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras.** Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris, 2002.

FIANI, Ronaldo. **Arranjos Institucionais e desenvolvimento: o papel da coordenação em estruturas híbridas.** Rio de Janeiro: IPEA, 2013.

FIDEM – Fundação de Desenvolvimento Municipal. **Plano Diretor da Região Metropolitana do Recife – Metrópole 2010.** Recife, 1998.

GL EMPREENDIMENTOS (Recife). **GL EMPEENDIMENTOS.** Disponível em: <<http://www.glempreendimentos.com.br/>>. Acesso em: 15 abr. 2014.

GRUPO DIREITOS URBANOS (Recife). **Direitos Urbanos.** Disponível em: <<https://direitosurbanos.wordpress.com/>>. Acesso em: 09 dez. 2013.

LINS, Liana Cirne. **Sobre o Direito de Construir, a Segurança Jurídica e o pleito de redução de gabarito feito pelo Movimento Ocupe Estelita à luz da Jurisprudência do STF.** Disponível em: <<http://www.blogsintese.com.br/2014/08/sobre-o-direito-de-construir-seguranca.html>>. Acesso me novembro de 2014.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **Ação trata da construção, no Recife, de dois edifícios de 145 metros de altura cada um, com impacto na vizinhança e na área de patrimônio histórico federal.** Disponível em: <http://noticias.pgr.mpf.mp.br/noticias/noticias-do-site/copy_of_meio-ambiente-e-patrimonio-cultural/caso-duas-torres-recursos-do-mpf-pe-seguem-para-stj-e-stf>. Acesso em outubro de 2014.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **AMPPE publica Nota de Apoio à Promotora de Justiça Belize Câmara.** Disponível em: <<http://amp-pe.jusbrasil.com.br/noticias/100372018/amppe-publica-nota-de-apoio-a-promotora-de-justica-belize-camara>>. Acesso em outubro de 2014.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL. **MPF/PE repudia reintegração de posse no Cais José Estelita.** Disponível em: <<http://mpf.jusbrasil.com.br/noticias/124049879/mpf-pe-repudia-reintegracao-de-posse-no-cais-jose-estelita>>. Acesso em outubro de 2014.

PERNAMBUCO. NÚCLEO DE GESTÃO DO PORTO DIGITAL. **Projeto Recife Olinda:** Relatório de Atividades. Recife, 2005. 35 p. Período: setembro de 2004 a outubro de 2005.

PERNAMBUCO, OAB. **OAB-PE observa arbitrariedade no afastamento da promotora do meio ambiente Belize Câmara.** Disponível em: <<http://oab-pe.jusbrasil.com.br/noticias/100369958/oab-pe-observa-arbitrariedade-no-afastamento-da-promotora-do-meio-ambiente-belize-camara>>. Acesso em outubro de 2014.

PROJETO Urbanístico Recife Olinda. [S.I.]: [s.n.], [2006]. 73 p. il.

RECIFE, PREFEITURA DA CIDADE. **Atlas do desenvolvimento humano do Recife.** Recife: Prefeitura da Cidade do Recife (2005). Disponível em: <<http://www.recife.pe.gov.br/pr/secplanejamento/pnud2005/mapas.html>>. Acesso em novembro de 2014.

ROSSINI BARREIRA (Recife). Governo de Pernambuco (Ed.). **Porto Digital.** Parceria público privada. Disponível em: <<http://www2.portodigital.org/>>. Acesso em: 14 ago. 2013.

ZANCHETI, Sílvio Mendes; MARINHO, Geraldo; LACERDA, Norma. **Revitalização do Bairro do Recife: plano, regulação e avaliação.** Editora Universitária UFPE, Recife, 1998.