

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL  
FACULDADE DE DIREITO  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS

Mariana Motta Vivian

REVITALIZAÇÕES URBANAS E DISPUTAS PELO ESPAÇO PÚBLICO:  
o caso do Cais Mauá, em Porto Alegre

Porto Alegre

2016

MARIANA MOTTA VIVIAN

REVITALIZAÇÕES URBANAS E DISPUTAS PELO ESPAÇO PÚBLICO:  
o caso do Cais Mauá, em Porto Alegre

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
como requisito parcial para a obtenção do grau  
de Bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais.

Orientador: Lucas Pizzolatto Konzen

Porto Alegre

2016

MARIANA MOTTA VIVIAN

REVITALIZAÇÕES URBANAS E DISPUTAS PELO ESPAÇO PÚBLICO:  
o caso do Cais Mauá, em Porto Alegre

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
como requisito parcial para a obtenção do grau  
de Bacharela em Ciências Jurídicas e Sociais.

Aprovado em \_\_\_\_\_.

BANCA EXAMINADORA:

---

Professor Doutor Lucas Pizzolatto Konzen (Orientador)  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

---

Professora Doutora Betânia de Moraes Alfonsin  
Fundação Escola Superior do Ministério Público

---

Professor Mestre Domingos Savio Dresch da Silveira  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a todas as pessoas que, de alguma forma, contribuíram no desenvolvimento desta pesquisa. Em especial, agradeço àqueles com quem pude dividir espaços no âmbito do ensino, da pesquisa e da extensão durante o período da graduação. Foram muitas as trocas de olhares e aprendizados proporcionados por cada um. Agradeço também ao professor Lucas, que me orientou neste trabalho. Guardo uma profunda admiração pela sua atuação enquanto docente e pesquisador. Agradeço ao apoio de todos os meus familiares ao longo dessa trajetória, principalmente à minha mãe, Ester, meu pai, Jairo, e minha irmã, Vitória. Amo muito os três. Agradeço, por fim, às amigas e aos amigos, que tornaram, entre passagens e permanências, os anos de graduação mais repletos de amores e afetos. No companheirismo também nos formamos.

*A cidade acorda e sai pra trabalhar  
Na mesma rotina, no mesmo lugar  
Ela então concorda que tem que parar  
Ela não discorda que tem que mudar  
Mas ela recorda que tem que lutar.*

*Conformópolis, Di Melo.*

## RESUMO

Este trabalho discute o tema da regulação do espaço associada aos processos de revitalização urbana contemporâneos, por meio do estudo do caso do Cais Mauá, em Porto Alegre. Busca-se responder o que o projeto de revitalização proposto significa em termos de mudanças na regulação do Cais Mauá, assim como quais outras possibilidades emergem das disputas em torno deste espaço urbano. A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre, distinguindo as representações do espaço, os espaços de representação e a prática espacial, é utilizada na análise do caso estudado, assim como categorias do campo da geografia jurídica. A investigação empírica abrangeu técnicas variadas, incluindo a coleta de documentos oficiais sobre o processo de revitalização do Cais Mauá, bem como de materiais produzidos pelos movimentos de contestação ao projeto escolhido pela administração pública e a observação de atos de ocupação organizados por tais movimentos. Argumenta-se que, no caso do Cais Mauá, as representações do espaço são marcadas por uma confusão entre as concepções advindas do poder público e da iniciativa privada, envolvendo uma ênfase no valor de troca do espaço em detrimento de seu valor de uso; são determinadas por relações de propriedade com traços privados marcantes, configurando um regime de publicidade com um conteúdo jurídico associado à delimitação de um espaço jurisdicional específico; e podem oportunizar a criação de mecanismos de controle seletivo do público e de promoção desigual de usos públicos naquele espaço. Além disso, considera-se que os espaços de representação indicam uma demanda pela participação popular no processo de concepção do espaço, bem como uma reivindicação pelo direito à cidade e pelo espaço público. Por fim, demonstra-se que a prática espacial revela uma performance jurídica e espacial produzida pelos atores sociais que participam dos atos de ocupação do espaço e criam novas possibilidades de regulação do espaço do Cais Mauá.

**Palavras-chave:** Revitalização urbana. Espaços públicos. Cais Mauá. Porto Alegre. Sociologia do Direito. Henri Lefebvre. Geografia jurídica. Direito e espaço urbano.

## ABSTRACT

This work discusses the topic space regulation associated with contemporary urban revitalization processes, through the case study of the Cais Mauá, in Porto Alegre. It seeks to answer what the proposed revitalization project means in terms of changes in Cais Mauá regulation, as well as what other possibilities emerge from the disputes surrounding this urban space. Henri Lefebvre's theory of the production of space, distinguishing representations of space, representational spaces, and spatial practice, is used in the analysis of the case studied, as well as categories of the field of legal geography. The empirical investigation included a variety of techniques, including the collect of official documents about the revitalization process of the Cais Mauá, as well as the collect of materials produced by the protest movements to the project chosen by the public administration, and the observation of acts of squatting organized by such movements. It argues that, in the case of the Cais Mauá, the representations of space are marked by a confusion between the conceptions coming from public authorities and from private entrepreneurs, involving an emphasis on the exchange value of space to the detriment of its use value; they are determined by property relations with marked private features, forming an regime of publicity with a legal content associated with the delimitation of a specific jurisdictional space; and they may provide for the creation of mechanisms of selective control of the public and of uneven promotion of public uses in that space. In addition, it considers that the representational spaces indicate a demand by the popular participation in the process of conception of the space, as well as a claim to the right to the city and the public space. Finally, it demonstrates that the spatial practice reveal a legal and spatial performance produced by the social actors that participate in the acts of squatting and create new possibilities of space regulation of the Cais Mauá.

**Key-words:** Urban revitalization. Public Spaces. Cais Mauá. Porto Alegre. Sociology of law. Henri Lefebvre. Legal geography. Law and urban space.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Imagem do Cais Mauá e da cidade de Porto Alegre.....	39
Figura 2 – Localização e extensão do Cais Mauá.....	39
Figura 3 – Imagem do Cais Mauá em 1937.....	40
Figura 4 – Imagem do muro da Avenida Mauá em 1996.....	41
Figura 5 – Setorização do Cais Mauá.....	47
Figura 6 – Imagem do Projeto Vencedor – Setor Gasômetro.....	48
Figura 7 – Mapa do Projeto Vencedor – Setor Gasômetro.....	48
Figura 8 – Imagem do Projeto Vencedor – Setor Armazéns.....	49
Figura 9 – Mapa do Projeto Vencedor – Setor Armazéns.....	49
Figura 10 - Imagem do Projeto Vencedor – Setor Docas.....	50
Figura 11 – Mapa do Projeto Vencedor – Setor Docas.....	50
Figura 12 – Imagem do material entregue pelo consórcio – Zonas do Complexo.....	51
Figura 13 – Lambe-lambe do movimento Ocupa Cais Mauá.....	55
Figura 14 – Panfleto do movimento Cais Mauá de Todos.....	55
Figura 15 – Imagem divulgada na internet – A população de Porto Alegre quer debater o projeto do Cais do Porto.....	56
Figura 16 – Imagem divulgada na internet – Cais Mauá de Todos.....	56
Figura 17 – Ato de Ocupação no Cais Mauá.....	60
Figura 18 – Ato de Ocupação no Cais Mauá 2.....	61
Figura 19 – Ato de Ocupação no Cais Mauá 3.....	61
Figura 20 – Ato de Ocupação na Av. Sepúlveda, Centro Histórico.....	63
Figura 21 – Ato de Ocupação na Av. Sepúlveda, Centro Histórico 2.....	64
Figura 22 – Ato de Ocupação na Praça Brigadeiro Sampaio, Centro Histórico.....	64
Figura 23 – Ato de Ocupação na Av. Sepúlveda, Centro Histórico 3.....	65

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2 OS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO URBANA E AS ÁREAS PORTUÁRIAS.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 As políticas de revitalização no contexto da competição interurbana.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Os processos de revitalização urbana de áreas portuárias.....</b>	<b>14</b>
<b>2.3 As áreas portuárias no ordenamento jurídico brasileiro.....</b>	<b>16</b>
<b>3 TEORIA E METODOLOGIA DO PRESENTE ESTUDO.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1 A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre.....</b>	<b>20</b>
<b>3.2 As teorias da regulação do espaço da geografia jurídica.....</b>	<b>25</b>
<b>3.3 O desenho metodológico do estudo.....</b>	<b>35</b>
<b>4 ESTUDO DE CASO: A REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ.....</b>	<b>38</b>
<b>4.1 O Cais Mauá, em Porto Alegre: características e histórico.....</b>	<b>38</b>
<b>4.2 A trajetória do processo oficial de revitalização.....</b>	<b>41</b>
<b>4.3 A disputa pelo espaço.....</b>	<b>54</b>
<b>5 RESULTADOS E DISCUSSÕES.....</b>	<b>67</b>
<b>5.1 As representações do espaço.....</b>	<b>67</b>
5.1.1 As representações do espaço, sua confusão e o valor de troca.....	68
5.1.2 As relações de propriedade e a conformação de um espaço jurisdicional.....	71
5.1.3 O controle seletivo do público e a promoção desigual de usos.....	74
<b>5.2 Os espaços de representação.....</b>	<b>76</b>
5.2.1 Os espaços de representação e sua materialização.....	76
5.2.2 A demanda pela participação popular.....	77
5.2.3 A reivindicação do direito à cidade.....	78
<b>5.3 A prática espacial.....</b>	<b>80</b>
5.3.1 A prática espacial e os atos de ocupação do espaço.....	80
5.3.2 A performatividade jurídico-espacial.....	81
5.3.3 Os usos, as presenças e os discursos.....	83
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>85</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>90</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>94</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O processo histórico de urbanização no Brasil, acelerado e desordenado, por muito tempo concentrou grande parte da atenção de pesquisadores no campo dos estudos urbanos, na medida em que produziu consigo uma série de problemáticas, como a exclusão social e a segregação espacial. No entanto, embora tais questões ainda componham o cenário brasileiro, novas realidades urbanas vêm, nos últimos anos, desafiando as categorias de análise tradicionais do campo.

Assim, a partir do momento em que se esgotam as possibilidades de expansão do tecido urbano, novos enfoques passam a ser dados nas políticas de produção e gestão deste espaço, ao mesmo tempo em que novas modelagens socioterritoriais compõem tais transformações. Nesse sentido, a presente pesquisa busca analisar um dos processos que vêm traduzindo a cena atual de intervenção no espaço urbano, partindo da premissa de que os projetos de revitalização de determinados lugares na cidade – e, especificamente, das áreas portuárias desativadas - constituem um fenômeno recente (global e simultaneamente local) que deve ser observado com atenção.

Cabe salientar que, a despeito de constituir um processo em curso em várias regiões do país, ainda são poucas as pesquisas que voltam seu olhar para a transformação de áreas portuárias, por meio de projetos de revitalização impulsionados pela política pública urbana. Mais que isso, a reflexão acerca de como operam tais processos, bem como de quais os seus impactos e implicações sociais de maneira geral ainda está em aberto. Desta forma, intenta-se aqui analisar um exemplo de tal fenômeno, sendo que, para tanto, foi escolhido o caso do Cais Mauá, em Porto Alegre, capital do Estado do Rio Grande do Sul.

O processo de revitalização deste espaço da cidade já conta com décadas de trajetória e segue em andamento, com uma gama de etapas a serem cumpridas. Contudo, apesar do alinhamento econômico, político e jurídico que garantiu a sua instauração, o projeto oficial de revitalização, assim como todo o procedimento que lhe antecede e sucede, vem sendo objeto de disputa. A organização de movimentos de contestação ao projeto de revitalização expressa o conflito de interesses frente aos usos e à regulação deste emblemático espaço da cidade.

Assim, vê-se que, em tais processos de produção do espaço, constroem-se procedimentos amparados em instrumentos jurídicos, conferindo-se padrões de legalidade e legitimidade às propostas interventivas, ao mesmo tempo em que emergem campos de disputas materiais e simbólicos que questionam esses atributos, confrontam normatividades e contrapõem diferentes projetos de cidade. Partindo de tais perspectivas, este trabalho busca

lançar um olhar sociojurídico para as políticas de revitalização do espaço no contexto capitalista de produção urbana, por meio do estudo de um caso específico. Intenta, desta forma, compreender o que o projeto de revitalização proposto para o Cais Mauá significa em termos de mudanças em sua regulação e apreender quais outras possibilidades emergem das disputas em torno deste espaço urbano. Para tanto, utiliza-se de teorias da sociologia urbana e da geografia jurídica, campos que trazem conceitos operacionais e instrumentais teórico-metodológicos de grande valia para o estudo das relações entre normas e espaço, bem como da investigação empírica, através da coleta e análise de dados qualitativos do caso concreto.

A exposição do tema organiza-se da seguinte forma: a seção 2 introduz o debate acerca dos processos contemporâneos de revitalização do espaço urbano e sua relação com as áreas portuárias desativadas; a seção 3 aborda a fundamentação teórica do trabalho, bem como explica o desenho metodológico da pesquisa empírica realizada; a seção 4 apresenta de forma detalhada o caso estudado, isto é, o processo e a disputa envolvendo a revitalização do Cais Mauá; por fim, a seção 5 discute os resultados decorrentes da análise do caso.

## **2 OS PROCESSOS DE REVITALIZAÇÃO URBANA E AS ÁREAS PORTUÁRIAS**

Esta seção discute alguns aspectos sociais e jurídicos relativos aos processos de revitalização do espaço urbano e sua relação com as áreas portuárias. Para tanto, inicia-se apresentando o tema da revitalização do espaço enquanto política pública que marca a gestão das cidades no mundo contemporâneo. Intenta-se, com isso, demonstrar como as intervenções nos espaços urbanos locais estão atreladas a processos de competição interurbana no plano global, assim como destacar alguns impactos que tais transformações acarretam aos espaços e aos sujeitos implicados em tais processos. Na sequência, passa-se a abordar a implementação das políticas de revitalização em áreas portuárias, trazendo-se alguns exemplos de como tais transformações vêm ocorrendo no Brasil. Por fim, analisa-se o conteúdo dos principais marcos legislativos federais que regem os portos enquanto bens públicos e enquanto espaços urbanos passíveis de intervenção.

### **2.1 As políticas de revitalização no contexto da competição interurbana**

Os assim denominados processos de revitalização urbana caracterizam um fenômeno contemporâneo (político, econômico, social e jurídico) que se manifesta nas mais diversas cidades. Em termos simplificados, por “revitalização urbana” é possível entender a transformação de determinado lugar na cidade, a partir da elaboração de novas configurações espaciais, arquitetônicas e paisagísticas para este local. Tais processos, no entanto, mostram-se mais complexos do que aparentam na medida em que se observa a gama de relações que acompanham o espaço transformado.

No contexto capitalista contemporâneo, os processos de revitalização de espaços das cidades vêm sendo fortemente marcados por políticas de gentrificação (SMITH, 1996). A onda mais recente é a “gentrificação generalizada”, em que, para além das estratégias residenciais, passa-se a interferir na cidade como um todo, produzindo paisagens urbanas passíveis de consumo para as classes médias e altas (SMITH, 1996), a partir da transformação do patrimônio cultural em mercadoria. Por meio da modificação do espaço, o patrimônio urbano é utilizado para captação de recursos e elaboram-se empreendimentos econômicos com vistas à otimização do potencial de investimentos de determinada área. Além disso, determinados valores e visões de mundo de uma nova camada social são inscritos no espaço através das intervenções arquitetônicas e urbanísticas realizadas (LEITE, 2004, p. 63). Nesse sentido, a ausência de um projeto que leve em consideração a população usuária do lugar, o

incentivo aos usos comerciais do novo espaço, o trato do patrimônio enquanto mercadoria cultural, e, no conjunto, representações estéticas que priorizam estilos de vida das camadas sociais mais altas são características marcantes de uma política de gentrificação em um processo de revitalização urbana.

Tais estratégias vêm sendo determinadas por mudanças urbanas de grande envergadura a partir de articulações entre investidores privados e intervenções locais, sob a lógica de cidades competitivas no mercado global. David Harvey (2005, p. 172-173) situa este fenômeno no que denomina de empreendedorismo urbano, qualificado pelas parcerias público-privadas, pelas atividades especulativas e pelo enfoque na economia política do lugar ao invés do território. Resumidamente, as políticas de parceria público-privada representam o elemento principal deste novo empreendedorismo, permeando grande parte da governança urbana. Tais políticas, por serem empreendedoras, sujeitam-se aos riscos e obstáculos associados ao desenvolvimento especulativo próprio de suas atividades. Ainda, ao priorizarem um lugar determinado em detrimento da cidade em geral, acabam por fazer daquele o foco da atenção pública e política, desviando a atenção e também recursos de problemas mais amplos (HARVEY, 2005).

A relevância de se apontar tais noções reside no fato de que, se antes temas como o crescimento desordenado das cidades e a racionalização do uso do solo, por exemplo, eram centrais nos estudos urbanos, inclusive no plano da América Latina e do Brasil, hoje a questão da competitividade urbana ocupa este local (VAINER, 2000, p. 76). Cada vez de forma mais significativa consolida-se a ideia de que as cidades estão submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas experimentam. Assim, simultaneamente, a cidade contemporânea pode ser entendida como uma mercadoria, em que, por meio de estratégias de marketing urbano vendem-se insumos valorizados pelo capital transnacional (parques industriais e tecnológicos, centros de convenções e negócios, aeroportos, etc.); mas também como uma empresa, atuando ativamente como agente econômico no plano global a partir da lógica da produtividade, competitividade e subordinação dos seus fins ao mercado (VAINER, 2000).

Os megaprojetos e megaeventos ingressam nesse debate na medida em que atualmente constituem um dos principais catalisadores de tais mudanças nas políticas urbanas por todo o mundo. A fim de garantir sua implementação, adotam-se medidas que sufocam as pautas históricas e necessidades das cidades em favor de projetos estruturados a partir de um modelo de negócios, em que se suspendem as normas e conflitos inscritos anteriormente no território (ROLNIK, 2015, p. 244-246). Um exemplo bastante conhecido no plano global é o chamado “Modelo Barcelona”, o qual, por meio de uma reestruturação urbana viabilizada pelos Jogos

Olímpicos de 1992, tornou-se paradigma no cenário da competitividade entre cidades. Ainda que haja outros exemplos, este é especificamente relevante por ter se constituído enquanto referência para muitas cidades da América Latina (SÁNCHEZ, 1999, p. 121). Às megaconstruções do complexo olímpico e ao desenho de novas centralidades somaram-se obras de infraestruturas de mobilidade e de comunicação, formando uma espécie de urbanismo do espetáculo, de aparência consensual e de relativo sucesso frente à lógica da competitividade urbana, servindo de base para inúmeras transformações espaciais posteriores pelo mundo e, inclusive, no Brasil (SÁNCHEZ, 1999).

No cerne de tais processos, os espaços públicos das cidades vêm atraindo o foco das políticas de intervenção local. A revitalização de lugares muitas vezes tidos como abandonados ou ociosos passa a despontar no modelo de gestão urbana atual como uma das possibilidades mais viáveis para as cidades atraírem investimentos, ao mesmo tempo em que garantem seu espaço junto ao rol de locais atrativos para o turismo e para o mercado financeiro globalizado. Nesse movimento, as experiências de transformação dos espaços públicos ao mesmo tempo em que se orientam a partir de um modelo globalizado, buscam extrair de cada contexto local especificidades que garantam diferenciais convidativos aos fluxos turísticos e comerciais. Ou seja, aspectos globais e locais conectam-se simultaneamente a fim de promover e garantir espaços públicos atrativos e rentáveis.

Com uma ênfase na forma mais que na função, e em projetos urbanos pontuais mais que em planos gerais (SÁNCHEZ, 1999, p. 123), o empreendedorismo urbano reserva aos espaços públicos das cidades um papel privilegiado na efetivação de transformações urbanísticas. A interlocução local-global viabiliza-se a partir da indústria cultural enquanto motor econômico, privilegiando-se zonas em que o patrimônio arquitetônico possa ser rentabilizado enquanto atração turística (BALIBREA, 2003, p. 34). Edificam-se complexos que envolvem uma ampla gama de serviços e promovem o consumo da cidade, como museus, espetáculos, gastronomia, música, comércio, etc. Dessas transformações, modifica-se não apenas a estrutura física do espaço público, mas seu próprio sentido na medida em que se sublinha a sua função como espaço de lazer e de consumo cultural, em detrimento de sua função enquanto lugar de encontro e de politização (BALIBREA, 2003, p. 36).

Assim, ainda que as políticas de revitalização de espaços urbanos alcancem períodos mais longínquos, atualmente tais processos têm se intensificado pelas cidades de todo o mundo, com algumas semelhanças e algumas particularidades. De forma geral, é possível afirmar-se que, a fim de ocuparem um lugar no cenário da competitividade interurbana, governos locais têm buscado investir em alguns espaços das cidades, eleitos como passíveis

de transformação, com o propósito de os tornarem mais atrativos para determinados grupos de habitantes e visitantes. Nesse contexto, os espaços públicos urbanos hoje mais do que nunca têm atraído o olhar tanto dos investidores privados quanto dos governantes.

## **2.2 Os processos de revitalização urbana de áreas portuárias**

Entre a diversidade de espaços existentes nas cidades, as áreas portuárias em desuso são muitas vezes escolhidas para serem palcos de intervenções voltadas à revitalização urbana. Isso ocorre, em primeiro lugar, porque são áreas extensas que ocuparam historicamente uma posição central junto às cidades que, em busca de uma inserção nos processos globais de trocas comerciais, tinham nesses espaços um fator de valorização territorial e também de conexão à cadeia econômica de circulação de produtos (SALES, 1999, p. 2). No entanto, o acirramento competitivo e o desenvolvimento tecnológico ao longo do século XX fizeram com que alguns desses espaços se tornassem obsoletos. No Brasil, por exemplo, a partir da necessidade de ampliação do espaço portuário para comportar as modernas estruturas industriais e navios de maior porte, passou-se a investir nas regiões periféricas das metrópoles, em detrimento das instalações portuárias localizadas nos centros urbanos (MONIÉ; SILVA, 2015, p. 112).

Desta forma, com o relativo abandono de muitos desses espaços, prevaleceram, por muito tempo, representações imagéticas do “sujo”, “degradado” e “desregulado”, associadas às regiões portuárias em desuso. Tais representações combinadas com o desenvolvimento de novos mecanismos de competitividade urbana podem explicar, ao menos em parte, a emergência e o êxito de políticas de revitalização desses espaços por todo o mundo.

Este é o caso do *Porto Antico*, em Gênova (Itália); do *Port Vell*, em Barcelona (Espanha); do *Victoria & Alfred Waterfront*, na Cidade do Cabo (África do Sul); do *Inner Harbor*, em Baltimore (Estados Unidos); do *Puerto Madero*, em Buenos Aires (Argentina), entre tantos outros. Em suma, a partir do encerramento das atividades portuárias, e sem a designação oficial de uma nova função espacial, essas áreas, por meio de grandes projetos de revitalização, deram lugar a complexos que contam com uma variedade de atrativos, como centros de eventos, elevadores panorâmicos, museus, restaurantes, danceterias, lojas, cinemas, aquários, *shoppings centers*, hotéis, escritórios, cassinos, etc. Tais empreendimentos são replicados a cada projeto e o principal legado de tais experiências parece ser a consolidação desses espaços enquanto atração turística local.

A revitalização das áreas portuárias traz às diferentes cidades a expectativa de criação de uma nova forma de alimentar as economias locais e propulsionar o seu desenvolvimento. O relativo sucesso atribuído a essas intervenções urbanas também passou a repercutir no Brasil a partir do final do século XX, gerando processos de transformação de diversas cidades que contavam com instalações portuárias.

Na cidade do Rio de Janeiro (RJ), por exemplo, a área portuária foi alvo de um projeto de revitalização intitulado “Porto Maravilha”, lançado pela prefeitura no contexto da Copa do Mundo de Futebol de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016 (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2016). Para a sua realização entre 2009 e 2026, o poder público realizou Parceria Público-Privada (PPP), criando uma Companhia de Desenvolvimento Urbano para gerir e fiscalizar a revitalização e contratando uma empresa concessionária para executar as obras e prestar serviços. A fim de possibilitar o financiamento das obras e viabilizar os empreendimentos imobiliários públicos, a intervenção na área portuária também envolveu a utilização de dois instrumentos jurídico-urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), quais sejam, a operação urbana consorciada e a outorga onerosa de potencial construtivo. Atualmente, a iniciativa privada gerencia grande parte dos serviços públicos da área transformada, que hoje conta com museus, Veículo Leve sobre Trilhos, aquário marinho, entre outras atrações. Cabe referir que a realização do projeto já implicou na remoção de inúmeros moradores da região (COMITÊ POPULAR DA COPA E DAS OLIMPÍADAS DO RIO DE JANEIRO, 2015, p. 29-32).

Também na cidade de Recife (PE) foi lançado projeto que incluiu a revitalização de seu espaço portuário desativado. O “Projeto Novo Recife”, lançado por um grupo de construtoras, propunha a construção de um conjunto de edifícios residenciais, empresariais e hotéis, além de um conjunto de obras viárias, junto ao Cais José Estelita (BARBOSA, 2014, p. 124). A proposta se deu a partir da compra, em 2008, do terreno, antes pertencente à União, pelas referidas construtoras em leilão. O projeto de revitalização estaria atrelado à produção de um novo bairro para a cidade, visando à implementação de uma nova centralidade em Recife (BARBOSA, 2014, p. 133). Contudo, quando do lançamento do projeto, parte da população da cidade organizou-se no movimento “Ocupe Estelita”, que apontou uma série de irregularidades na proposta. Por força das ações do movimento de contestação, o projeto vem sendo rediscutido e suas próximas etapas seguem em disputa.

A esses exemplos soma-se o projeto “Belém Porto Futuro”, que prevê a revitalização da região portuária da cidade de Belém (PA), lançado recentemente pela Secretaria de Portos da Presidência da República. As etapas iniciais do projeto envolvem a elaboração de estudos

com recursos do Governo Federal e a instalação de um Processo de Manifestação Pública de Interesse, modalidade licitatória que visa à recepção de propostas de reurbanização de investidores privados para a escolha de um projeto vencedor. Dentre as suas justificativas, estão a geração de empregos e o incentivo ao comércio, às empresas e à cultura (SECRETARIA DE PORTOS DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA, 2016).

Ademais, tem-se em Porto Alegre o caso do Cais Mauá, que será analisado de forma detalhada neste trabalho. Importa, todavia, destacar que os reflexos desse modelo cada vez mais utilizado de revitalização de áreas portuárias, enquanto estratégia econômica no contexto da competição interurbana, têm gerado importantes reverberações no Brasil e em suas cidades. Nesse cenário, notabiliza-se a intensificação de movimentos de contestação aos projetos de revitalização, bem como a ampliação do debate no que tange às políticas de intervenção no espaço urbano, coexistindo uma gama de posicionamentos acerca dessa disputa, por vezes bastante polarizadas, e tornando recorrente o uso, por parte dos agentes promotores de tais mudanças, de estratégias de *marketing* e de táticas discursivas de caráter tecnicista sobre a questão.

### **2.3 As áreas portuárias no ordenamento jurídico brasileiro**

Explicados os contornos da problemática da revitalização urbana e destacada a importância e a especificidade das áreas portuárias nesses processos, importa também trazer à tona, brevemente, a questão das normas do ordenamento jurídico brasileiro que regulam a gestão e o uso das áreas portuárias.

Como é sabido, a Constituição Federal elenca expressamente, em seus artigos 20 e 26, alguns bens públicos pertencentes, respectivamente, à União e aos Estados federados (BRASIL, 1988). Essa enumeração, no entanto, é tratada pela doutrina e pela jurisprudência enquanto não taxativa, ou seja, os bens públicos não estão limitados aos itens arrolados nesses dispositivos constitucionais.

Nesse sentido, coube principalmente à doutrina do Direito Administrativo versar sobre a definição de bem público, ou seja, delimitar quais os elementos que podem levar a entender que um determinado bem é de titularidade pública. A regra básica estaria no artigo 98 do Código Civil, que aduz que “são públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem” (BRASIL, 2002). Isto é, o Código Civil traz como critério o pertencimento do bem às pessoas jurídicas de direito público. As divergências começam, no

entanto, na determinação de quais bens são abrangidos por tal regramento – bens de qual natureza e de qual título. O entendimento majoritário opta por envolver nesse rol bens de qualquer natureza e a qualquer título, isto é, bens corpóreos e incorpóreos, móveis e imóveis, semoventes, créditos, direitos e ações; estejam esses bens sob domínio do Estado na qualidade de proprietário ou sob sujeição ao seu poder de disciplinamento e regulamentação.

O artigo 99 do Código Civil classifica os bens imóveis integrantes do domínio público em três categorias: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais. Sucintamente, pode-se dizer que os primeiros destinam-se à utilização geral pela coletividade, os segundos teriam um acesso mais limitado e seriam voltados à execução dos serviços públicos, e, por fim, os últimos teriam uma característica residual, sendo passíveis de utilização para qualquer fim que não o uso público em geral (bens de uso comum do povo) e que não a consecução das atividades administrativas (bens de uso especial). Junto a tais categorias dogmáticas, importa destacar o instituto da afetação, fato administrativo relativo à finalidade dos bens. Em sendo público o fim de determinado bem, estaria caracterizada a sua afetação e, por outro lado, passando a não mais ter utilização pública, desafetado estaria.

Nesse sentido, no artigo 2º, incisos I e II, da Lei n. 12.815, de 05 de junho de 2013, conhecida como Nova Lei de Portos, reconhece-se expressamente que a área de um porto organizado é um bem público, a partir das seguintes definições legais de “porto organizado” e de “área do porto organizado”:

- porto organizado: bem público construído e aparelhado para atender a necessidades de navegação, de movimentação de passageiros ou de movimentação e armazenagem de mercadorias, e cujo tráfego e operações portuárias estejam sob jurisdição de autoridade portuária.
- área do porto organizado: área delimitada por ato do Poder Executivo que compreende as instalações portuárias e a infraestrutura de proteção e de acesso ao porto organizado (BRASIL, 2013).

A este respeito, cumpre sublinhar que, seguindo-se a lógica dogmática, as áreas de portos organizados inserem-se na categoria de bens de uso especial enquanto estiverem vinculados a sua destinação pública de especial interesse da Administração, qual seja, a operação portuária. Findando-se ou desativando-se os referidos serviços, passa-se a uma situação de desafetação e tal bem antes considerado de uso especial ingressa na categoria de bem dominical<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Importante referir que parte da doutrina entende ser necessária a existência de ato administrativo para consumir a desafetação (ou afetação). Utiliza-se aqui a perspectiva adotada pela outra parte que vê no fato em si de alteração da finalidade o próprio fundamento da desafetação/afetação.

É importante destacar, contudo, que o conceito sociológico de áreas portuárias não é equivalente ao conceito legal de “área de porto organizado”. Projetos de revitalização urbana em áreas portuárias, por exemplo, podem tanto abarcar somente a “área do porto organizado” e, portanto, um bem público de uso especial, como podem também envolver o entorno da “área do porto organizado” e, por conseguinte, outros bens de titularidade pública ou privada. Ademais dessas questões, vê-se que há, na esfera dogmática do direito público brasileiro, inúmeras lacunas no tocante ao tema dos bens públicos, reflexo de um sistema jurídico pautado na noção de propriedade privada, assim como de um desenvolvimento histórico do país que se deu antes pela apropriação privada das terras do que pela separação e demarcação do patrimônio do Estado.

No tocante à exploração da atividade portuária, de acordo com a Constituição Federal, artigo 21, inciso XII, alínea “f”, esta pode se dar diretamente pela União ou, de forma indireta, mediante autorização, concessão ou permissão (BRASIL, 1988). Nos termos do artigo 15 da Nova Lei de Portos, um ato do Presidente da República delimitará, por Decreto, a poligonal correspondente a cada “área do porto organizado” (BRASIL, 2013), que passa a ser considerada um bem público de uso especial de titularidade da União<sup>2</sup>.

No entanto, cabe registrar que a Lei n. 9.277, de 10 de maio de 1996, autoriza a União a delegar a exploração de portos aos Estados ou aos Municípios, por meio da celebração de convênios, cujo prazo é de até vinte e cinco anos, prorrogáveis por até mais vinte e cinco anos (BRASIL, 1996). Nesta hipótese de portos delegados pela União, cabe aos Estados federados e aos Municípios explorá-los de forma direta ou indireta<sup>3</sup>.

A Nova Lei de Portos, legislação que trata especificamente do tema, prevê no artigo 1º, § 2º, que a exploração indireta do porto organizado ocorrerá mediante concessão e arrendamento do bem público (BRASIL, 2013). Nesse sentido, importa destacar que esta lei estabelece a concessão e o arrendamento como principais instrumentos jurídicos de exploração indireta dos portos. Segundo Farranha, Frezza e Barbosa (2015, p. 94-95), a demarcação de novos critérios, bem como a modificação da natureza jurídica dos contratos de arrendamentos portuários constitui uma das principais inovações deste marco regulatório. Nos termos do artigo 2º, inc. XI, da Nova Lei de Portos, o arrendamento consiste na “cessão

---

<sup>2</sup> A definição da área do Porto Organizado de Porto Alegre, por exemplo, foi constituída pelo Decreto de 3 de junho de 2015 (BRASIL, 2015) expedido pela Presidência da República.

<sup>3</sup> A este respeito, destaca-se o Convênio de Delegação n. 001/97, celebrado entre a União e o Estado do Rio Grande do Sul, delegando a este último a exploração e administração dos Portos de Porto Alegre, Pelotas, Rio Grande e Cachoeira do Sul.

onerosa de área e infraestrutura públicas localizadas dentro do porto organizado, para exploração por prazo determinado” (BRASIL, 2013).

Todavia, conforme demonstrado, a utilização para outras finalidades das áreas dos portos que, por uma diversidade de fatores, deixam de exercer suas atividades tradicionais (tornando-se não mais operacionais), tem sido cada vez mais recorrente. Um exemplo das reverberações de tais políticas no Brasil foi a emissão, por meio da Secretaria de Portos, vinculada à Presidência da República, de portaria normativa visando regular a exploração para fins de revitalização de áreas portuárias não mais afetadas às suas operações. Nos termos do artigo 2º, inciso II, da Portaria n. 114, de 2016, a revitalização de áreas portuárias é definida como

requalificação de áreas e instalações para a realização de atividades institucionais, culturais, sociais, recreativas, comerciais, ou outras, por meio de projetos de readequação ou de integração urbano-portuária, a serem desenvolvidos dentro ou no entorno das áreas sob gestão da Administração do Porto (BRASIL, 2016).

De acordo com a Portaria n. 114, para a revitalização de uma zona portuária, será preciso submeter à Secretaria de Portos primeiramente uma proposta de revitalização, elaborada pela respectiva Administração do Porto ou por terceiros. Após aprovação da proposta, poderá ser desenvolvido o projeto de readequação, diretamente pela administração ou indiretamente, por meio de cessão de uso. Por fim, respeitados os contratos já firmados, a Portaria prevê sua imediata incidência junto às áreas já revitalizadas ou em processo de revitalização (BRASIL, 2016).

Portanto, à luz de tais pressupostos referentes à interpretação do ordenamento jurídico brasileiro, os espaços que a sociologia urbana denomina de áreas portuárias abrangem, total ou parcialmente, bens públicos que podem ser classificados como de uso especial, na medida em que destinados ao serviço portuário. Supõe-se que tais bens podem ser utilizados observando-se as condições estabelecidas pelo ente público responsável pela gestão. Ao mesmo tempo, novas finalidades podem ser atribuídas a tais espaços, na medida em que deixam de exercer suas atividades originárias, abrindo-se, a partir de então, um leque de alternativas jurídico-instrumentais que podem compor novos contornos ao regramento desses bens.

### 3 TEORIA E METODOLOGIA DO PRESENTE ESTUDO

A primeira seção deste trabalho procurou introduzir o tema dos processos de revitalização urbana enquanto fenômenos contemporâneos e sua incidência nos espaços portuários em desuso. A identificação de como tais processos vêm sendo produzidos no plano global e local se mostra relevante na medida em que traz à tona dinâmicas sociais, econômicas e jurídicas que se mesclam na efetivação dessas transformações. Nesta seção, portanto, busca-se trazer aportes teóricos e metodológicos que podem ser de grande valia para a investigação da relação entre direito e espaço urbano, a partir do paradigma da sociologia jurídica. Assim, inicia-se com a exposição da teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre, importante autor no campo da sociologia urbana. Em seguida, passa-se a uma abordagem da produção teórica de alguns referenciais mais contemporâneos da geografia jurídica, campo sociojurídico voltado ao estudo das correlações entre norma e espaço. Tais referenciais constituirão o marco teórico principal para a análise do estudo de caso aqui apresentado. Por fim, apresenta-se o desenho metodológico da pesquisa realizada.

#### 3.1 A teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre

Na área das ciências sociais, Henri Lefebvre foi um dos pioneiros a centrar sua análise no espaço a partir de uma perspectiva inovadora no campo da sociologia urbana: o enfoque socioespacial. Segundo Konzen (2011), até as décadas de 1970 e 1980 prevalecia nesse campo o paradigma ecológico, tendo como base os estudos desenvolvidos pela Escola de Chicago e a preocupação com a coesão social na cidade moderna. De acordo com essa tradição, marcada por uma forte influência do *darwinismo* social, a partir de uma compreensão empiricamente fundada da sociedade e da visão da cidade enquanto uma ordem natural, seria possível promover a inclusão dos indivíduos considerados mais fracos, mantendo-se as estruturas sociais. O paradigma socioespacial, por outro lado, trouxe rupturas epistemológicas ao questionar a naturalização das lógicas urbanas promovidas pelos sociólogos de enfoque ecológico e ao recuperar a herança teórica marxista (KONZEN, 2011, p. 86). A recepção de tais referenciais fez com que este novo enfoque adotasse, de forma crítica, a perspectiva conflitualista, através da qual se compreende que no centro do processo de produção e transformação espacial são reveladas disputas e lutas sociais.

Publicada pela primeira vez no ano de 1974, “*La production de l’espace*” (“A Produção do Espaço”), é a obra na qual Lefebvre desenvolve a tese de que o espaço urbano

será sempre o resultado de um processo social de produção, ou, em outros termos, o espaço será sempre um produto social (LEFEBVRE, 1991, p. 26).

Desta forma, para Lefebvre, o espaço social não pode ser reduzido a um simples objeto, na medida em que abrange em si não somente coisas, mas também relações (1991, p. 77). Nesse sentido, ao retomar alguns aspectos da teoria marxista, argumenta que uma de suas mais relevantes descobertas fora a desmistificação das coisas a fim de revelar as relações sociais que as caracterizam. Da mesma maneira, o espaço implicará, conterá e também dissimulará relações sociais (1991, p. 81-82). Uma de suas mais importantes percepções, assim, está no fato de expor a existência de uma “fetichização do espaço”, em parte promovida pela divisão de saberes, através de análises das coisas e objetos inscritos no espaço individualmente, levando à ideia do espaço enquanto um receptáculo passivo (1991, p.89-90). Em suas palavras:

[...] ao invés de desmascarar as relações sociais (incluindo relações de classe) que são latentes no espaço, ao invés de concentrarmos nossa atenção na produção do espaço e das relações sociais própria a este – relações que introduzem contradições específicas na produção, assim ecoando a contradição entre a propriedade privada dos meios de produção e o caráter social das forças produtivas – nós caímos na armadilha de considerar o espaço como espaço em si, como espaço como tal (LEFEBVRE, 1991, p. 90, tradução da autora) .

Seguindo nessa perspectiva, Lefebvre demonstra que cada sociedade possui sua espacialidade característica e que tal espacialidade reflete e, ao mesmo tempo, condiciona as relações sociais (1991, p.31). Ao analisar a produção do espaço na sociedade capitalista, Lefebvre sustenta que os valores de troca sobrepõem-se aos valores de uso, fazendo com que o espaço assuma um sentido de produto mais do que de obra (*oeuvre*). Nas palavras de Konzen, comentando o pensamento de Lefebvre,

o que diferencia o produto da obra é o balanço de qualidades apresentado pelo espaço urbano socialmente produzido. Por um lado, se o espaço encoraja valores de uso, tais como o encontro, a centralidade, a reunião e a convergência de diferenças, então ele propicia condições para o florescimento de comunidades humanas criativas e revela-se a si mesmo como obra na acepção forte de obra de arte. Por outro, se o espaço prioriza valores de troca, enquanto mercadoria medida pela sua exclusividade, cujos valores de uso tornam-se intercambiáveis por dinheiro (consequentemente um instrumento para a acumulação de capital), então ele se reduz a um mero produto (KONZEN, 2011, p. 89).

A priorização do valor de troca em um espaço acarreta inúmeras consequências objetivas e subjetivas na vida na cidade, como a sua mercantilização e o consequente rompimento de laços e vínculos dos habitantes em relação à urbe. No entanto, Lefebvre também sustenta que práticas contra-hegemônicas podem alterar essas configurações, reconhecendo no espaço sua natureza socialmente dinâmica. Isso está relacionado com a distinção feita por Lefebvre entre o espaço abstrato – marcado pela homogeneização, fragmentação e hierarquização, dominante nas cidades capitalistas – e o espaço social – que surge da prática, da experiência vivida cotidianamente pelos membros da sociedade. Segundo a interpretação de Gottdiener desses conceitos,

as pessoas que trabalham a partir do modelo do espaço abstrato tentam continuamente reinar e controlar o espaço social da vida cotidiana, com suas constantes mudanças, enquanto o espaço social sempre transcende as barreiras concebidas e as formas reguladas (GOTTDIENER, 1993, p. 131, tradução da autora).

Lefebvre critica as abordagens que têm levado à ideia do espaço enquanto algo transparente, puro e neutro, criando um espaço ilusório (1991, p. 292-298). O seu conceito de espaço envolve tanto o espaço abstrato quanto o espaço social, ainda que entenda que a ordem capitalista leve à dominação do espaço abstrato sobre o espaço social (1991, p. 293). Ele salienta que os espaços globalizados representados como mercadorias em um sistema global de produção capitalista, portanto, abstratos, contém inúmeras representações que são mascaradas, tais como normas, hierarquias, papéis e valores (1991, p. 311). O discurso dominante sobre o espaço, nesse sentido, opera retirando a realidade de seu significado por meio de uma vestimenta ideológica que não se apresenta como tal (1991, p. 317).

Para além de um produto social, o espaço para Lefebvre é condição e meio para as relações que se estabelecem na sociedade, influenciando em suas dinâmicas a partir de como é moldado. Ainda, em sendo o espaço expressão de relações sociais, operará permitindo, sugerindo e proibindo ações (LEFEBVRE, 1991, p. 73). O mesmo, portanto, não pode ser pensado em termos de “sujeito” ou “objeto”, mas, sim, enquanto realidade social (LEFEBVRE, 1991, p. 116), sendo produzido e reproduzido em conexão com as forças (e relações) de produção e contendo suas próprias contradições.

É importante destacar que o autor, ao refletir sobre a questão espacial, preocupa-se em entender de que forma os espaços são efetivamente produzidos. Ele aduz, por exemplo, que categorias semânticas e semiológicas como “mensagem”, “código” e “leitura” somente podem ser aplicadas para se compreender espaços já produzidos. Nesse sentido, Lefebvre expõe que

certos espaços produzidos por promotores capitalistas são tão carregados de signos, como signos de estilo, bem-estar, felicidade, arte, entre outros, que, não apenas sua acepção primária (de rentabilidade), como qualquer significado, desaparecem (1991, p. 160).

O autor sintetiza algumas dessas ideias aduzindo que o espaço social, ao mesmo tempo, (a) desempenha um papel entre as forças de produção (o qual originalmente o era exercido pela natureza); (b) aparece como um produto de caráter singular, em que algumas vezes é consumido como mercadoria (o turismo é um exemplo), e outras vezes é produtivamente consumido como aparato produtivo de grande escala (como o são as máquinas, por exemplo); (c) se mostra como sendo politicamente instrumental, na medida em que facilita o controle da sociedade, enquanto ao mesmo tempo também atua enquanto meio de produção (fornecendo habitação, mantendo a força de trabalho, etc.); (d) sustenta a reprodução das relações de produção e das relações de propriedade (através da propriedade de terras, do ordenamento hierárquico de localizações, etc.); (e) é equivalente a um conjunto de superestruturas institucionais e ideológicas que não se apresentam pelo que realmente são, assumindo aparência de neutralidade, insignificância, destituição semiológica e vazio; mas que (f) contém potencialidades, a partir de esferas de resistência, de inaugurar projetos de contra-espaços, isto é, de espaços diferentes (LEFEBVRE, 1991, p. 348-349).

Para Butler, os primeiros dois elementos apontados por Lefebvre demonstrariam como o espaço faz parte de processos de produção e reprodução social. Já os dois seguintes, o identificariam como um mecanismo de regulação estatal e como o lugar da luta política. Por fim, os últimos trariam à tona a dimensão espacial dos conflitos sociais, para além das dimensões tradicionais do político e do econômico (BUTLER, 2009, p. 321).

Segundo a teoria da produção do espaço, os espaços são produzidos socialmente através da conexão dialética e simultânea de três dimensões: a prática espacial, as representações do espaço e os espaços de representação. Nas palavras de Lefebvre:

(1) Prática espacial: do ponto de vista analítico, a prática espacial de uma sociedade é revelada através da decifração do seu espaço. [...] Ela incorpora uma estreita associação, dentro do espaço percebido, entre a realidade diária (rotina diária) e realidade urbana (as rotas e redes que ligam os lugares reservados para o trabalho, a vida "privada" e lazer). Esta associação é paradoxal, porque inclui a separação mais radical entre os lugares que une.

(2) Representações do espaço: o espaço concebido, o espaço de cientistas, planejadores, urbanistas, tecnocratas e engenheiros sociais. [...] Este é o espaço dominante em qualquer sociedade (ou modo de produção). As concepções de espaço tendem [...] para um sistema de signos verbais (e, portanto, intelectualmente trabalhados).

(3) Espaços de representação: o espaço como vivido diretamente através de suas imagens e símbolos associados, e, portanto, o espaço de "habitantes" e

"usuários", mas também de alguns artistas e talvez daqueles que, como alguns escritores e filósofos, descrevem e aspiram a fazer mais nada além de descrever. Este é o espaço dominado - e, portanto, passivamente experimentado - que a imaginação procura mudar e se apropriar. Ele se sobrepõe ao espaço físico, fazendo uso simbólico de seus objetos (LEFEBVRE, 1991, p. 38-39, tradução da autora).

Em outros termos, as representações do espaço se referem aos espaços concebidos pelos grupos sociais hegemônicos, os quais controlam o processo de produção do espaço. Nas sociedades capitalistas avançadas, são concebidas por urbanistas, empreendedores imobiliários e tecnocratas da gestão e do planejamento, e, portanto, são permeadas por um saber (uma mistura de conhecimento e ideologia) que é sempre relativo e em processo de mudança, ainda que busquem se impor como científicas e verdadeiras. Segundo Lefebvre, são representações das relações de produção e são o espaço dominante em uma dada sociedade (em um determinado modo de produção). As representações do espaço assumem caráter normativo, na medida em que definem quais usos, presenças e discursos serão incentivados ou permitidos em determinados lugares.

Já os espaços de representação estão relacionados ao espaço vivido, que é essencialmente dinâmico por abranger ações, paixões e situações vividas. São os contra-espços das imagens e desejos em relação ao espaço, concretos ou subjetivos. Remetem aos espaços dominados em uma determinada sociedade, que estão associados aos grupos sociais não hegemônicos. Assim, os espaços de representação, ao desafiar a ordem normativa e territorial hegemônica, permitem, por exemplo, a contraposição de projetos de cidade e podem alavancar mudanças espaciais.

Por fim, Lefebvre adiciona que em cada sociedade também há uma prática espacial. Trata-se da última categoria que compõe a tríade conceitual. A prática espacial representa o espaço percebido e por meio dessa observação do espaço é possível compreender a sociedade. A análise aqui recai nas rotinas cotidianas dos habitantes da cidade associadas às ligações e separações entre os lugares próprios a determinada realidade urbana. Desta forma, cada sociedade possui uma prática espacial que pressupõe e produz um espaço a partir de intervenções as quais podem ser materiais e corporais.

Nesse sentido, Gottdiener aduz que Lefebvre, ao expressar o momento dialético através de uma "tríade" (como três termos, e não dois), desconstruiu dualismos e oposições estáticas para acrescentar uma dimensão fluida ao processo social (GOTTDIENER, 1993, p. 130). O espaço, assim, emerge da interação dessas três dimensões.

Finalmente, Butler argumenta que a teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre pode fornecer relevantes elementos teóricos e metodológicos para os estudos no campo sociojurídico (2009, p. 315). Através da crítica desenvolvida por Lefebvre acerca da fragmentação nas ciências sociais dos campos mental, físico e social, os quais levariam a uma compreensão empobrecida do espaço, Butler afirma que o mesmo ocorre com o direito, por meio da imposição de categorias abstratas como a distinção público/privado, direitos de propriedade e relações contratuais na vida social. Isso se daria na medida em que instrumentaliza e mercantiliza o espaço, apagando toda a diversidade de usos espaciais (2009, p. 319).

A partir de tais aportes, Butler (2009, p. 322) afirma que o direito deve ser entendido enquanto um conjunto de técnicas de organização e governança espacial, ou, em termos Lefebvrianos, como um corpo de representações espaciais, bem como enquanto uma espécie de moldura para práticas cotidianas que também são espaciais. Assim, através da teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre, seria possível entender o direito simultaneamente enquanto ferramenta do Estado, em suas estratégias de produção espacial, e como um corpo de representações espaciais politicamente contestado.

### **3.2 As teorias da regulação do espaço da geografia jurídica**

A teoria da produção do espaço constitui, sem dúvidas, importante marco teórico no campo dos estudos urbanos. Suas contribuições vêm sendo utilizadas em grande medida por variadas disciplinas (como a sociologia, a geografia, a arquitetura, entre outras) na busca pela compreensão dos processos de transformação do espaço contemporâneos. O paradigma do qual é precursor no campo mantém-se atual e constitui, portanto, o ponto de partida do presente trabalho.

No entanto, é preciso reconhecer o fato de que Lefebvre pouco aborda, ou, em outros termos, versa apenas incidentalmente sobre a dimensão jurídico-normativa do processo de produção do espaço. Igualmente, muitos dos estudos empíricos sobre o espaço urbano na grande área das ciências sociais não analisam o papel do direito em sua (re)produção. Ainda, o próprio olhar sociojurídico para o fenômeno urbano é bastante recente e incipiente.

Por outro lado, Butler (2009) aduz que recentemente houve significativas mudanças nas ciências sociais no que tange ao papel do espaço na explicação social e nas dimensões geográficas da vida social. Para o autor, tais transformações se refletiram no desenvolvimento de abordagens críticas no campo da geografia humana, os quais “ênfatizam as características

espaciais de uma gama de relações sociais e locais de poder social” (2009, p. 314, tradução da autora). Além disso, também refere que isso gerou o ressurgimento da sociologia urbana e do interesse na cidade nos estudos sociais. Consequentemente, o interesse em fatores espaciais também se refletiu nos atuais estudos de sociologia jurídica e de direito crítico.

Essa conjunção de fatores contribuiu no desenvolvimento da geografia jurídica, campo sociojurídico voltado ao estudo das inter-relações entre normas e espaço. Ainda que se trate de um projeto bastante recente, a geografia jurídica vem trazendo importantes aportes para a compreensão de processos sociais em suas dimensões jurídicas e espaciais. Nesse sentido, o acúmulo dos estudos que vêm sendo realizados no campo demonstra que

o jurídico e o espacial (ambos entendidos como aspectos do social, como elementos do mundo da vida) podem ser entendidos de forma útil como constitutivos mutuamente um do outro, e as condições de sua constituição afetam profundamente como o mundo é (DELANEY, 2010, p. 7-8, tradução da autora).

Assim, ao se trabalhar a temática do direito e do espaço a partir de uma perspectiva sociojurídica, parte-se, em primeiro lugar, da ideia de que ambos moldam ativamente a sociedade ao mesmo tempo em que são continuamente produzidos socialmente (BLANDY; SIBLEY, 2010). A multidimensionalidade do espaço inclui seu status político enquanto lugar da disputa política e enquanto um meio de regulação social. A produção do espaço e a ordenação de seus usos dominantes, por sua vez, necessitam das proibições e sanções impostas pelo Estado através do ordenamento jurídico (BUTLER, 2009, p. 324).

Nessa esteira, Delaney identifica que foi somente a partir da década de 1980 que os estudos da geografia jurídica efetivamente se desenvolveram (2010, p. 9), tanto em termos quantitativos como qualitativos. Ele coloca, no entanto, que, com o passar do tempo e com o avanço dos estudos no campo, novos desafios têm sido postos às pesquisas. A partir disso, Delaney traz algumas reflexões voltadas a orientar os trabalhos que busquem realizar análises sociojurídicas no espaço hoje. Primeiramente, o autor sugere que, na análise socioespacial e sociojurídica, as categorias de “materialidade” e “discursividade” sejam pensadas enquanto mutuamente constitutivas, por meio da ideia de “performatividade” (“*performativity*”):

Porque nós somos móveis, seres *corporificados* os quais habitam e herdaram mundos heterogêneos de significância, nós estamos continuamente performando espacialidades sociais, encenando espacializações sociais. O espaço social é continuamente reproduzido e transformado através de *como* é performado. Nos nossos mundos nós fazemos isso, entre outras formas,

através do exercício e do reconhecimento rotineiros de direitos e deveres espacializados (DELANEY, 2010, p. 15, tradução da autora).

Para o autor, é preciso, portanto, tanto reimaginar o espacial quanto o jurídico. No que toca ao primeiro (“o espacial”), sugere que o espaço seja visto como imaginado e organizado discursivamente, bem como algo performado (“*performed*”), para que, à luz desses fatores, seja repensada a sua materialidade:

Considere as metáforas espaciais que tornam os direitos inteligíveis: zonas e domínios, infrações e invasões. Ou considere os imaginários e discursos espaciais associados ao nacionalismo, colonialidade, integridade física, raça, ou heteronormatividade como ideologias e argumentos. [...] Pense na produção cultural – e política – do “lar”, “espaço público”, “prisão”, ou “país indiano” (DELANEY, 2010, p. 15-16, tradução da autora).

Por outro lado, o segundo (“o jurídico”) não pode ser confinado apenas ao domínio do discurso desmaterializado:

Nós precisamos pensar o jurídico em termos mais performativos e materiais. Como observado, o jurídico é continuamente performado, reencenado. O jurídico é continuamente *feito* e refeito. O jurídico está sempre *acontecendo*. Ele é performado não apenas por aqueles que nós identificamos enquanto “atores jurídicos” [...], mas por todos que atuam de acordo com (ou com referência transgressiva para) entendimentos de regras, autoridade, direitos, permissões, proibições, deveres, e assim por diante [...] (DELANEY, 2010, p. 19, tradução da autora).

Assim, para o autor, por meio das espacializações e performances pelas quais o jurídico assume uma presença mundana, ainda que provisória e passível de revisão, é possível discernir a sua materialidade (2010, p. 20). Como exemplo, Delaney cita as cercas de arame farpado, enquanto instâncias da materialização do jurídico, da incorporação do direito de excluir ou confinar, atuando enquanto artefatos inscritos em performances específicas do jurídico, constituindo relações jurídicas específicas (2010, p. 22).

Desta forma, a investigação socioespacial e sociojurídica, deve incluir as formas pelas quais o espacial e o jurídico são constituídos ou são imaginados, performados e materializados entre si. Além disso, deve considerar, conjuntamente, como outros aspectos da totalidade social (como o trabalho, a sexualidade, a identidade, etc.) são imaginados, performados e materializados através do “jurídico-espacial” (DELANEY, 2010, p. 23). Nesse sentido, aduz o autor que

[...] nós podemos começar a investigar, por exemplo, *como* traços do imaginário espacial variadamente condicionam performances jurídicas [...]; ou *como* materialidades jurídicas condicionam imaginários espaciais [...]; ou *como* performances espaciais afetam a reprodução de imaginários jurídicos [...], e assim por diante. O foco dessas investigações não seria no que *são* “o espacial” e “o jurídico”, nem apenas no como o jurídico e o espacial são “relacionados”, mas em como eles *acontecem* na pragmática do fazer o mundo (DELANEY, 2010, p. 23, tradução da autora).

Uma esfera importante para a análise da realização mútua do jurídico e do espacial na atualidade são os estudos de como os espaços (entendidos em sua discursividade e materialidade) são regulados em determinados contextos. Por meio da ideia de “regulação do espaço”, alguns pesquisadores do campo têm investigado como normas de conteúdo e de características diversas incidem sobre a ordem espacial de forma a transformar suas relações e configurações.

Mitchell (2003), por exemplo, trabalha a ideia de regulação do espaço, e, mais especificamente, de regulação do espaço público, associada à noção de direito à cidade. Para o autor

o “direito à cidade” [...] é sempre controlado através de, e, em certa medida, regulado por (mesmo que apenas no negativo) uma geografia do direito. Por sua vez, a própria natureza do urbanismo é, ao menos em parte, um produto da luta pelo conteúdo jurídico do espaço público – quem o possui, quem o controla, quem possui o direito de estar nele, e o que se pode ou não fazer uma vez nele (MITCHELL, 2003, p. 46, tradução da autora).

Assim, para ele, o chamado “direito à cidade” nunca está completamente garantido, assim como nunca é possível saber a quem ele pertence *a priori*. Pelo contrário, o direito à cidade deve ser entendido como o produto de disputas sociais específicas, as quais, por sua vez, dão origem a formas de regulação específicas (MITCHELL, 2003, p. 42).

Mitchell demonstra também que o direito à cidade é uma reivindicação que só é ouvida e só possui força na medida em que exista um espaço a partir e dentro do qual tal demanda é ouvida. Ao mesmo tempo, o espaço público só se constitui enquanto tal enquanto for socialmente produzido através do seu uso como espaço público (2003, p. 129). Desta forma, para o autor, estes conceitos estão em uma relação dialética constante: o espaço público pode ser constituído enquanto um lugar planejado e ordenado, onde se buscam promover relações sociais previamente estabelecidas, ou enquanto um lugar que permita interações livres e não programadas, possibilitando que grupos socialmente marginalizados o utilizem para serem ouvidos e visíveis.

Destarte, quando determinados grupos tomam um espaço para reivindicar direitos, estão simultaneamente fazendo deste um espaço público por excelência e exercendo o seu direito à cidade (MITCHELL, 2003, p. 134). Para o autor, no entanto, o espaço público das cidades contemporâneas é marcado por uma sobreposição do mercado sobre a política (2003, p. 137). A este respeito, aduz a emergência de “espaços públicos mortos” (“*dead public spaces*”), como as praças estéreis que cercam torres de escritórios modernos, e de “espaços festivos” (“*festive spaces*”), como espaços que encorajam o consumo através de complexos comerciais. Ambos os espaços têm como premissa a necessidade de ordenamento, vigilância e controle sobre o comportamento do público (MITCHELL, 2003, p. 138), na medida em que a diversidade controlada é mais lucrativa que a promoção de diferenças sociais irrestritas (MITCHELL, 2003, p. 139). As consequências que a produção de tais espaços implicam estão relacionadas à alienação das pessoas das possibilidades de interação social não mediadas e o aumento do controle de atores sociais e econômicos poderosos sobre a produção e uso do espaço (MITCHELL, 2003, p. 140). Além disso,

esses espaços de espetáculo controlado limitam a lista de pessoas eleitas para formar “o público”. Os espaços públicos de espetáculo, teatro e consumo criam imagens que definem o público, e essas imagens – apoiadas na lei – excluem como “indesejáveis” as pessoas em situação de rua e os ativistas políticos. Uma vez excluídos desses espaços públicos e pseudopúblicos, sua legitimidade como membros do público é posta em dúvida (MITCHELL, 2003, p. 141, tradução da autora).

Mitchell exemplifica esses padrões de regulação do espaço público contemporâneo, entre outros, na promulgação em massa de leis anti população em situação de rua (“*anti-homeless*”) nos Estados Unidos, incluindo proibições de dormir, urinar, sentar e pedir esmola nos espaços públicos. Ele argumenta que, ao regular os espaços públicos das cidades, tais leis estariam na verdade regulando também as próprias pessoas que vivem na rua, como parte do público. São “aniquilações do espaço pelo direito” e, em consequência, “aniquilações das pessoas pelo direito”, na medida em que essas leis acabam por impedir a vida desse grupo social (MITCHELL, 2003, p. 167).

O autor destaca o fato de que a regulação do espaço público necessariamente regula a natureza do debate público, como os tipos de atores que podem ser considerados legítimos, o papel dos variados grupos como membros do público legitimado, etc. Assim, as leis anti população em situação de rua, ao buscarem aniquilar o espaço em que pessoas que habitam a rua devem viver, recriam a própria esfera pública enquanto algo exclusivo, onde o público

legitimado é apenas aquele que detém um lugar governado por regras de propriedade privada para chamar de suas (2003, p.182-183). Tais legislações, portanto, exemplificam a redução do direito à cidade para todos a um direito apenas para alguns (MITCHELL, 2003, p. 189), e, conseqüentemente, a redução do espaço público como espaço destinado apenas a determinados públicos.

Outros autores deste campo de estudos demonstram que os mecanismos de regulação também sofrem as influências do tipo de relação de propriedade que se estabelece em cada espaço. Antonio Azuela aduz que, no Estado contemporâneo, o conteúdo jurídico da propriedade forma-se por conjuntos normativos distintos aplicáveis a diferentes tipos de propriedade (1989, p. 204). A propriedade privada, por exemplo, distingue-se da comum na medida em que constitui o direito de exclusão dos proprietários sobre os não-proprietários (1989, p. 15). Para o autor, a ideia de propriedade traduz uma relação social, e as relações sociais de propriedade estão presentes na maior parte dos processos sociais urbanos (1989, p. 177). Nesse sentido, afirma:

O regime jurídico da propriedade é um aspecto constitutivo das relações sociais de propriedade. Esta não pode existir como relação social se não existe também como relação jurídica. [...] O papel condicionante do direito sobre a formação das relações sociais de propriedade pode localizar-se em três tipos de processos: a constituição dos sujeitos sociais, a delimitação da proteção estatal dos interesses desses sujeitos e a generalização dessa delimitação (AZUELA, 1989, p. 203-204, tradução da autora).

Também para Nicholas Blomley, a propriedade pode ser entendida em termos jurídicos e políticos, enquanto mistura de direitos, relações, ideologias e exclusões (2004, p. xviii). No cenário urbano ocidental contemporâneo, argumenta que é possível visualizar os espaços urbanos enquanto “espaços de propriedades” - “*propertied spaces*” – (2004, p. xvii). Os proprietários, de maneira geral, podem ser divididos entre os proprietários privados e o proprietário estatal, e a qualidade de proprietário gera o direito e o poder de excluir os outros daquilo que possui (2004, p. 3-5). Além disso, segundo o autor, a propriedade usualmente traz consigo fronteiras, que podem ser espaciais e simbólicas, separando o proprietário do não proprietário bem como as esferas públicas e privadas (2004, p.5).

Ao mesmo tempo em que estabelece essas e outras distinções, o autor, no entanto, argumenta que, quando analisados casos reais empiricamente, muitas vezes é possível verificar a coexistência de diversos modelos de propriedade que não se encaixam perfeitamente na dicotomia público-privado (BLOMLEY, 2004, p. 16). Ele traz como

exemplo um estudo que realizou acerca dos jardins de residências em Vancouver (Canadá), os quais ultrapassavam os limites de cada propriedade privada para o espaço de propriedade do município. Ao mesmo tempo em que cada proprietário mantinha o jardim como o de sua propriedade, estava a ornamentar o espaço público das ruas, constituindo, assim, uma noção ambígua acerca do público-privado (2004, p. 17-19).

O ponto chave do estudo de Blomley (2004) consiste na exposição de que o “modelo de propriedade”, ou seja, a representação jurídica do espaço por meio da sua divisão em distintas propriedades, é poderoso em parte em razão de prometer um conjunto de arranjos que minimizam a discórdia social. Contudo, “enquanto o modelo de propriedade exerce uma força imagética poderosa, ele não capta a diversidade empírica e política da propriedade na cidade” (BLOMLEY, 2004, p. 154, tradução da autora). Mais que isso, o autor demonstra que as relações contidas na propriedade não estão dadas ou estabelecidas, mas em constante disputa e transformação.

No que toca ao espaço público, Staeheli e Mitchell igualmente ressaltam o fato de que muitas pesquisas dão enfoque à sua natureza enquanto espaço, ao passo que poucas o estudam enquanto propriedade (2008, p. xx). Para os autores, “compreender o espaço público como um conjunto de relações de propriedade é fundamental: a propriedade é um conjunto crucial de relações que estruturam o papel, a função, e a natureza do espaço público como espaço” (2008, p. xx, tradução da autora). A abordagem que propõem é “bifocal”, atentando-se tanto às relações entre espaços enquanto organizados pela propriedade como enquanto dotados de sentido pelas pessoas. Assim, as relações e os direitos de propriedade, bem como as questões de quem detém propriedade acessível ao público, importa para a identificação do que o espaço público é, o que pode ser, o que não é e o que não pode ser, assim como quem é e quem não é incluído no público (STAEHELI; MITCHELL, 2008, p. xxii).

A natureza pública do espaço nunca estará estabelecida, pelo contrário, ela estará sempre sendo feita e refeita. As pessoas que não pertencem a um espaço ou que se sentem marginalizadas em relação a ele podem transgredi-lo ou ocupá-lo a fim de reivindicá-lo para transformar as relações de poder da cidade e criar novos ideais de cidadania e democracia (STAEHELI; MITCHELL, 2008, p. xxii). A regulação do espaço público, desta forma, será marcada pela tensão entre a propriedade (e quem a detém) e as pessoas (STAEHELI; MITCHELL, 2008). Nesse sentido, os autores colocam que pensar o “acesso” é basilar na determinação da qualidade pública de um espaço, de forma que

o acesso nesses termos, no entanto, não é uma simples questão de um espaço ser aberto ou fechado em um determinado horário [...]. É também uma questão de *como* alguém ingressa em um espaço, mesmo que não seja fisicamente impedido por ele. Nesse sentido, o acesso é condicionado por sentimentos de receptividade, de boas-vindas, de conforto (ou pela falta desses sentimentos). O acesso também envolve os tipos de ações e comportamentos que podem ser adotados em um espaço ou que são aceitáveis dentro dele (STAEHELI; MITCHELL, 2008, p. 116, tradução da autora).

Por outro lado, também os diferentes atores sociais irão influenciar nessa qualificação, na medida em que suas ações cotidianas, seus planos e suas lutas continuamente desconcertam as relações entre propriedade, espaço público e publicidade, de forma a refazê-las (STAEHELI; MITCHELL, 2008, p. 141). O fato de haver essa constante transformação (ou, em termos Lefebvrianos, reprodução) do espaço não quer dizer que tais relações não sejam estruturadas, argumentam os autores. Elas são estruturadas pela disputa para fixá-las em um lugar, para criar uma ordem benéfica a determinados interesses e também para criar o que chamam de um regime de publicidade (“*regime of publicity*”) específico, composto por um sistema de direitos, práticas e relações (STAEHELI; MITCHELL, 2008, p. 141-142). Na medida em que tais relações de propriedade são constituídas enquanto um regime, elas poderão ser dotadas de força executória (“*enforceable*”) de uma maneira particular.

Staehele e Mitchell, desta forma, propõem que a definição de um regime de publicidade deve contemplar três diferentes elementos que o constituem. Em primeiro lugar, a própria propriedade, que traz consigo um conjunto de direitos, como o direito de usar e alienar, bem como a capacidade para excluir. Depois, as relações de comunidade e suas normas, ou seja, um conjunto de direitos diferente dos primeiros, relacionado às relações de pertencimento a determinado grupo. Essas normas, na maior parte dos casos, não são abrangidas pela legislação oficial, mas irão determinar, por exemplo, quem pertence e quais comportamentos são bem-vindos em determinada comunidade ou grupo e no espaço que reivindicam. Por fim, um regime de publicidade requer também estratégias, práticas ou formas de legitimação. Isto é, as relações de propriedade e as afirmações de normas e de comunidades devem ser vistas como legítimas, fato este que, segundo os autores, pode ocorrer na medida em que as práticas no espaço são consistentes com determinadas normas sociais, são normais no sentido de não serem extraordinárias e resultam de forma coerente com as noções existentes de publicidade (2008, p. 146-154).

Partindo de algumas dessas ideias, Konzen adiciona que na análise das relações de propriedade também devem ser incluídos os enunciados normativos (“*normative statements*”)

informais que estas comportam, para além daqueles encontrados no plano formal (2013, p. 77). Para tanto, o autor propõe a distinção analítica de pelo menos três tipos de normas: as normas jurídicas, que consistem em “um conjunto de enunciados normativos formalizados e articulados explicitamente por meio de textos legais, decisões judiciais, e documentos de planejamento” (2013, p. 80, tradução da autora); as normas ideológicas, que “expressam os interesses de grupos sociais, mas manifestam-se como um conjunto abrangente de ideais normativos propostos por grupos sociais à sociedade como um todo” (2013, p. 81, tradução da autora); e as normas sociais, que se referem “às normas informais e não institucionalizadas, as quais são reproduzidas na arena da vida cotidiana” (2013, p. 81, tradução da autora).

As normas jurídicas operam através do estabelecimento de limites precisos nos espaços, que são os assim chamados “espaços jurisdicionais” (KONZEN, 2013, p. 270-272). Isto é, determinadas normas concebidas pelo poder estatal somente serão dotadas de força executiva na medida em que se encontram nos limites espaciais de seu poder de ação. Nesse sentido, as “jurisdições podem, em certa medida, ser consideradas criações arbitrárias de instituições governamentais. Elas são, principalmente, ferramentas de elaboração de políticas por uma questão de conveniência administrativa” (KONZEN, 2013, p. 272, tradução da autora). Assim, a relação entre as normas jurídicas e os espaços jurisdicionais opera com o propósito de orientar a prática cotidiana das pessoas em determinado lugar, ao mesmo tempo em que limita a atuação do poder de polícia estatal em dado espaço.

Por outro lado, a incidência de normas jurídicas sobre os espaços também pode ser observada a partir de sua divisão em distintas zonas (KONZEN, 2013, p. 273-275). A este respeito, Konzen aduz que a implementação e a aplicação de normas jurídicas estão longe de serem idênticas ao longo do perímetro urbano (2013, p. 274). A fim de obter o cumprimento das normas jurídicas, membros de órgãos da administração pública são oficialmente autorizados a utilizar-se de meios coercitivos, sendo esta ação entendida como uma prática jurídica (KONZEN, 2013, p. 275). A prática jurídica, no entanto, nem sempre irá corresponder à exata norma jurídica, na medida em que muitas vezes há um espaço de discricionariedade de ação do agente autorizado. Em cidades turísticas, por exemplo, existem inúmeros contrastes que podem ser verificados entre as zonas turísticas e as zonas não turísticas, incluindo-se aí diferentes práticas jurídicas - como a tolerância aos vendedores de rua pela cidade, exceto na zona turística, ou a permissão de protestos políticos, exceto na zona turística, entre outros.

Além disso, o espaço também pode ser apreendido por seus diversos territórios, constituídos por diferentes normas sociais (KONZEN, 2013, p. 276-278). A análise aqui recai

sobre determinadas comunidades ou grupos sociais em sua interação com as pessoas e o espaço. Segundo Konzen, as normas sociais operam enquanto ferramenta de coesão interna de comunidades ao mesmo tempo em que são meios de constituição e controle de espaços territoriais (2013, p. 272).

Por fim, o autor também aborda a relação de normas ideológicas com os espaços públicos das cidades turísticas em específico, as quais favorecem a projeção de mecanismos de controle seletivo do público e de promoção desigual de usos, assegurando a reprodução de padrões de desenvolvimento urbano desigual e de injustiça espacial nas cidades (KONZEN, 2013, p. 281-299). Ele argumenta que as autoridades locais geralmente pensam nas imagens dos cartões postais turísticos quando falam sobre como os espaços públicos devem ser, o que inevitavelmente abrange a exclusão de determinados grupos sociais deste imaginário. Nesse sentido, aduz que o público tolerado nos espaços públicos das cidades turísticas cada vez mais tem correspondido àquilo que é considerado conveniente aos turistas e às classes médias e altas da cidade (2013, p. 288-289). Assim, para o autor, a produção da exclusão de alguns públicos

é um processo de privatização associado com uma norma ideológica chave a qual declara que os órgãos da administração pública devem encorajar as ações e discursos de determinados grupos sociais na zona turística que são mais rentáveis à indústria do turismo e desencorajar aquelas que são menos rentáveis (KONZEN, 2013, p. 290, tradução da autora).

Ainda, Konzen aduz que as autoridades locais são influenciadas por imagens dos mapas turísticos quando intervém na organização física de espaços públicos. Junto a isso, tais atores tratam os espaços públicos das zonas turísticas como prioridades, de forma a concentrar recursos financeiros e não financeiros para a promoção de usos públicos nesses espaços. Existe, desta forma, um desequilíbrio na distribuição de investimentos públicos entre a zona turística e a zona não turística (2013, p. 297). Para o autor, a produção desta opção “é relacionada com uma norma ideológica de crucial importância para a cidade turística, a qual diz que os órgãos da administração pública devem priorizar a distribuição de recursos financeiros e não financeiros aos lugares situados na zona turística” (2013, p. 299, tradução da autora).

### 3.3 O desenho metodológico do estudo

Apresentadas as teorias que fundamentam este trabalho, cabe expor também o desenho metodológico do estudo. Seu ponto de partida são os olhares e paradigmas da sociologia jurídica - campo que busca dar conta de explicar a realidade material do papel que o direito cumpre na vida social - e da sociologia urbana – campo que traz relevantes contribuições em termos de aportes metodológicos para a pesquisa sobre o espaço. Buscou-se, portanto, trabalhar com esses dois eixos de forma interdisciplinar na análise dos dados produzidos. Juntos eles formam a linha de pesquisa em que o presente trabalho é situado, denominada “direito e espaço urbano”, e, mais especificamente, convergem para o ponto chave do estudo, que é a regulação do espaço urbano contemporâneo.

A realização da pesquisa também envolveu a adoção do método de investigação empírica. Conforme será explanado na sequência, buscou-se efetivá-la e tentou-se dar conta de parte da complexidade do problema através da utilização de diferentes técnicas de produção de dados, envolvendo a análise de documentos oficiais de distintas naturezas, a observação de alguns atos no espaço e também dando-se atenção a determinados artefatos construídos em meio ao processo que constitui seu objeto.

O caso que será apresentado diz respeito ao processo de revitalização da área do Cais Mauá, em Porto Alegre, o qual já conta com uma trajetória de mais de uma década. Esse cenário mostra-se de especial interesse para a investigação empírica por representar uma transformação de grande impacto na cidade como um todo, assim como por constituir uma forma específica de política pública urbana que se manifesta de forma similar em inúmeras localidades na atualidade. Nesse sentido, emergem uma série de inquietações. De que forma são construídos projetos de transformação urbana como este? Há um consenso entre a população local acerca da conveniência desses projetos? Como essa população se manifesta nesses processos? De que forma o direito vigente incide nesses casos? Qual a relação que se institui entre os projetos de espaços construídos e o restante da cidade em termos de sua regulação? Quais os significados atribuídos ao mesmo espaço pelos diferentes grupos sociais envolvidos?

No que toca à pesquisa desenvolvida em específico, indagou-se o que o projeto de revitalização proposto para o Cais Mauá significa em termos de mudanças em sua regulação e quais outras possibilidades emergem das disputas em torno deste espaço urbano. A relevância desse problema repousa primeiramente na possibilidade de trazer ao debate acadêmico uma ilustração local dos processos de produção do espaço contemporâneos e a influência dos

variados fatores que se realizam simultaneamente na determinação do que significa um espaço urbano que se almeja público. Além disso, igualmente importante atentar para a produção de outras normatividades que ultrapassam aquelas estabelecidas no âmbito jurídico formal e que podem se manifestar nos usos dados ao espaço.

Como visto, embora seja possível identificar alguns traços comuns aos processos de revitalização urbana, um fenômeno que se manifesta nas mais diversas cidades, cada exemplo também guardará suas singularidades. Por isso, buscando responder ao problema de pesquisa, a investigação orientou-se pela estratégia de pesquisa do estudo de caso, na medida em que tentou apreender um fenômeno contemporâneo complexo dentro de seu contexto da vida real (YIN, 2001). Entende-se que esta estratégia pode melhor fornecer instrumentais para a análise de fenômenos que, como o aqui estudado, constituem-se enquanto processos sociais.

Partindo dessa estratégia, as técnicas de pesquisa foram variadas. Na coleta de dados qualitativos buscou-se observar a tríade conceitual elaborada por Henri Lefebvre (1991) em sua teoria da produção do espaço, que distingue as representações do espaço, os espaços de representação e a prática espacial, utilizando-a e moldando-a ao objeto empírico abordado na pesquisa.

A categoria da representação do espaço foi verificada inicialmente através da análise do projeto oficial de revitalização do Cais Mauá entregue pelo consórcio vencedor do certame licitatório. Para tanto, foi necessário consultar o expediente administrativo físico referente ao projeto, uma vez que o mesmo não se encontrava disponível para acesso digitalizado nas páginas da internet da prefeitura local, do governo do estado, e nem do consórcio. Isso exigiu reiteradas visitas ao Centro Administrativo Fernando Ferrari (CAFF), onde está alocada a Secretaria dos Transportes do Rio Grande do Sul, órgão em que o processo tramitava. Nesta análise buscou-se observar, principalmente, os empreendimentos sugeridos para a área – uma vez que contribuem na identificação de quais os usos concebidos para o espaço em questão –, sua disposição no espaço como um todo, bem como alguns discursos presentes nas justificativas e junto às propostas. Também foi imprescindível notar o planejamento da gestão do complexo e de seus empreendimentos, assim como as divisões estabelecidas entre espaços públicos e privados. Além do material que documenta a proposta vencedora, também se utilizou como fonte a página da internet “<http://vivacaismaua.com.br/>”, endereço digital oficial do consórcio Cais Mauá do Brasil S.A. para a revitalização. Ademais, foram coletados e analisados uma série de decretos emitidos pelos chefes do executivo estadual voltados à transformação do espaço, assim como o próprio Edital de Concorrência, lançado no ano de

2010. Por fim, foram estudadas as alterações efetuadas no Plano Diretor de Porto Alegre relativas ao Cais Mauá, bem como a “Lei de Usos para o Cais Mauá”.

Já a categoria dos espaços de representação foi explorada a partir da análise dos materiais e artefatos produzidos pelos movimentos de contestação ao projeto oficial de revitalização, representados pelos grupos “Ocupa Cais Mauá” e “Cais Mauá de Todos”. Tais artefatos envolveram vídeos, cartazes, cartas, panfletos e demais discursos e manifestações públicas materializadas e divulgadas, inclusive em redes sociais e páginas da internet. Buscou-se, a partir disso, constatar os contraprojetos idealizados para o espaço, bem como as divergências manifestas ao projeto de revitalização e ao seu processo de concepção como um todo.

A categoria da prática espacial foi analisada através da observação e participação junto a alguns atos de ocupação do Cais Mauá e dos espaços públicos do seu entorno ao longo do ano de 2015. A observação envolveu a elaboração de um roteiro e de um diário de campo contendo relatos dos usos dados ao espaço, das normatividades presentes no espaço, e das interações, discursos e intervenções realizadas.

Finalmente, cabe registrar que, ao longo do desenvolvimento da pesquisa, também se buscou participar dos debates públicos realizados sobre o tema. Junto a isso, contribuíram como fontes subsidiárias matérias publicadas em veículos jornalísticos e outros trabalhos acadêmicos sobre o Cais Mauá.

## **4 ESTUDO DE CASO: A REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ**

Conforme demonstrado na seção anterior, a produção do espaço está intimamente ligada ao contexto e às estruturas sociais que a condicionam e às quais também transforma. Sua realização passa pela conjugação dos mecanismos sociais dominantes, pelo conflito concreto ou simbólico advindo dos espaços não dominantes e pela prática cotidiana que intervém em suas configurações. Nesse sentido, a presença e a incidência das diversas normas em relação ao espaço cumprem um papel importante em todas as dimensões de sua produção, podendo o seu estudo contribuir para a identificação de determinadas implicações que poderiam passar despercebidas no constante processo de produção do espaço urbano. Seguindo a metodologia do estudo de caso apontada, esta seção apresenta de forma detalhada o caso específico do Cais Mauá, na cidade de Porto Alegre. Entendendo-o enquanto um processo que já conta com décadas de trajetória, busca-se abordá-lo segundo a ordem cronológica de suas etapas. Primeiramente, será apresentado o espaço do Cais Mauá em suas características e em relação à história de Porto Alegre. Após, serão abordadas as etapas do processo de revitalização, por meio das informações oriundas do material empírico. Por fim, serão destacadas as disputas deflagradas pelos movimentos de contestação ao projeto oficial, também tendo por base a investigação empírica realizada.

### **4.1 O Cais Mauá, em Porto Alegre: características e histórico**

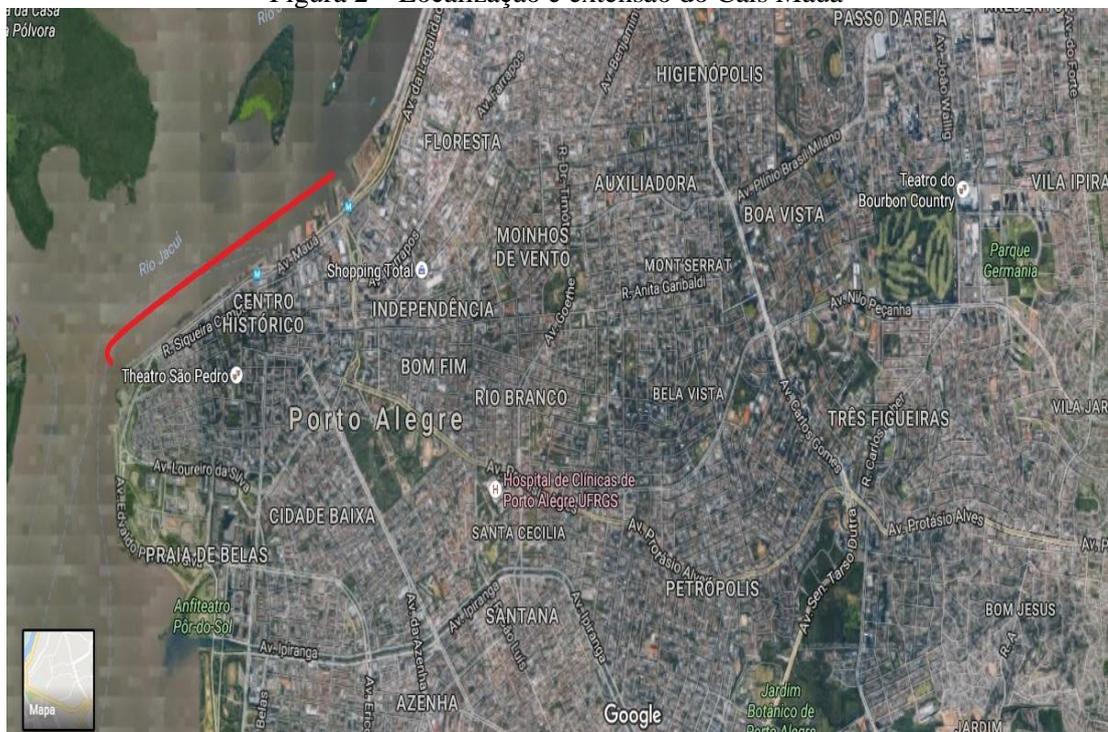
O Cais Mauá, também por muito tempo conhecido como “Cais do Porto”, é o espaço que constitui o objeto deste trabalho. Historicamente, foi um importante polo de atividades portuárias de Porto Alegre e atualmente é identificado como espaço não operacional do porto organizado da cidade. Sua área ultrapassa os 180 mil metros quadrados e se estende por de mais de 3.200 metros ao longo da orla do Guaíba, no trecho localizado entre a Estação Rodoviária e a Usina do Gasômetro, junto ao Centro Histórico de Porto Alegre (Figura 1), situando-se em uma posição privilegiada na cidade (Figura 2).

Figura 1 – Imagem do Cais Mauá e da cidade de Porto Alegre



Fonte: Google Imagens, 2016

Figura 2 – Localização e extensão do Cais Mauá



Fonte: Google Maps, 2016.

As instalações portuárias do Cais Mauá são uma das principais obras públicas realizadas em Porto Alegre durante a Primeira República (ou República Velha), idealizadas e

executadas entre as décadas de 1890 e 1930, período em que a cidade despontava como potencial centro comercial e industrial (Figura 3). Segundo Alves, seu processo de construção “sintetizou o imaginário de ‘modernização’ e de ‘progresso’ da cidade e do estado” (2005, p. 8). Na época, vigia o ideário modernizador e uma espécie de “urbanismo higienista”, marcado pelos pilares “circular, sanear e embelezar”. Nesse sentido, o porto estava inserido em um plano que buscava fomentar o sistema de transportes, concentrando as atividades de navegação transoceânica e de cabotagem, de forma a fomentar o comércio e a economia do Rio Grande do Sul (função circular). Também, sua construção na área central da cidade de Porto Alegre tinha como objetivo o “saneamento” das margens do Guaíba, visando eliminar questões de insalubridade, atividades promíscuas e desordem espacial, por meio de uma regulamentação dos usos e funções da região (função sanear). Além disso, no imaginário local, o porto representaria “a porta de entrada” da cidade de Porto Alegre, e, para tanto, deveria representar a nova ordem burguesa instaurada pela República, por meio de símbolos e projeções urbanísticas que reproduzissem a ideia de progresso e prestígio da região perante o mundo (função embelezar) (ALVES, 2005, p. 10-11).

Figura 3 – Imagem do Cais Mauá em 1937



Fonte: Superintendência de Portos e Hidrovias do Rio Grande do Sul, 2016.

Sabe-se que, em seu auge, o porto movimentava dezenas de milhares de embarcações anualmente. Suas docas e armazéns, integrados às ruas centrais da cidade, abasteciam a

população com toda sorte de mercadorias. Planejada após uma grande enchente ocorrida em 1941 e concluída na década de 1970, a construção do Muro da Mauá, com 2.600 metros de extensão, acabou por isolar o Cais Mauá do restante do Centro Histórico (Figura 4). No decorrer das décadas seguintes, as instalações portuárias restaram obsoletas, sendo as atividades ali desenvolvidas paulatinamente desativadas ou transferidas para áreas contíguas, como os Cais Navegantes e Marcílio Dias. Ao mesmo tempo, de maneira cada vez mais frequente, passou-se a utilizar a área para a realização de feiras, exposições e outros eventos de cunho cultural e artístico.

Figura 4 – Imagem do muro da Avenida Mauá em 1996



Fonte: Munu Actis Goretta, 2016.

## 4.2 A trajetória do processo oficial de revitalização

É difícil demarcar o momento preciso que dá início à trajetória do processo de revitalização do Cais Mauá, em Porto Alegre. Isso porque, conforme demonstrado, a implementação de grandes projetos de transformação urbana passa não apenas pelos marcos oficiais de sua instauração, por meio de determinados atos da administração pública, como também pela própria deliberação política acerca de sua necessidade ou conveniência e pela promoção social das propostas interventivas. Nesse sentido, no que tange ao caso aqui estudado, é possível demarcar ao menos três fases que formam esta trajetória. A primeira fase

refere-se ao período de quase duas décadas em que se consolida a decisão política de revitalizar o Cais Mauá. A segunda fase diz respeito ao ano de 2010, momento em que se define um projeto oficial de revitalização, resultante de um conjunto de medidas levadas a cabo pelo poder público. Por fim, a terceira fase é relativa ao período que se estende de 2011 até os dias correntes, em meio ao qual o processo de revitalização avança, mas em ritmo cada vez mais desacelerado e sendo confrontado por crescentes movimentos de contestação.

É possível afirmar que já na década de 1990 se tornara recorrente junto à população local o imaginário de que Porto Alegre crescera “de costas para o Guaíba”. Nesse período, despontavam modelos internacionais de revitalização de áreas portuárias, ao mesmo tempo em que aumentavam os clamores locais pela reprodução desse modelo por parte dos habitantes da cidade. A partir de então, o tema deixa de ser meramente conjectural e passa a compor o repertório de proposições da administração pública responsável pela área. Vê-se, a partir do ano de 1995, a edição de reiterados decretos nos quais todos os chefes do executivo estadual manifestam o interesse do respectivo governo em revitalizar o Cais Mauá, em que pesem as diferenças político-partidárias: o Decreto Estadual n. 36.140, de 30 de agosto de 1995, do Governo Antônio Britto (PMDB); o Decreto Estadual n. 39.454, de 30 de abril de 1999, do Governo Olívio Dutra (PT); o Decreto Estadual n. 42.256, de 22 de maio de 2003, do Governo Germano Rigotto (PMDB); e o Decreto Estadual n. 45.187, de 27 de julho de 2007, do Governo Yeda Crusius (PSDB).

Com o encerramento oficial das operações portuárias no Cais Mauá no ano de 2005 e também com a perspectiva de Porto Alegre ser escolhida como uma das cidades-sede da Copa do Mundo de Futebol de 2014, o processo de revitalização ganhou força. No ano de 2007, foi instituída uma Comissão Técnica, formada por representantes do Estado do Rio Grande do Sul e do Município de Porto Alegre, com o objetivo de selecionar e avaliar estudos técnicos, econômico-financeiros e jurídicos sobre a revitalização do Cais Mauá. Os referidos estudos deveriam ser apresentados pela iniciativa privada, por meio de Manifestação de Interesse. Neste sentido, o decreto que instituiu a Comissão Técnica e a Solicitação para Manifestação de Interesse já sinalizava:

O Projeto de Revitalização do Cais Mauá terá como objetivo a integração da cidade ao porto, com a recuperação e modernização de áreas, inclusive as tombadas, dotadas de relevante valor histórico, paisagístico e cultural, do Estado do Rio Grande do Sul. O objetivo do projeto é dar utilidade aos bens integrantes da área do Cais Mauá, que serão destinados a atividades institucionais do Estado, bem como a atividades de cultura, lazer, turismo e empresarial (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2007).

Em resposta à Solicitação para Manifestação de Interesse, foram apresentadas propostas por três grupos diferentes, já no ano de 2008, e selecionada uma vencedora – liderada pelo *M Stortti Business Consulting Group* em parceria com a Construtora Camargo Corrêa, uma das maiores do Brasil; o escritório Jaime Lerner Arquitetos Associados, do ex-prefeito de Curitiba; e outras quatro empresas espanholas, especializadas em transporte e logística urbana, serviços ambientais e gestão de projetos imobiliários e turísticos, formando o Consórcio “Equipe Porto Alegre” (CORREIO DO POVO, 2008). O Plano de Negócios apresentado previu a reforma dos armazéns para implantação de lojas, bares e restaurantes, duas torres comerciais para escritórios, um hotel de luxo, um *shopping center*, um centro de convenções, um museu, um terminal hidroviário, um trem elétrico ligado a todo o complexo, dois estacionamentos e a redução da altura do muro da Avenida Mauá (PREFEITURA DE PORTO ALEGRE, 2013).

Em maio de 2009, o Governo do Estado do Rio Grande do Sul entregou à Prefeitura de Porto Alegre o resultado do trabalho da Comissão Técnica, elaborado a partir do material apresentado pelo consórcio. Também foi desenvolvido pela Comissão Técnica um conjunto de diretrizes básicas para o edital de arrendamento dos imóveis que compunham a área, ademais de uma proposta de projeto de lei municipal com novos regimes urbanísticos para o espaço. Em meio a este processo, no mês de setembro, foi realizada a primeira audiência pública envolvendo a revitalização do Cais Mauá (CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2009; JORNAL PIRATINI, 2009). O ato ocorreu no Plenário Otávio Rocha, da Câmara Municipal de Porto Alegre, onde se apresentou à população as primeiras propostas para o espaço.

Após, a proposta de projeto de lei municipal elaborada pela Comissão Técnica foi discutida e votada na Câmara Municipal de Vereadores. A votação deste projeto de lei demarca o segundo momento da trajetória que se busca traçar aqui, em que são lançados os alicerces do projeto oficial de revitalização do Cais Mauá. Assim, em 4 de março de 2010, foi promulgada a Lei Complementar n. 638, conhecida popularmente como Lei de Usos para o Cais Mauá (PORTO ALEGRE, 2010a). Os dispositivos legais, no que tange aos usos previstos, vedaram expressamente alguns, como o uso residencial e a instalação de templos religiosos (PORTO ALEGRE, 2010a, art. 13), e garantiram outros, como a implantação de espaços de fomento à educação ambiental e ao artesanato, centro de eventos destinado a feiras e convenções, museu de tecnologia, espaços para ensino e incubação de empreendimentos de base tecnológica, pontos de embarque e desembarque de passageiros de embarcações de

passeio e de transporte hidroviário coletivo, e até mesmo a continuidade da realização da Feira do Livro no local (PORTO ALEGRE, 2010a, arts. 2º, 3º e 5º). A lei também propôs diretrizes estratégicas, como edificações ambientalmente sustentáveis, implementação de ciclovias e conexão da área com espaços adjacentes do Centro Histórico (PORTO ALEGRE, 2010a, arts. 6º e 7º). Por fim, uma série de dispositivos modificou significativamente os regimes urbanísticos aplicáveis (isto é, atividades, densidades, índices de aproveitamento, alturas, taxas de ocupação etc.). A alteração do regime urbanístico de um dos setores, onde até então se permitiam construções de até 52 metros de altura, é um exemplo expressivo das modificações aprovadas, uma vez que, a partir da lei, passou-se a autorizar edificações de até 100 metros (PORTO ALEGRE, 2010a, art. 9º), viabilizando a construção das torres comerciais planejadas anteriormente. Importante destacar que a referida lei previu o envio pelo Executivo Municipal à Câmara de Porto Alegre, nos primeiros noventa dias de 2013, de projeto estabelecendo os critérios de sua atualização, com a manutenção, a modificação ou a revogação dos índices nela contidos (PORTO ALEGRE, 2010a, art. 17, parágrafo único), sendo que tal fato não ocorreu até a atualidade.

Alguns meses depois, foram feitos ajustes também no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA, 1999) – estabelecido pela Lei Complementar n. 434, de 1º de dezembro de 1999 (PORTO ALEGRE, 1999), alterado pela Lei Complementar n. 646, de 22 de julho de 2010 (PORTO ALEGRE, 2010b). O Cais Mauá foi incluído no rol de Áreas de Revitalização, passando a dispor o art. 83, IV do PDDUA que

o

Cais do Porto – do Gasômetro até a Estação Rodoviária – deverá ser objeto de planos e projetos específicos, numa perspectiva de transformar essa área num polo de atração e irradiação de desenvolvimento científico, tecnológico, cultural, artístico, turístico, educacional, de inovação, de novos negócios e de desenvolvimento socioeconômico, integrado ao processo de valorização e resgate dos espaços já existentes, nas dimensões histórica, cultural e econômica (PDDUA, 1999, art. 83, IV).

No plano estadual, foi lançado o Edital de Concorrência n. 01/2010, de 8 de julho de 2010, visando “[...] a construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação, por meio de operadores especializados, de um complexo empresarial, de cultura, lazer, entretenimento e turismo, doravante denominado ‘Complexo Cais Mauá’” (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010, p. 1). Ancorado na Lei n. 8.666/93, que regula as licitações e contratos da Administração Pública (BRASIL, 1993b), e na Lei n. 8.630/93, a

Lei dos Portos (BRASIL, 1993a) - posteriormente revogada pela Lei n. 12.815/13 -, o Edital previu a licitação na modalidade concorrência para a celebração de um contrato administrativo de arrendamento entre o Estado do Rio Grande do Sul e a empresa ou grupo de empresas vencedor. O contrato teria a duração de 25 anos (prorrogável uma vez por igual período), mediante o pagamento de um valor anual ao arrendante (de no mínimo de R\$ 1.200.000,00) e o compromisso com investimentos mínimos em obras e instalações necessárias à implementação do projeto no valor de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Seria declarada vencedora a proposta que oferecesse o maior “Valor Anual do Arrendamento” (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010).

Cabe referir que é precisamente a partir do Edital de Concorrência n. 01/2010 que são tornadas públicas informações mais concretas acerca do projeto oficial de revitalização proposto para o Cais Mauá. A remuneração do arrendatário adviria da exploração comercial do Complexo Cais Mauá, isto é, das receitas auferidas por meio da prestação de serviços de entretenimento, lazer, cultura, turismo e negócios aos usuários (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010, p. 12). Neste sentido, a arrendatária poderia contratar com terceiros, sujeitando-se às regras de direito privado, “[...] a construção das obras, a operação e manutenção do Complexo Cais Mauá e a exploração de cada um dos negócios a serem oferecidos no complexo” (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010, p. 29-30).

O edital foi elaborado com base no material selecionado pela Comissão Técnica por ocasião da Manifestação de Interesse, que deveria servir de referência aos potenciais licitantes. Nesse sentido, o certame trouxe, dentre seus anexos, Termo de Referência aos licitantes que propusessem projeto. Já em sua introdução, refere o termo que

serão permitidas as seguintes atividades no Projeto Cais Mauá, as quais se encontram plenamente condizentes com o disposto na mencionada legislação: hotel, estacionamentos, shopping center, lojas, escritórios, lazer e entretenimento, exposição, ensino e saúde (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010, p. 41).

E também acrescenta:

É importante salientar que as Propostas já apresentadas quando da Manifestação de Interesse, as quais ensejaram os Estudos de Viabilidade Econômica disponibilizados a todos os interessados nesta Licitação, devem ser consideradas como indicativos e não impositivos. Cogentes são os Regimes Urbanísticos e os Limitantes da Lei Complementar Municipal n° 638/10 e as exigências constantes destes Termos de Referência e do Edital de Licitação. É evidente que “o mix” de opções comerciais avaliado na

“Manifestação de Interesse” configurou-se de grande valor social e econômico para o Estado, e a diversidade de opções e a qualidade das mesmas continuará a ser fator preponderante na definição da melhor Proposta (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010, p. 49).

Além disso, o Termo de Referência anexado ao edital elencou pontos a serem garantidos na proposição dos projetos, sendo estes: a disponibilidade de espaço para acesso aos empreendimentos e aos passeios públicos, a capacidade de suporte da área aos impactos de tráfego, uma intervenção urbana autossustentável (no sentido de proporcionar a remuneração atrativa para investidores, e para a geração de benefícios sociais em termos de trabalho e renda), a disponibilidade de espaço para estacionamento de veículos, a reabilitação de instalações protegidas e a conservação do pavimento da área de armazéns, e um sistema adequado de abastecimento das unidades comerciais e de transporte interno dos usuários no âmbito do Projeto Cais Mauá (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010, p. 62-63). Este termo também fixou, para fins de intervenção urbanística, a setorização (Figura 5) da área da seguinte maneira:

#### SETOR 1 – GASÔMETRO

Área compreendida entre o Armazém A6 do Cais Mauá, a Usina do Gasômetro e o alinhamento da Av. Pres. João Goulart.

#### SETOR 2 – CAIS MAUÁ

Área dividida em:

##### a) ARMAZÉNS

Área entre a Cobertina (murada do cais) e o muro de proteção contra as cheias, onde se localizam os Armazéns B, B1 a B3, A, A1 a A6, Pórtico Central e a sede da SPH – Superintendência de Portos e Hidrovias.

##### b) DOCAS

Área entre a Cobertina (murada do cais) e o muro de proteção contra as cheias, onde se localizam os espigões dos Armazéns C1 a C4, a Praça Edgar Schneider, o antigo Frigorífico do Estado, o Armazém da Cibrazem e as respectivas docas (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2010, p. 42).

Figura 5 – Setorização do Cais Mauá



Fonte: Lei Complementar n. 638, de 4 de março de 2010.

Publicado o edital, o consórcio de empresas denominado Porto Cais Mauá do Brasil S.A. foi o único a apresentar proposta, tornando-se vencedor do certame. Importa referir que tal grupo empresarial foi praticamente o mesmo que apresentara a proposta selecionada por ocasião da Manifestação de Interesse (VIEIRA, 2012, p. 28), tendo sido, portanto, responsável pela elaboração dos estudos que serviram de base para a elaboração do edital e da legislação municipal que norteiam o processo de revitalização urbana.

A documentação entregue pelo consórcio dividiu-se em três itens: a) Habilitação; b) Proposta de Metodologia e Execução; e c) Plano Comercial. O item “b” é o documento que contém as principais informações acerca da revitalização, subdividindo-se nos eixos (b1) Plano de Negócio, (b2) Plano Comercial do Negócio, (b3) Estudo Técnico, e (b4) Modelo de Gestão do Cais Mauá.

De modo geral, as transformações previstas estão de acordo com as orientações do Edital de Concorrência n. 01/2010, sendo que, para a proposição dos empreendimentos, o espaço do Cais Mauá foi segmentado nos setores Gasômetro, Armazéns e Docas. No primeiro setor, está prevista a implantação de um Shopping Center (Figuras 6 e 7); no segundo setor, os antigos armazéns serão transformados em estabelecimentos comerciais, culturais e gastronômicos (Figuras 8 e 9); e no terceiro setor, serão construídas torres de escritórios, um hotel e um centro de eventos (Figuras 10 e 11).

Figura 6 – Imagem do Projeto Vencedor – Setor Gasômetro



Fonte: Melendez, Vázques e Lerner, 2011.

Figura 7 – Mapa do Projeto Vencedor – Setor Gasômetro



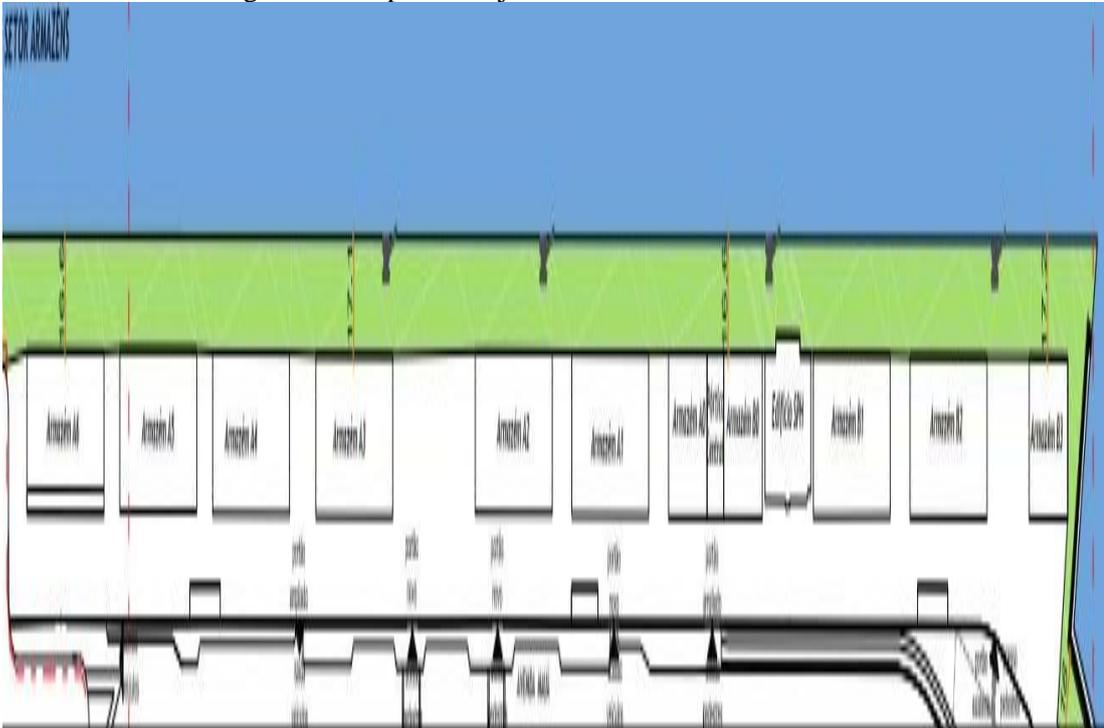
Fonte: Viva Cais Mauá, 2015.

Figura 8 – Imagem do Projeto Vencedor – Setor Armazéns



Fonte: Melendez, Vázquez e Lerner, 2011.

Figura 9 – Mapa do Projeto Vencedor – Setor Armazéns



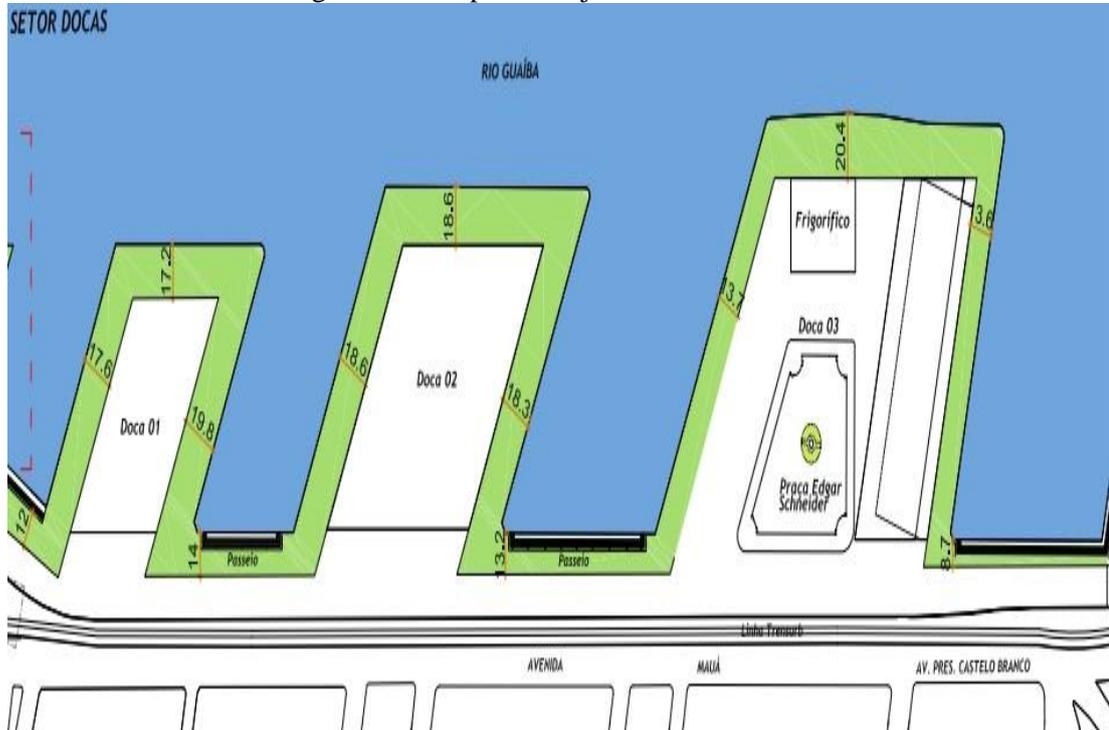
Fonte: Viva Cais Mauá, 2015.

Figura 10 - Imagem do Projeto Vencedor – Setor Docas



Fonte: Melendez, Vázquez e Lerner, 2011.

Figura 11 – Mapa do Projeto Vencedor – Setor Docas

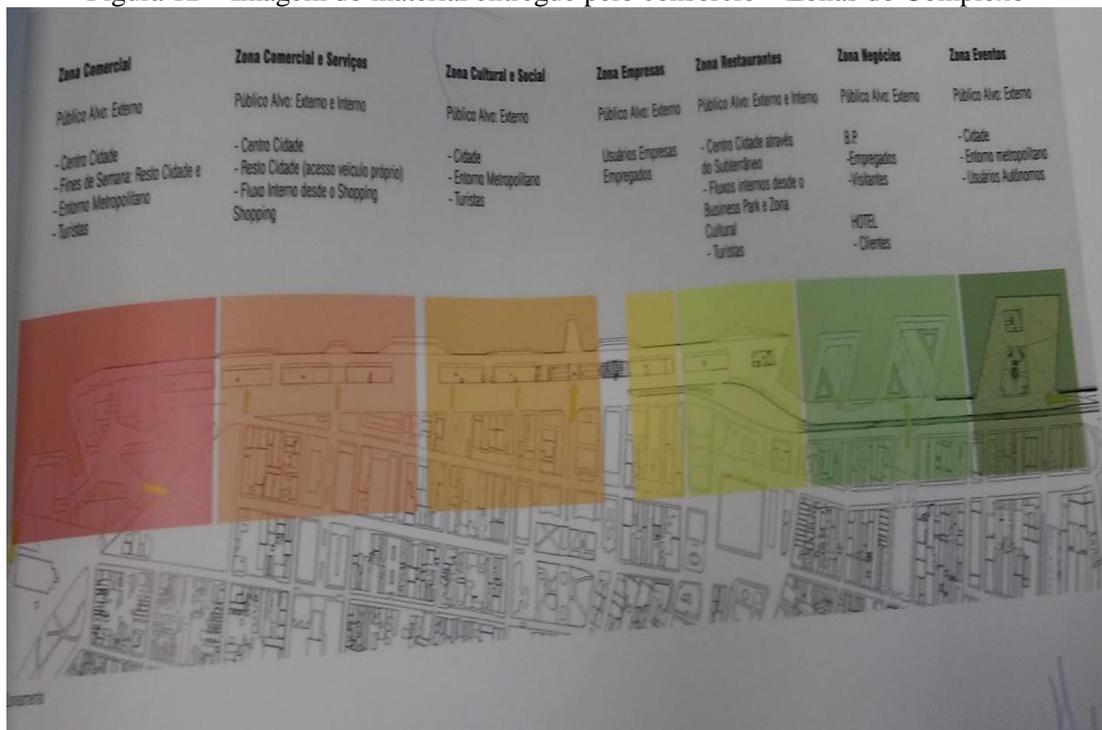


Fonte: Viva Cais Mauá, 2015.

Pensado a partir de um modelo de zoneamento, o projeto prevê a concentração das atividades em sete zonas distintas – “centro comercial”, “comércio e serviços”, “cultural e

social”, “empresas”, “restaurantes”, “negócios”, e “eventos” (Figura 12). A cada zona, são considerados os diversos públicos-alvo dos empreendimentos, como a população local, os turistas, empresas e entidades, empregados e clientes. Ademais, embora o projeto indique que há a intenção de se combinar usos públicos e privados, as áreas especificadas para o uso público limitam-se às zonas de interseção entre os armazéns e à frente longitudinal do cais (PORTO CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A., 2010).

Figura 12 – Imagem do material entregue pelo consórcio – Zonas do Complexo



Fonte: Porto Cais Mauá do Brasil S.A., 2010.

Mais detalhadamente, no Plano de Negócio (PORTO CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A., 2010), além do plano de viabilidade econômico-financeira e do plano de investimentos, foi juntado um estudo de mercado que, ainda em 2008, analisou equipamentos de varejo, comércio e lazer em Porto Alegre com o fim de propor alternativas rentáveis e atrativas para o Cais Mauá.

Em seguida, no Plano Comercial do Negócio (PORTO CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A., 2010), encontram-se, entre outros pontos, as diretrizes do projeto: coordenação com a Copa do Mundo de Futebol; vocação cidadã; orientação não-elitista; respeito urbanístico à cidade e à história; geração de empregos; geração de um novo centro urbano; vocação de sustentabilidade; e promoção de um novo ícone da cidade.

Já no Estudo Técnico, destaca-se a realização de memoriais descritivos de cada um dos setores. No setor Gasômetro, projeta-se a implementação do *shopping center* com área verde em frente, em conexão com o Guaíba, e com a atração de todos os tipos de usuários, em especial os de maior poder aquisitivo. Este empreendimento ocupará uma área de 35 mil metros quadrados, onde junto está previsto estacionamento para veículos. No setor Armazéns, projeta-se a restauração dos bens tombados para que abriguem área de eventos culturais, um Centro de Educação Ambiental e da Juventude, uma livraria, um espaço para a Universidade Federal do Rio Grande do Sul, atividades comerciais de esporte, eletrônica, mobiliário e decoração, instalações gastronômicas e de lazer, e *lofts* profissionais. Também é previsto um estacionamento neste setor, bem como a restauração do passeio e a construção de um píer em direção ao Guaíba. Por fim, no setor Docas, intenta-se abrigar escritórios em um *Business Park*, e construir um hotel e estacionamentos, além da revitalização da Praça Edgard Schneider e do edifício do frigorífico.

O último item traz o Modelo de Gestão (PORTO CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A., 2010) proposto para a realização do projeto de revitalização. Este modelo de gestão é proposto em dois níveis – gestão geral do complexo e gestão específica de cada atividade – e em duas fases – gestão da etapa de construção e gestão da etapa de operação. Na etapa de construção, é proposta uma gestão voltada ao desenvolvimento da obra geral do complexo, bem como ao estabelecimento do *marketing* e da comercialização dos espaços. Na etapa de operação, propõe-se uma gestão que assegure o funcionamento das instalações e serviços do complexo, assegurando a segurança do local e controlando-se os serviços e contratações. Nesse sentido, o material aduz que uma das empresas participantes do consórcio possui outras experiências de gestão de complexos como o que se intenta projetar, sendo referido, por exemplo, o *World Trade Center* Barcelona, no porto revitalizado da cidade.

Assim, depois de escolhido o referido projeto vencedor e realizada a assinatura do contrato de arrendamento do Cais Mauá, ainda em 2010 – encerrando a segunda fase do trajeto aqui traçado –, uma nova questão se colocou. Ocorre que, se havia acordo quanto à decisão política de revitalizar o Cais Mauá, o mesmo não se pode dizer em relação à divisão de competências entre os entes federativos no processo. Em tese, à esfera federal caberia desativar as atividades portuárias na área do Cais Mauá, ao passo que à esfera estadual a administração do contrato de arrendamento do imóvel e à esfera municipal a responsabilidade pela regulação urbanística da área. Na prática, no entanto, a questão se transformou em um imbróglio jurídico entre União e Estado do Rio Grande do Sul que acabaria chegando ao Supremo Tribunal Federal (STF). Ainda em 2010, a Agência Nacional de Transportes

Aquaviários (Antaq) ingressara com a Ação Cível Originária n. 1689, pedindo a declaração da nulidade do Edital de Concorrência n. 01/2010. A ação judicial sustentava a tese de que caberia à agência reguladora federal – e não à Superintendência dos Portos e Hidrovias do Rio Grande do Sul (SPH) – autorizar licitação para exploração do Cais Mauá, uma vez que se tratava de área portuária. O processo judicial acabou extinto em 2012, por conta de acordo celebrado perante a Câmara de Conciliação e Arbitragem da Administração Federal (SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, 2012), com a assinatura de aditivos prevendo o ingresso da Antaq como interveniente e que fossem destinados à SPH os valores anuais pagos pelo arrendatário e, por ocasião do encerramento do contrato de arrendamento, também os bens ali construídos.

Em 2015 organizou-se audiência pública para fins de debate do Relatório de Impacto Ambiental da Revitalização do Cais Mauá com a população de Porto Alegre. A mesma foi realizada em um clube esportivo localizado em um bairro nobre da cidade e relativamente distante do Centro Histórico. Dezenas de agentes de segurança controlavam o acesso ao local, exigindo das pessoas interessadas que deixassem determinados pertences na entrada (como guarda-chuvas e outros objetos “perigosos”), que realizassem um cadastro e que utilizassem uma pulseira de identificação. Apesar da adoção de tais procedimentos de controle ter ensejado questionamentos a respeito do caráter público da audiência, centenas de pessoas participaram do evento, apresentando suas inquietações acerca do projeto oficial de revitalização aos representantes do poder público e da Cais Mauá do Brasil S.A. Acompanhado pela imprensa local, o evento deu visibilidade ao conflito social em torno do Cais Mauá, restando manifesta uma contraposição nos pronunciamentos e palavras de ordem: enquanto um pequeno grupo bradava “privatiza tudo!”, a maior parte das pessoas presentes insistia que “espaço público não é mercadoria!” (SUL21, 2015; ZERO HORA, 2015).

Paralelamente, desde 2011 está em andamento o licenciamento urbanístico-ambiental do empreendimento, que inclui a realização do Estudo de Impacto Ambiental, cujo relatório (CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A., 2015) foi recentemente divulgado, e a elaboração do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), entregue ao final do ano de 2015 e aprovado pela Prefeitura de Porto Alegre. Com a obtenção das devidas licenças, prevê-se o imediato início da realização das obras e a finalização da primeira fase da revitalização no ano de 2018 (CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A., 2016).

### 4.3 A disputa pelo espaço

Esta trajetória do processo oficial de revitalização do Cais Mauá, todavia, não se deu de forma harmônica e consensual na cidade de Porto Alegre. A partir da divulgação de um projeto oficial, e no contexto de avanços no processo de transformação do espaço, surgiu um fato novo: movimentos de contestação ao projeto oficial. Mobilizando estudantes, moradores do Centro Histórico e pessoas oriundas de diversas organizações e entidades locais, dois grupos principais se articularam: primeiramente o “Ocupa Cais Mauá” e, em seguida, também o “Cais Mauá de Todos”. As primeiras manifestações desses grupos de ativistas tiveram como temas comuns a denúncia da falta de diálogo com a população na concepção do projeto oficial de revitalização e a percepção de que a proposta levaria à “elitização”, “mercantilização” e mesmo à “privatização” deste espaço urbano.

Através de variadas estratégias de ativismo, como a realização de palestras, protestos, escrachos, blocos de carnaval, intervenções artísticas, impugnações judiciais, e a elaboração de vídeos, panfletos e cartazes, páginas em redes sociais, abaixo-assinados, entre outras, os movimentos de contestação ao projeto de revitalização proposto deflagraram uma disputa em torno da regulação do Cais Mauá. Esses grupos passaram a discutir não apenas a necessidade da participação dos habitantes da cidade na determinação de um destino para o espaço, mas também as diversas possibilidades de usos para o mesmo.

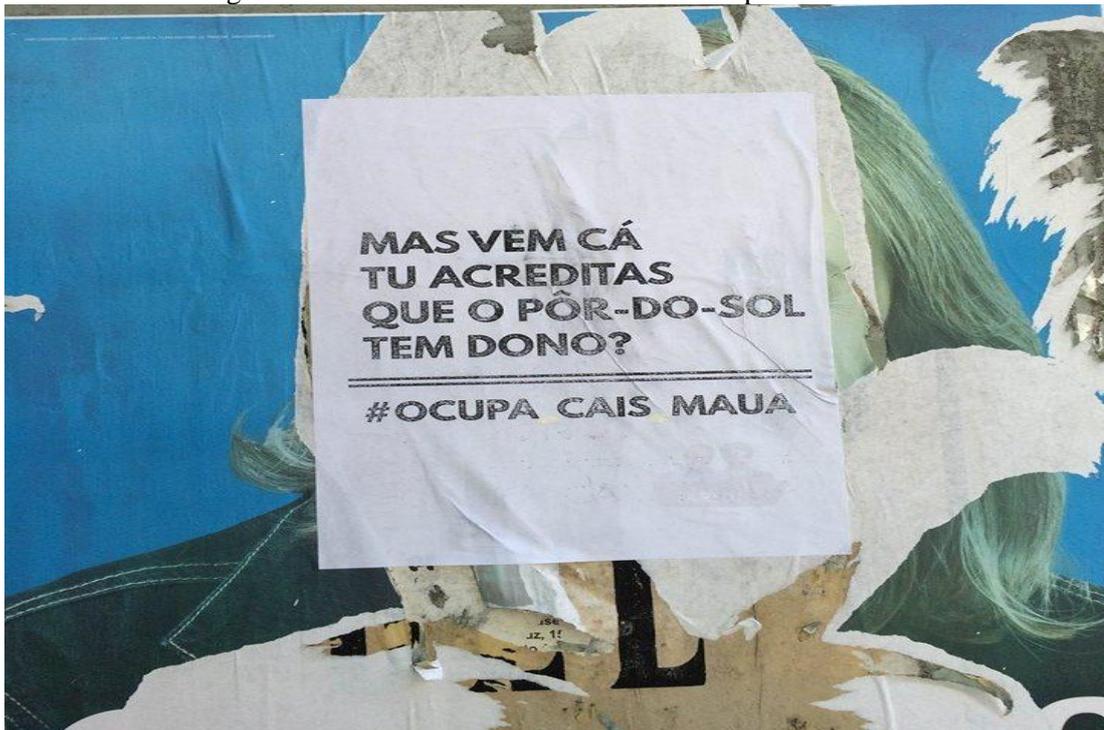
Desde a sua criação, os movimentos buscaram se articular com outros coletivos locais mais amplos de defesa de direitos urbanos, bem como com organizações de outras cidades<sup>4</sup> mobilizadas em torno de pautas semelhantes. A partir disso, tais movimentos passaram a acompanhar e disputar o andamento do processo de revitalização do Cais Mauá.

Foi marcante nesse período a materialização dos discursos de contestação através da produção de uma série de artefatos pelos movimentos. Uma diversidade de cartazes, vídeos, panfletos, fotografias e textos foram espalhados tanto pela cidade quanto pela internet (Figuras 13, 14, 15 e 16), apontando as insuficiências legais e democráticas do processo de revitalização urbana em andamento e a discordância com o complexo a ser construído.

---

<sup>4</sup> Um exemplo foi a sua articulação com o movimento “Ocupe Estelita” de contestação ao Projeto Novo Recife, que propunha intervenções no Cais José Estelita na cidade do Recife (PE), por meio da realização de atividades conjuntas, troca de informações e organização de eventos com depoimentos de seus respectivos participantes.

Figura 13 – Lambe-lambe do movimento Ocupa Cais Mauá



Fonte: Ocupa Cais Mauá, 2015.

Figura 14 – Panfleto do movimento Cais Mauá de Todos



Fonte: Cais Mauá de Todos, 2015.

Figura 15 – Imagem divulgada na internet – A população de Porto Alegre quer debater o projeto do Cais do Porto



Fonte: Ocupa Cais Mauá, 2014.

Figura 16 – Imagem divulgada na internet – Cais Mauá de Todos

**Cais Mauá  
de Todos** 

**Na contramão das grandes cidades do mundo que estão cada vez mais valorizando seus espaços públicos e criando novas soluções em mobilidade urbana, Porto Alegre corre o risco de ver desfigurado seu mais importante patrimônio histórico - o nosso cais do porto - com shopping e torres e ainda por cima, densificar ainda mais o trânsito de carros no centro.**

**E a praça Brigadeiro Sampaio pode perder um pedaço para dar lugar a mais carros.**

**Nós queremos sim a revitalização do cais mas não com shoppings e torres comerciais para poucos: queremos uma vista aberta e espaços para atividades que a cidade já faz, deseja e necessita.**

**O cais do porto merece o que há de mais interessante em matéria de urbanismo pensado como um bem coletivo.**

**PARTICIPE! A CIDADE SOMOS TODOS NÓS!  
VISITE FACEBOOK.COM/CAISMAUADETODOS**

Fonte: Cais Mauá de Todos, 2015

Por exemplo, em uma carta aberta postada na rede social *Facebook* em 2014, o movimento “Ocupa Cais Mauá” declarava:

A falta de diálogo e de transparência, o desprezo pelo interesse público, o descaso com a memória e com o patrimônio histórico da cidade, o desrespeito com o meio ambiente, entre outras violações que não condizem com uma sociedade democrática, são as razões que nos levam à escrita desta carta de denúncia.

Há muitos anos a cidade de Porto Alegre está alheia e afastada do cais do porto, o que se dá, principalmente, pela falta de investimentos que incentivem o seu uso. São urgentes, portanto, iniciativas que nos aproximem deste espaço, pela importância simbólica, histórica e cultural que ele representa e pelo acesso que ele dá ao rio, um bem natural tão caro à cidade. Frente às últimas ações da gestão estatal com relação ao assunto, é preciso reafirmar, no entanto, que também é urgente que os projetos que envolvem a tão desejada retomada do espaço sejam concebidos e realizados de forma democrática e horizontal, para que os resultados estejam de acordo com as necessidades reais da cidade.

A participação popular nas decisões que transformam o espaço urbano é um direito garantido em nossa Constituição. Desde o início do processo de remodelação do Cais Mauá, a população de Porto Alegre não teve este direito respeitado. Em 2010 o governo estadual, na gestão de Yeda Crusius, abriu licitação para uma parceria público-privada com a intenção de remodelar o porto, sem realizar qualquer tipo de consulta aos cidadãos. O edital, de caráter excludente, pedia uma garantia financeira de 400 milhões de reais às empresas interessadas. Esta quantia exorbitante já demonstra o modelo de “revitalização” pretendido, com intervenções severas, de grande impacto ambiental e urbano, com viés elitista. O projeto ficou a cargo do consórcio vencedor de capital estrangeiro (que se denominou Porto Cais Mauá do Brasil S.A.). A partir disto o consórcio decidiu, de acordo com seus interesses, quais seriam as diretrizes de uso do espaço (mais uma vez sem participação popular, atitude esperada quando se delega à iniciativa privada as decisões sobre o que é público). Passados quatro anos, nem a garantia financeira – um dos requisitos para participar da licitação – nem o projeto detalhado, que deveria ter sido apresentado até 120 dias após a assinatura do contrato, foram apresentados. Além disso, merece ser investigada a contratação do arquiteto Jaime Lerner, ex-governador do Paraná, condenado pelo Tribunal de Justiça por crimes de corrupção milionária em seu estado. Os armazéns e demais espaços históricos do Cais Mauá, cuja construção representou um grande esforço da sociedade porto-alegrense nos primeiros anos do século XX, estão em parte condenados à demolição, como no caso do armazém A7, vizinho à Usina do Gasômetro. Em seu lugar está prevista a construção de um shopping center, que além de alterar a silhueta tradicional da cidade, transforma um espaço que deveria ser para todos em um espaço de consumo excludente.

Além do shopping, o esboço do projeto prevê a ocupação do espaço com 4000 vagas de estacionamento para carros, algumas delas exatamente à beira do Guaíba. Também constam três torres de mais de 100 metros de altura, contrariando o Plano Diretor da cidade, que estabelece a altura máxima em 55 metros. Até o momento, não possuem as licenças de impacto ambiental e os estudos de impacto de vizinhança (EIV). A execução das obras nesta etapa, portanto, além de ir contra importantes avanços ambientais já conquistados, é ilegal.

As irregularidades presentes no processo de remodelação do Cais Mauá estão sendo investigadas por órgãos estatais como o Ministério Público (nas promotorias ambiental e do patrimônio público de Porto Alegre) e o Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul. Acreditamos, no entanto, que é direito da população participar e estar ciente dos processos que envolvem os espaços da cidade. Assim, convocamos os leitores a se posicionarem sobre o assunto, porque é sabido que, em nome do interesse público, a pressão popular é uma importante arma.

Nós, enquanto movimentos organizados da sociedade civil, nos opomos frontalmente a esse modelo autoritário de revitalização urbana, com a mesma veemência que combatemos qualquer forma de abandono ou subutilização do nosso Cais Mauá.

Acreditamos que este processo deve considerar as vozes que vêm de diferentes regiões da cidade e deve ser construído sobre princípios como diversidade, inclusão, bem como valorização e respeito ao patrimônio histórico, cultural, social e ambiental.

Entendemos que a cidade não pode ser tratada como mercadoria, e sim como espaço compartilhado de interação, apoio mútuo e fortalecimento dos que nela habitam. (OCUPA CAIS MAUÁ, 2014)

Posteriormente, também afirmava o movimento “Cais Mauá de Todos”:

A revitalização do Cais Mauá está na pauta dos gaúchos há muito tempo. Desde o final dos anos 90, quando foram desativadas boa parte de suas funções portuárias, as construções históricas estão apodrecendo, abandonadas pelo poder público.

As diversas tentativas de viabilizar o restauro para exploração e uso do pórtico central, prédios e armazéns, tombados pelo patrimônio histórico no âmbito Federal e Municipal, fracassaram. E o discurso recorrente é o clássico: “O Estado não tem dinheiro”. Assim como a solução, sempre providencial, é a mesma: “É preciso privatizar”.

A Parceria Público Privada pode ser bem-vinda, desde que regulada pelo Estado em prol do interesse público. E garantidas a ampla participação, total transparência e plena legalidade do processo; para que a população decida, de fato e de direito, qual a melhor forma de requalificação do Cais Mauá de Porto Alegre.

Falsas polêmicas “favoráveis X contrários”, “vanguarda X atraso”, “realistas x românticos” desrespeitam a inteligência de milhões de gaúchos. Todos somos favoráveis à revitalização do Cais. A discussão é sobre QUAL “revitalização” é boa para a sociedade e para a memória da cidade que se construiu a partir do Cais do Porto. Afinal, bons e maus projetos geram empregos. Mas os maus projetos geram passivos que são pagos por todos nós; e para sempre.

Não se trata de um conflito de opiniões, mas de um conflito de interesse público e com a justiça, pois o processo é repleto de ilegalidades (licitação, contrato e consórcio) em flagrante desrespeito à Constituição Federal e as Legislações Estadual e Municipal. É inaceitável permitir uma intervenção urbana de natureza ilegal na área pública mais simbólica da cidade.

As falsas polêmicas servem apenas para desviar a atenção do que realmente importa, que são os conflitos legais e judiciais que apresentamos nesta Carta Aberta à Porto Alegre.

Nós não podemos compactuar com: 1) Projeto que não é elaborado com ampla participação popular, 2) Fraude do processo licitatório; 3)

Irregularidades do contrato de concessão; 4) Caducidade do regime urbanístico municipal.

Toda a população quer o Cais Mauá reintegrado ao Centro Histórico! E exigimos participação, transparência e legalidade em todo o processo porque é sempre bom lembrar que a cidade não pertence apenas ao prefeito e aos vereadores, pertence a todos os porto-alegrenses.

Defendemos a imediata: 1) Rescisão de contrato do Consórcio Cais Mauá S.A, 2) Participação popular e ouvida da sociedade civil; 3) Abertura de concurso público de projetos e 4) Realização de nova licitação de concessão. Queremos uma revitalização que respeite a memória da cidade e seja capaz de promover desenvolvimento sustentável e integrado. Queremos um Cais Mauá de Todos e para Todos (CAIS MAUÁ DE TODOS, 2015)

Além dos textos de caráter informativo e de mobilização, também uma ampla gama de ideias chave envolvendo seu posicionamento estamparam os materiais espalhados e expostos em diferentes momentos, como: “Cais para as pessoas”, “A população de Porto Alegre quer debater o projeto do Cais do Porto”, “Procura-se paisagem”, “A história de muitos x o lucro de poucos”, “Viva o Cais, não Viva o Shopping”, “Chega de Ilegalidades”, “Cais do Povo”, “Cais Mauá aberto, público e popular”, entre outros.

Ademais da produção dos artefatos, estes movimentos passaram a organizar uma série de atos de ocupação em espaços públicos, o que pode ser encarado como uma das suas mais emblemáticas estratégias de contestação. Em várias ocasiões, a população local foi convocada a ocupar um determinado espaço urbano de Porto Alegre e transformá-lo em um lugar de encontro e de práticas alternativas de cultura e lazer.

Todas estas convocações se deram por meio de eventos públicos criados na rede social *Facebook* que, em pouco tempo, contavam com milhares de confirmações de presença. Em um dos primeiros eventos divulgados no ano de 2015 afirmava-se que

Primeiro a luz do pôr-do-sol, depois a nossa. ;) A proposta de uma Serenata Iluminada é bastante simples: vamos levar velas, lanternas, instrumentos musicais e outras manifestações artísticas à beira do rio para fazer um encontro que mistura alegria, expressão e reflexão sobre o uso dos espaços PÚBLICOS da nossa cidade. Traga sua LUZ, confirme presença e convide seus amigos, pois será uma linda oportunidade de estarmos juntos cultivando a coletividade e ocupando o Cais Mauá, entregue a uma empresa sem a menor discussão com os cidadãos de Porto Alegre.

Se você é artista, tem uma banda, grupo de dança, teatro ou tem algum talento que possa deixar o Cais ainda mais iluminado, compareça. O evento é aberto e auto-organizado. Qualquer pessoa/grupo pode se manifestar livremente, quando não oprima os/as demais. Informações práticas e convivência na Serenata: - Não haverá palco, cada atração se posicionará onde achar melhor. Quem levar instrumentos pode se juntar a outros músicos ou fazer sua própria serenata.

- Mantenha o porto limpo. Ao ir embora descarte seu lixo em lixeiras e leve para casa tudo o que você levou (SERENATA..., 2015).

Assim, inicialmente, os atos de ocupação ocorreram no próprio Cais Mauá, geralmente a partir do período da tarde e adentrando a noite, de forma a envolver em sua programação a possibilidade de se desfrutar o pôr do sol de Porto Alegre (Figuras 17, 18 e 19).

Figura 17 – Ato de Ocupação no Cais Mauá



Fonte: Ocupa Cais Mauá, 2014.

Figura 18 – Ato de Ocupação no Cais Mauá 2



Fonte: Ocupa Cais Mauá, 2014.

Figura 19 – Ato de Ocupação no Cais Mauá 3



Fonte: Ocupa Cais Mauá, 2014.

Mas as reações aos atos de ocupação não tardaram a ocorrer. Assim que passou a exercer a posse da área, o consórcio Cais Mauá do Brasil S.A publicou o seguinte comunicado:

A Cais Mauá do Brasil S.A comunica que, durante o período de execução das obras de revitalização, visando proteger os frequentadores, está proibida a permanência de pessoas não autorizadas no interior do Complexo para visitação. Somente está autorizada a passagem de usuários dos serviços de transporte público e demais serviços náuticos prestados no Complexo, através do acesso do Mercado Público. Assim, a empresa proíbe, não reconhece, não consente e não se responsabiliza por quaisquer eventos e/ou movimentos realizados nas dependências do Complexo, uma vez que a área não tem as autorizações nem as estruturas necessárias para permitir a realização de eventuais eventos e/ou movimentos com segurança. A área do Cais Mauá está sem iluminação adequada, com buracos e ferros expostos caracterizando-se como uma zona de perigo. (CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A., 2014)

Desta forma, em razão de todos os acessos ao Cais Mauá terem sido bloqueados por agentes de segurança contratados pelo consórcio responsável pelas obras, os atos de ocupação passaram a ocorrer em espaços públicos situados no entorno do local. A esta altura, os eventos produzidos já assumiam novos contornos, como exemplifica a seguinte descrição:

Somos um grupo de pessoas que, a exemplo de mobilizações passadas, como a que evitou que o Parcão virasse um lote de 40 prédios nos anos 50 e a que evitou a derrubada do Mercado Público nos anos 70, está lutando para que não se desfigure uma área de imensa importância histórica da nossa cidade. Seguramente a mais importante. Porto Alegre só existe por causa do porto, que aliás dá nome a cidade.

Obviamente que nós não queremos que aquela área continue abandonada e degradada. Nós queremos sim progresso e desenvolvimento, geração de empregos, tudo isso. Mas não aceitamos shopping e torres naquela área da cidade, conforme proposta atual para o Cais.

[...]

::::PROGRAMAÇÃO::::

19h RELATO DO MOVIMENTO

Linha do tempo das atividades envolvendo o Cais Mauá.

20h fala de contextualização histórica do patrimônio, com o Vice-presidente da DEFENDER, Jorge Luís Stocker, e o "valor paisagístico e afetivo" do Cais.

21h skype com LIANA CIRNE LINS, do OCUPE ESTELITA, direto de Recife

22h Apresentação de Artistas Convidados.

E o BAILE ABERTO!

E SEGUE O ABAIXO-ASSINADO, RUMO ÀS 10000!

Apoio: Minha Porto Alegre, IAB/RS, SENGE/RS, DEFENDER/Defesa Civil do Patrimônio Histórico, AGAPAN, Poa em Movimento, StudioClio, Rádio Elétrica, Estúdio Gorila, Núcleo de Ecojornalistas do Rio Grande do

Sul – NEJ/RS, Defesa Pública da Alegria, Ocupa Cais Mauá, Porto Alegre ATIVA, Associação Comunitária do Centro Histórico de Porto Alegre, Amigos da Rua Gonçalo de Carvalho, Editora Libretos, Bar Ocidente, Mobicidade, Lappus, Chega de Demolir Porto Alegre e Fast Food Cultural. (TODOS..., 2015).

Centenas de pessoas, de variadas faixas etárias e grupos sociais, ainda que com a predominância de um público universitário, participaram dessas ocupações. Com horas de duração, os atos faziam dos espaços públicos ocupados, simultaneamente, lugares de encontro de pessoas para conversas e jogos, de performances artísticas, de realização de shows de bandas de rock e rodas de violão, de trabalho para vendedores ambulantes, e, igualmente, faziam destes locais espaços para se discutir a cidade (Figuras 20, 21, 22 e 23).

Figura 20 – Ato de Ocupação na Av. Sepúlveda, Centro Histórico



Fonte: Coletivo Calle, 2015.

Figura 21 – Ato de Ocupação na Av. Sepúlveda, Centro Histórico 2



Fonte: Coletivo Calle, 2015.

Figura 22 – Ato de Ocupação na Praça Brigadeiro Sampaio, Centro Histórico



Fonte: Cais Mauá de Todos, 2015.

Figura 23 – Ato de Ocupação na Av. Sepúlveda, Centro Histórico 3



Fonte: Coletivo Calle, 2015.

Ainda que fossem realizados muitas vezes em um mesmo espaço da cidade, cada evento configurava-se de formas diferentes. Alguns contavam com atividades programadas, que variavam desde atividades lúdicas, passando por apresentações e oficinas, até debates e palestras. Em outros, no entanto, o uso do espaço ficava por conta das pessoas presentes, que poderiam atuar na produção do espaço ocupado como quisessem. Além disso, as intervenções materiais no espaço mudavam bastante a cada ato. Enquanto em uns organizavam-se palcos, montavam-se tendas, solicitavam-se banheiros químicos, levavam-se geradores de energia elétrica, lixeiras, cadeiras, panos e faixas para ornamentação do espaço, entre outros, também havia alguns onde nada era organizado e montado previamente, e as intervenções materiais no espaço eram feitas pelos participantes, que estendiam cangas no chão, levavam velas para iluminar os lugares, cartazes para pendurar, sacolas para recolher o lixo, e assim por diante. Da mesma forma, a cada ocupação, a organização e controle do espaço variavam. Havia eventos em que a guarda municipal estava presente (sem ser possível identificar se fora previamente contatada pelos organizadores ou não), em outros, os movimentos de contestação identificavam-se em algum lugar do espaço para dialogar com os presentes e cuidar da manutenção do ato, e também em alguns não era possível reconhecer nenhum grupo de organizadores responsáveis pela gestão do evento.

Cabe destacar que os atos de ocupação, assim como as demais estratégias de ativismo organizadas pelos movimentos de contestação, seguem sendo realizadas até a atualidade, uma vez que estes entendem que as demandas pela participação popular nas decisões sobre o destino deste espaço da cidade ainda se fazem necessárias, e na medida em que as irregularidades por eles denunciadas até então não foram sanadas. O Cais Mauá e sua transformação, portanto, continuam em disputa e em discussão. Pouco a pouco, percebe-se que o conflito tende assumir novas dimensões, aumentando em complexidade na medida em que a disputa passa a ser travada em outras arenas, assim como ao passo que novos atores sociais, como os poderes legislativo e judiciário, as universidades e novos movimentos – a favor e contrários ao projeto - passam a adentrar a esfera pública de debate.

## 5 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Consoante o que foi explanado na seção anterior, o processo de revitalização do Cais Mauá, que já completa uma longa e complexa trajetória, transformou-se em um conflito urbano de desfecho incerto: suas etapas formais seguem em curso, e o debate relativo ao futuro deste emblemático espaço da cidade avança. Assim, para melhor compreender as implicações desse processo em termos de mudanças na regulação deste espaço, a presente seção buscará responder a pergunta de pesquisa formulada inicialmente, discutindo os resultados da pesquisa empírica realizada. As subseções seguem a tríade conceitual elaborada por Henri Lefebvre (1991) e, em cada uma, serão abordados e sistematizados pontos específicos do estudo de caso. Assim, opta-se por explicitar, primeiramente, as “representações do espaço” concebidas no processo oficial de revitalização. Na sequência, são abordados os “espaços de representação”, enquanto imaginário que disputa as projeções oficiais para o Cais Mauá. Por fim, refere-se à dimensão da “prática espacial”, que pode ser observada através dos atos de ocupação do espaço organizados pelos movimentos de contestação ao projeto de revitalização.

### 5.1 As representações do espaço

Conforme aduzido, as representações do espaço (LEFEBVRE, 1991) estão atreladas aos mecanismos dominantes de produção do espaço, que operam por meio dos grupos oficialmente legitimados a intervir no mesmo. No processo de transformação do Cais Mauá, é possível distinguir ao menos cinco grupos ou atores sociais envolvidos na sua produção: o poder público (incluindo aqui a atuação do poder legislativo e judiciário, mas, principalmente, a atuação do poder executivo), a iniciativa privada interessada na proposição de projeto para o espaço, os movimentos de contestação ao projeto proposto, o restante da população local da cidade de Porto Alegre, e os turistas. Destes, os dois primeiros representam os grupos vinculados às representações do espaço, na medida em que dispõem, no primeiro caso, da obrigação e, no segundo caso, da permissão jurídica para intervir no espaço urbano. Assim, no tocante a esta dimensão, argumenta-se que as projeções para o Cais Mauá são marcadas, em primeiro lugar, por uma espécie de confusão entre as concepções advindas do poder público e da iniciativa privada, envolvendo uma ênfase no “valor de troca” do espaço em detrimento de seu “valor de uso” (LEFEBVRE, 1991). Além disso, são determinadas por “relações de propriedade” (AZUELA, 1989; BLOMLEY, 2004) com traços privados marcantes,

configurando um “regime de publicidade” com um conteúdo jurídico (STAEHELI; MITCHELL, 2008) associado à delimitação de um “espaço jurisdicional” específico (KONZEN, 2013). Por fim, também se aduz que tais projeções podem oportunizar a criação de mecanismos de “controle seletivo do público” e de “promoção desigual de usos públicos” (KONZEN, 2013).

#### 5.1.1 As representações do espaço, sua confusão e o valor de troca

Uma das primeiras constatações oriundas da análise do material coletado foi a de que as representações do espaço que foram concebidas pelo poder público, por meio da legislação municipal e do edital do certame licitatório, em grande medida se confundem com as que foram veiculadas pela iniciativa privada, através dos estudos prévios apresentados à Comissão Técnica e da proposta vencedora da licitação. Dito de outra maneira, se analisado o processo desde seu início, fica bastante difícil distinguir as propostas da administração pública local das propostas dos grupos empresariais que propuseram o projeto.

O processo como um todo é marcado por diversas escolhas que tiveram de ser feitas pelo poder público, com base nos dispositivos legais existentes e na possibilidade de criação de novos regramentos no plano local. Para viabilizar a revitalização do Cais Mauá, foi eleito um procedimento que tem como ponto de partida a proposta da iniciativa privada. Isto é, de todos os decretos editados pelo executivo estadual do Rio Grande do Sul, os quais previam a formação de grupos compostos por variados órgãos da administração estadual e municipal para estudar as possibilidades de revitalização do Cais Mauá, o último, editado no ano de 2007 (Decreto Estadual n. 45.187/07), que forma a Comissão Técnica, dá também um passo adiante: promove simultaneamente uma Solicitação de Manifestação de Interesse. Assim, por força deste decreto, a administração pública optou por delegar à iniciativa privada a elaboração de estudos que modelassem um projeto de revitalização para o Cais Mauá.

Com base em determinados critérios, a Comissão Técnica escolheu uma proposta vencedora e todas as etapas que se seguem na trajetória do processo oficial de revitalização orientam-se por tal proposta. Nesse sentido, vê-se que a Lei Complementar Municipal n. 638/2010, que determina os usos e um novo regime urbanístico para a área do Cais Mauá, é produzida com base neste material, alterando o regime urbanístico de forma a possibilitar algumas construções aventadas pelo grupo escolhido no procedimento de Manifestação de Interesse. Apesar de ter sido denominada como “Lei de Usos para o Cais Mauá”, a referida legislação traz um número relativamente baixo de usos a serem assegurados no Cais

Mauá e, ainda que traga algumas garantias, como o atendimento ao conceito de construção ambientalmente sustentável e a continuidade da realização da Feira do Livro no local, fixa poucos limites aos projetos de revitalização que viriam a ser propostos.

Posteriormente, também o Edital de Concorrência se apoia nesta proposta selecionada, havendo menção expressa ao fato de ter sido elaborado a partir de tais diretrizes, bem como constando orientação para que os projetos concorrentes também se pautassem por elas. O procedimento licitatório, portanto, é elaborado com base na Manifestação de Interesse anterior e se propõe a avaliar as propostas com base nesta também. O termo de referência que traz como anexo coloca, ainda, que as opções advindas deste procedimento anterior, por seu valor social e econômico para o Estado, seriam fator preponderante na definição da melhor proposta.

Assim, são evidentes os limites da parceria público-privada<sup>5</sup> que norteia o projeto oficial de revitalização, nos moldes em que foi concebida, uma vez que faz com que se confundam os interesses de atores sociais que, em tese, deveriam seguir lógicas distintas. Não parece exagero afirmar, à luz de tais constatações, que, desde o início, a concepção da revitalização se deu em conformidade com as preocupações da iniciativa privada.

Da análise da documentação do processo resta evidente que, ao invés de fixar balizas para o empreendedorismo privado tendo em vista os interesses na utilização da área por parte dos diferentes grupos sociais da cidade, as mudanças na legislação municipal e o edital de concorrência seguiram, em larga medida, as diretrizes fixadas pelo próprio parceiro empresarial. Isso coloca em questão o protagonismo do poder público e, no limite, a própria qualificação do processo enquanto uma parceria público-privada.

Além disso, as intervenções previstas no projeto oficial de revitalização sugerem uma forte priorização do valor de troca do espaço em detrimento de seu valor de uso. Nos termos propostos por Lefebvre (1991), como explanado anteriormente, os espaços comportam um valor de uso e um valor de troca, os quais estão sempre em uma espécie de tensão que produzirá a predominância de um em detrimento do outro, a depender de aspectos sociais mais amplos. Isto é, um espaço pode ser identificado, por um lado, pelas suas possibilidades de realização da vida social ou, por outro lado, por seu potencial rentável, sendo ele mesmo tratado enquanto mercadoria. No caso do Cais Mauá, são enfatizadas as possibilidades de

---

<sup>5</sup> No caso do Cais Mauá, utiliza-se a expressão “parceria público-privada” em seu sentido sociológico, de produção conjunta de um projeto, e não em sua acepção jurídica, que indica um tipo específico de concessão realizada pela administração pública.

exploração econômica da área para fins turísticos, comerciais e de negócios, inclusive no que se refere ao patrimônio cultural existente.

O plano oficial de revitalização passa, desde o início, pela perspectiva de implementação de um complexo empresarial voltado a atividades diversas. A ideia é legitimada pelos discursos que salientam a geração de renda para os habitantes, por meio das possibilidades de trabalho advindas dos empreendimentos, e a geração de renda para a cidade, que receberá contrapartida financeira dos arrendatários e despontará como localidade turística no cenário global.

A opção pelo trato deste espaço enquanto produto fica ainda mais evidente se observados os planos de zoneamento e os empreendimentos propostos no projeto vencedor. As sete zonas referidas contam com um planejamento de diferentes atividades – culturais, gastronômicas, de serviços, de negócios, de eventos etc. – a serem atendidas em sua maior parte por terceiros (grupos comerciais de ramos específicos) contratados pela arrendatária. Os empreendimentos propostos também corroboram esta escolha, na medida em que grande porção do espaço é destinada a um *shopping center*; a maior parte dos armazéns a serem revitalizados é destinada ao comércio, ainda que relacionado a setores variados; e as edificações da parte final da área são destinadas à atividade hoteleira e de negócios. As obras previstas, se analisadas em seu conjunto, convergem para o uso comercial do espaço, sendo que o aproveitamento da área para outros usos mostra-se meramente incidental.

Ainda, de acordo com a análise da trajetória deste processo, importa destacar que, da perspectiva de transformação de um espaço da cidade em desuso, não houve o fomento ao debate acerca das necessidades da cidade como um todo, seja em termos de habitação, de áreas verdes, de equipamentos públicos, entre outros, para planejar e regular o uso da área. O Cais Mauá foi visto enquanto espaço descolado do restante da cidade e de sua população, e as alternativas de intervenção na área observaram primordialmente a otimização de seus usos por meio da atividade comercial. Em outros termos, a revitalização neste caso emerge como solução na medida em que torna este espaço rentável para alguns grupos sociais, ao invés de ter por escopo a criação de um espaço integrado às demandas da cidade.

Do material empírico coletado, também foi possível perceber que uma das bases para elaboração das propostas de transformação do Cais Mauá fora o estudo de mercado, realizado ainda no ano de 2008. Neste, foram feitas análises do mercado imobiliário de Porto Alegre nos seguimentos de escritórios, varejo (*shopping centers*) e opções de lazer e cultura, a fim de analisar os usos a serem incorporados no projeto. A definição de grande parte das atividades,

portanto, parte das demandas do mercado nos setores aduzidos – atrelado também ao setor turístico – ao invés das necessidades da cidade.

Desta forma, de acordo com tais representações do espaço, o Cais Mauá é concebido como um lugar destinado prioritariamente a um público disposto a consumir e com plenas possibilidades de fazê-lo, disso resultando propostas de intervenções urbanísticas voltadas às aspirações dos turistas e das classes médias e altas da cidade. Potencializa-se, assim, o valor de troca do espaço, em detrimento do seu valor de uso.

### 5.1.2 As relações de propriedade e a conformação de um espaço jurisdicional

No tocante ao trato jurídico proposto para o espaço do Cais Mauá, cabem também alguns apontamentos. Como demonstrado anteriormente, pesquisadores como Azuela (1989) e Blomley (2004) atentam, em um primeiro momento, para a noção de propriedade enquanto instituto jurídico e político, que comporta uma série de marcadores e, em especial, determinadas relações. A propriedade privada, por exemplo, carrega em si uma relação entre o proprietário e os não proprietários, gerando um direito específico ao primeiro que é o de excluir os demais daquilo que é possuidor. Azuela (1989) aduz que, ao se constituir enquanto relação jurídica e relação social, a propriedade não apenas institui este direito como também o legitima perante a sociedade.

Nesse sentido, no caso estudado vê-se a viabilização da transformação do Cais Mauá por meio da cessão onerosa da exploração da área de propriedade pública a determinados grupos privados. Isto é, o edital da concorrência para a revitalização traz como instrumento contratual entre poder público e iniciativa privada a figura do “arrendamento”, que prevê a construção, operação e gestão do complexo a ser implantado ao grupo vencedor do certame pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos prorrogáveis por igual período. Isso significa que, a partir da imissão formal na posse, caberá a estes grupos a regulação e gestão do espaço do Cais Mauá, dentro dos limites estabelecidos pela legislação geral brasileira e pela lei municipal específica para a área. Estas balizas, no entanto, acarretam, na prática, um grau relativamente baixo de limites à gestão privada, assim como o próprio edital de concorrência e o contrato de arrendamento firmado. A Lei de Usos para o Cais Mauá, por exemplo, como aduzido, traz um regime jurídico afinado com o conteúdo anteriormente proposto por esses grupos e, ao trazer previsões vagas quanto ao uso do espaço, também garante uma ampla margem de liberdade para os investidores e futuros gestores do espaço.

Assim, ainda que o instrumento contratual escolhido pelo poder público não implique na transferência da propriedade da área, ele transmite a sua posse plena, embora passível de fiscalização administrativa. Tal fato se mostra relevante na medida em que é reconhecida a série de relações sociais que são garantidas e legitimadas por esta figura jurídica, como o próprio direito legítimo de exclusão.

O que se verifica é que, a partir da perspectiva de transformação de um espaço da cidade, abre-se uma ampla gama de estratégias e possibilidades que podem ser adotadas pela administração pública para a sua viabilização. No caso do Cais Mauá, a eleição de determinada modalidade de contratação é um aspecto de crucial importância, uma vez que leva a efeitos específicos em termos de poderes alocados aos diferentes atores sociais e que traduz uma forma determinada de concepção acerca de como deve se dar a gestão do espaço urbano.

O impacto do arrendamento ganha mais peso quando a cidade é pensada a partir de sua divisão em espaços de propriedade (BLOMLEY, 2004). Sob esta ótica, o Cais Mauá tende a ser visto como espaço privado, na medida em que sua posse estará sob a responsabilidade de gestores privados. A força imagética desta representação confere legitimidade aos atos que estes grupos venham a exercer na condição de possuidores, como aqueles relativos à exclusão de usos e públicos indesejados. Além disso, produz barreiras territoriais que podem tanto se manifestar materialmente no espaço físico, por meio de artefatos como cercas, grades e portas, quanto simbolicamente, a partir da delimitação do espaço sob controle privado. No entanto, importa ressaltar que essas relações não estão estabelecidas de modo derradeiro, mas em constante disputa entre os atores sociais presentes nas cidades.

Ademais, Staeheli e Mitchell (2008) quando abordam a noção de espaço público argumentam que importam para a sua configuração não apenas as relações de propriedade que o estruturam, mas também o sentido que as pessoas atribuem aos mesmos. Assim, para os autores, as relações entre propriedade, espaço público e publicidade passam por condicionantes objetivas e subjetivas, as quais irão formar um “regime de publicidade” específico. Os regimes de publicidade de cada espaço são determinados pela conexão entre a relação de propriedade, a relação de comunidade e a relação de legitimação que o formam. A cada regime de publicidade corresponde determinada força executória de suas normas.

Pensando nesses termos, pode-se inferir que o caso do Cais Mauá de certa forma traduz a proposta teórica dos autores, na medida em que configurará um espaço ímpar em relação ao restante da cidade de Porto Alegre. O cais transformado contará com um regime de

publicidade próprio, composto por uma relação de propriedade marcada pela cessão onerosa de sua área e posse; por uma relação normativa específica que determinará quem pertence e quem não pertence ao espaço; e por uma estratégia de legitimação que passa pela promulgação de uma lei municipal que garante a legalidade dos empreendimentos, pelo procedimento de licitação que garante a legalidade do processo de revitalização como um todo e pelas motivações e justificativas pautadas no projeto oficial que garantem benefícios à cidade e a sua população. A soma desses fatores confere ao espaço do Cais Mauá um regime com conteúdo jurídico próprio, a ele correspondendo uma força executória de manutenção dos pressupostos que norteiam o projeto oficial, a saber, a promoção de atividades de turismo, comércio e negócios.

Além de configurar um regime de publicidade específico, pode-se também argumentar que o Cais Mauá projetado irá formar um “espaço jurisdicional” próprio, nos termos propostos por Konzen (2013). Sob a ótica de sua teoria, não apenas as unidades federativas, como a União, os Estados e os Municípios, traduzem diferentes jurisdições: uma cidade, por exemplo, pode ser dividida em diferentes espaços jurisdicionais na medida em que se demarcam áreas às quais correspondem determinadas normas jurídicas. Desta forma, é possível conceber a cidade enquanto uma representação cartográfica onde seus espaços são delimitados por circunscrições imagéticas que desenham tanto os limites de cada espaço quanto as normas de sua regulação. A noção de espaço jurisdicional ultrapassa as representações que concebem as cidades enquanto desenhos delineados pelas diferentes propriedades, complexificando a relação entre espaço e ação normativa na medida em que possibilita a incidência de outros marcadores em sua determinação.

A este respeito, vê-se que, por força do arrendamento de um bem de uso especial do patrimônio público estadual, a área do Cais Mauá passará a ser gerida por uma empresa privada. Isto é, ainda que não haja alteração na propriedade desse espaço, sua posse, gestão e controle serão transferidos do estado para a iniciativa privada. Uma vez que o grupo arrendatário ficará responsável pela manutenção e administração deste espaço em específico, fica evidente que o mesmo terá uma regulação particular e diferente dos espaços do restante da cidade. A condição de arrendatário, portanto, garante ao grupo vencedor da licitação a possibilidade de projetar sobre a área que lhe fora cedida um conjunto de normas relativas ao seu uso, como quem pode adentrar nos espaços e quem não pode, quais práticas podem ser realizadas ali e quais não podem, quais intervenções serão permitidas ou proibidas, etc.

Assim, quando se pensa em algumas práticas cotidianas e comuns no Centro Histórico de Porto Alegre, como a venda ambulante, as performances artísticas, os camelôs, os protestos

e manifestações políticas, e outras, não se é possível afirmar com certeza se elas serão possíveis no cais transformado, já que tais práticas não são abordadas na legislação municipal que regulamenta os usos da área do Cais Mauá e o projeto oficial silencia quanto a essas questões. Isso reflete os poderes de regulação que foram atribuídos aos novos gestores da área e demonstra a qualidade desse espaço enquanto um espaço jurisdicional diferenciado dos demais de seu entorno.

Ademais, a proposta projetada para o Cais Mauá, conforme demonstrado, delimita funções determinadas a cada segmento interno da área, o que torna possível inferir que qualquer ato que não coadune com tais finalidades poderá ser excluído por meio da força executória que foi conferida aos gestores ao se legitimar tais projeções através do procedimento licitatório. A análise do plano oficial para a revitalização também mostrou que a gestão do espaço ocorrerá em dois níveis, em um geral do complexo como um todo e em um específico relativo a cada atividade desenvolvida. No que toca à gestão geral, salienta-se o fato de que a mesma será organizada por grupos que atuam em complexos de empreendimentos similares por todo o mundo.

Disso depreende-se que a criação deste espaço jurisdicional mostra-se pertinente ao propósito de projetar espacialmente um conjunto de normas específicas voltadas a regular o uso desta área em separado, isto é, normas de conteúdo diferente das aplicáveis aos espaços públicos do seu entorno, como as ruas e praças do Centro Histórico de Porto Alegre. Paradoxalmente, o conteúdo normativo deste espaço jurisdicional pode em muito se assemelhar àqueles incidentes em espaços correlatos no plano global.

### 5.1.3 O controle seletivo do público e a promoção desigual de usos

Os elementos destacados indicam que tais representações do espaço colocam em questão a possibilidade de conferir a este espaço urbano um caráter público, ou, ao menos, o conferem um regime de publicidade bastante específico e limitado. Ao mesmo tempo, o caso do Cais Mauá não pode ser analisado de maneira dissociada do que se passa no conjunto de Porto Alegre.

Conforme demonstrado por Konzen (2013), em cidades que se pretendem turísticas, a regulação do espaço público difere substancialmente da zona turística para a zona não turística, fenômeno que é constitutivo de tal dualidade urbana. Nesse sentido, o Cais Mauá foi desde o princípio do projeto concebido como uma atração da zona turística de Porto Alegre

que, como tal, está sujeita a uma regulação diferenciada em relação ao restante do espaço urbano.

Segundo o autor, diferenças em termos de regulação existem porque o público na zona turística é controlado por meio de mecanismos que desencorajam as ações e os discursos de certos grupos sociais, privilegiando-se os usos voltados à rentabilidade da indústria do turismo. Da mesma forma, diferenças em termos de regulação são devidas à prioridade assegurada à zona turística no que se refere à alocação de recursos voltados à promoção de usos públicos.

A produção dessa particular regulação passa, conforme argumenta, por “normas ideológicas” que dizem respeito aos interesses de grupos sociais hegemônicos, mas que aparentam serem voltadas à sociedade em geral. A produção do pensamento dominante associado a essas normas são expressas por representações imagéticas de cartões postais e mapas que privilegiam em sua fotografia determinados públicos e espaços. Aplicado ao caso do Cais Mauá, não é difícil notar no marketing produzido, por exemplo, para qual público é destinado o espaço. O conteúdo discursivo de tais representações envolve igualmente o ideário de modernização da cidade de Porto Alegre enquanto polo de atração turística, atrelado a exemplos globais de revitalizações de portos que seguem padrões similares de regulação, referidos enquanto “cases de sucesso”.

Nas projeções oficiais, o Cais Mauá é pensado, em certa medida, de maneira dissociada do restante da cidade, enquanto espaço ao qual serão destinados investimentos para a promoção de um ponto turístico. Isso se evidencia pela adoção de um procedimento de revitalização urbana fundado no arrendamento de sua área em específico, em detrimento do uso de outras estratégias urbanísticas que envolvessem intervenções integradas na região. Ademais, neste espaço em específico, vê-se que a implementação do complexo volta-se à atração do público turista, consumidor e empresarial, atrelada às finalidades de turismo, comércio e negócios do empreendimento.

Desta forma, o caso do Cais Mauá exemplifica a tendência de criação de mecanismos normativos de controle seletivo do público e promoção desigual de usos públicos, nos termos propostos por Konzen (2013), atrelados às representações espaciais que enfatizam a exploração econômica da área para fins turísticos, de comércio e de negócios. Mas com uma diferença importante. Este estudo de caso mostra que nem sempre o Estado e seus agentes desempenham, diretamente, o papel repressivo essencial ao controle do público e à função de alocar recursos para a promoção de usos públicos em um determinado lugar. Por vezes, a responsabilidade por sua execução é transferida pelo Estado a outros atores sociais que não

integram a sua estrutura, como é o caso de empresas privadas, por meio de instrumentos jurídicos como contratos de arrendamento, tal qual sucede no caso em análise.

## **5.2 Os espaços de representação**

A produção de tais representações e padrões de desenvolvimento urbano não se dá, contudo, consensualmente na cidade. A dimensão do conflito de interesses própria da produção dos espaços em sociedades capitalistas é assinalada por Lefebvre (1991) quando desenvolve sua teoria, acrescentando a categoria dos “espaços de representação”. No caso do Cais Mauá, argumenta-se que essa dimensão é materializada pelos movimentos de contestação ao projeto oficial através da produção de uma série de artefatos, os quais indicam uma demanda pela participação popular no processo de concepção do espaço, assim como uma reivindicação pelo “direito à cidade” e pelo “espaço público” (MITCHELL, 2003).

### **5.2.1 Os espaços de representação e sua materialização**

Conforme exposto, os espaços de representação (LEFEBVRE, 1991) são os espaços concretamente vivenciados ou simbolicamente imaginados pelos habitantes e usuários de determinado espaço urbano, os quais podem muitas vezes colidir com as representações do espaço, na medida em que estão atrelados aos desejos de grupos sociais não hegemônicos.

No contexto da disputa em torno da revitalização do Cais Mauá, os movimentos de contestação ao projeto oficial buscaram reunir uma série de insatisfações relativas às representações concebidas para esse espaço. Os espaços de representação emergiram, por exemplo, através da produção de uma série de artefatos físicos e virtuais por tais movimentos, os quais materializaram os conteúdos imagéticos e discursivos contrários ao que fora planejado pela parceria público-privada. Os materiais produzidos, distribuídos e divulgados contavam com denúncias e com reivindicações próprias desses grupos acerca de suas concepções sobre como deve ser gerida a cidade em suas políticas de transformação urbana bem como sobre como deve ser utilizado o espaço do Cais Mauá.

Sob a ótica da produção do espaço em sociedades capitalistas, os espaços de representação tem uma atuação fundamental ao contrapor projetos de cidade e concepções acerca das funções e finalidades de seus espaços. No caso concreto, os movimentos de contestação ao projeto oficial tiveram (e ainda têm) um papel relevante ao expressar e sintetizar esses contradesejos, que, em última análise, trazem uma discordância quanto aos

fins de turismo, comércio e negócios do espaço bem como quanto ao seu regime de publicidade.

### 5.2.2 A demanda pela participação popular

Dentre as reivindicações materializadas por tais grupos, destaca-se aquela que diz respeito à escuta das diversas vozes da cidade ao longo do processo de transformação deste espaço da cidade. Isto é, as manifestações dos movimentos de contestação trouxeram à tona um ponto mais amplo do que a sua própria inconformidade em relação aos empreendimentos propostos para a área: a reivindicação pela efetiva participação no processo de produção do espaço, através da demanda pela ampliação dos atores sociais envolvidos na concepção do projeto de revitalização. Em outros termos, veio à tona a demanda pela participação popular na construção de um projeto.

Nesse sentido, autores como Azuela (1989) e Blomley (2004) demonstraram que boa parte das lutas sociais no meio urbano se relaciona com a demanda de não ser excluído. No caso estudado, entretanto, vê-se que a demanda pela não exclusão não está somente relacionada ao espaço em si, mas ao processo de decisão acerca do destino do espaço.

O chamado “modelo de propriedade” (BLOMLEY, 2004) que orienta a visão e gestão do espaço urbano, por meio de arranjos estáticos, contribui na minimização de conflitos socioespaciais. No entanto, conforme demonstrado, as relações materiais estabelecidas na cidade mostram que essas representações são muito mais múltiplas e dinâmicas na prática. O próprio caso do Cais Mauá exemplifica isso na medida em que o espaço constitui propriedade pública com uma gestão privada. Assim, as reivindicações dos movimentos ultrapassam este modelo: não demandam o espaço para si, mas para todos.

Isso adquire especial relevância na medida em que os movimentos de contestação não elaboram um contraprojeto para o espaço. Ainda que ao longo de suas manifestações sejam suscitadas outras possibilidades de uso para o Cais Mauá, não se vê uma proposta pronta e acabada posta em contraposição ao projeto oficial. Os movimentos não demandam, assim, a implementação de um projeto específico, mas a construção e discussão de uma proposta com toda a população.

Cabe destacar que, conforme demonstrado anteriormente, o debate público acerca das alternativas para o Cais Mauá somente ocorreu após já delineada proposta pelo poder público em parceria com a iniciativa privada. Assim, a demanda pela participação popular levantada pelos movimentos diz respeito tanto a uma insuficiência formal, na medida em que ao longo

de todo este processo realizaram-se apenas duas audiências públicas, quanto a uma insuficiência material de efetiva escuta da população, uma vez que os espaços de debate já partiam de noções prévias de destino para o espaço dos agentes promotores de tais intervenções.

Nesse sentido, ainda que a falta de um contraprojeto possa ser apontada como uma carência de tais movimentos, também pode ser entendida, em certa medida, como justificável, posto que sua reivindicação diz respeito a uma lacuna anterior. Assim, compreende-se aqui que os movimentos de contestação também contribuíram para chamar a atenção da população e do poder público para a existência de divergências quanto às escolhas a serem feitas, permitindo que atores sociais até então alijados da discussão pudessem dela participar e se posicionar acerca das transformações planejadas.

### 5.2.3 A reivindicação do direito à cidade

Ao fim e ao cabo, vê-se que as demandas promovidas pelos movimentos de contestação ao projeto oficial de revitalização do Cais Mauá possuem estreita relação com a própria ideia de direito à cidade. Embora este trabalho não se tenha detido em detalhar este conceito, em parte por entender ser o mesmo passível de variadas interpretações, utiliza-se da noção de direito à cidade nos termos formulados por Mitchell (2003), associado à própria concepção de espaço público. Para este autor, a luta pelo conteúdo jurídico do espaço público é também uma luta pelo direito à cidade.

Conforme demonstrado, é difícil atribuir-se ao Cais Mauá a qualidade *a priori* de espaço público ou privado, uma vez partindo-se do entendimento de que essas características engendram uma série de atributos passíveis de análise e em constante dinamização pelos conflitos que se estabelecem no e pelo espaço. Todavia, em boa parte do material produzido pelos movimentos de contestação é possível apreender-se sua busca por um regime de publicidade diferente do que fora promovido pelos gestores e empreendedores do espaço. Isso fica evidente quando, em suas manifestações, utilizam de noções como as de “privatização”, “mercantilização”, “elitização” e “comercialização” associadas ao espaço projetado, e, por outro lado, empregam características como “aberto”, “democrático”, “popular” e “público” para abordar o espaço desejado. Nesse sentido, os termos em disputa materializados pelos movimentos demonstram que a sua inconformidade com o projeto oficial de revitalização não se limita à esfera da propriedade, ou, neste caso, da posse do espaço que

passará do poder público a entes privados. Em verdade, dizem respeito ao estabelecimento de um regime específico que estará atrelado a uma regulação do espaço de caráter privado.

A percepção de que esta regulação implica em um espaço que será controlado por agentes que, em última análise, buscam a lucratividade em sua gestão e de que acarreta a legitimação de determinados públicos em detrimento de outros (MITCHELL, 2003) se faz presente quando, por exemplo, os movimentos aduzem em um dos seus artefatos que não querem “que o porto seja transformado em espaço elitista e exclusivamente comercial”, mas que seja “um espaço para as diferentes culturas da cidade se encontrarem, onde o consumo não seja obrigatório”. Demanda-se, assim, que o público legitimado não se limite aos possíveis consumidores, mas que se estenda aos variados grupos sociais presentes na cidade.

Portanto, a reivindicação por uma revitalização que contemple as diversas coletividades da cidade traz à tona uma luta pela ampliação do público imaginado para o espaço. O espaço público é atrelado, neste caso, aos ideais de inclusão e interação, e isso faz com que tais reivindicações abranjam o “direito de ser parte do público”, o que também é uma luta pelo direito à cidade. A partir dessa compreensão, ideias chave como as de “Cais para as pessoas”, “Cais para todos”, “Cais do povo”, e outras tão presentes nos discursos dos movimentos de contestação, deixam de ser encaradas como simples bordões e mostram-se imbuídas de significados profundos.

Os materiais elaborados também questionam a produção daquilo que Mitchell (2003) chamou de “espaços públicos mortos” e “espaços festivos” no Cais Mauá. A crítica à construção de um *Shopping Center* e, em contrapartida, de poucas áreas de uso público, por exemplo, são recorrentes nas manifestações dos movimentos, que veem nessas projeções uma priorização do mercado sobre as pessoas. A proposta de transformação da área, desta forma, traduz uma visão de espaço público atrelada a sentidos diferentes daqueles reivindicados pelos movimentos. À “diversidade controlada” (MITCHELL, 2003) e ao ordenamento meticuloso de usos, estes grupos contrapõem espaços de representação do espaço público enquanto lugar de manifestações políticas, culturais e sociais que não podem ser previamente controladas e homogeneizadas.

Da mesma forma, a disputa pela publicidade deste espaço também se manifesta quando, em seus discursos, os movimentos pautam a inacessibilidade do projeto de espaço veiculado para o Cais Mauá. A noção de acesso, aqui, pode ser entendida como algo que ultrapassa a simples abertura de um recinto. Isto é, o acesso também diz respeito às sensações e percepções de acolhimento, tolerância e recepção (Staeheli; Mitchell, 2008). Nesse sentido,

os empreendimentos propostos são vistos como espaços inacessíveis, na medida em que privilegiam um público consumidor em detrimento de qualquer outro.

Sob o viés dos espaços de representação reunidos pelos movimentos, a promoção do espaço público e do direito à cidade passa, conforme demonstram suas manifestações, por ideais de “respeito à memória da cidade”, de “interesse público”, de “diretrizes democráticas”, de “urbanismo enquanto bem coletivo” e de “respeito às necessidades reais da cidade”. Assim, pode-se inferir que, embora os movimentos não indiquem um todo acabado para o Cais Mauá, a disputa deflagrada promove novos sentidos e significados que desconcertam as relações estabelecidas para este espaço e para a cidade de forma geral.

### **5.3 A prática espacial**

Além das “representações do espaço” e dos “espaços de representação”, Lefebvre (1991) adiciona a dimensão da “prática espacial” como parte constituinte da produção do espaço. Conforme aduzido, essa categoria diz respeito à associação entre as rotas e redes da realidade urbana e a rotina diária dos habitantes da urbe. Segundo o autor, a vida cotidiana das pessoas realiza-se no espaço e, ao realizar-se, produz ou reproduz essa espacialidade. Nesse sentido, argumenta-se que, no caso concreto, os atos de ocupação do espaço promovidos pelos movimentos de contestação podem ser importantes indicativos da categoria Lefebvrina da prática espacial. Ainda, demonstra-se que tais eventos revelam uma “performance” jurídica e espacial (DELANEY, 2010) produzida pelos atores sociais que deles participam e criam novas possibilidades de regulação do espaço do Cais Mauá.

#### **5.3.1 A prática espacial e os atos de ocupação do espaço**

Como referido, sob o viés da prática espacial, interessam os processos rotineiros de interação corpo-espaço, da relação cotidiana das pessoas com os lugares que percorrem. No entanto, conforme aduzido, o Cais Mauá desde o encerramento de suas atividades portuárias originárias foi tido pelo imaginário da população como um espaço abandonado e sem qualquer uso. Sua localização em uma das extremidades da cidade e a existência de um longo muro que o cerca contribuíram para a utilização de rotas e lugares alternativos por parte dos habitantes de Porto Alegre para a realização de suas atividades. Se isso é verdade, como, então, apreender os sentidos que as pessoas dariam a esse espaço a partir de suas distintas

vivências? Como captar as transformações neste mesmo espaço produzidas pelas múltiplas intervenções corporais que deveriam ser exercidas ali em diferentes momentos?

Estes questionamentos tocam em dois pontos centrais da noção de prática espacial em sua relação com a produção do espaço nos termos desenvolvidos por Lefebvre: os significados e sentidos dados pelas pessoas aos espaços, relativos às suas próprias experiências, e a influência de cada prática na constituição desses espaços. Nesse sentido, ademais do material produzido e das variadas estratégias de ativismo desenvolvidas pelos movimentos de contestação ao projeto oficial de revitalização do Cais Mauá, os atos de ocupação do espaço organizados por estes grupos mostram-se emblemáticos e bastante pertinentes para fins de apreensão da prática espacial em seus elementos fundamentais.

A elaboração de atos de ocupação do Cais Mauá promoveu o resgate deste espaço da cidade por sua população. Possibilitou que diversas pessoas pudessem reimaginá-lo enquanto lugar passível de uma ampla gama de usos. E, ainda que o acesso ao espaço tenha posteriormente sido proibido, a continuidade da realização dos atos nos espaços públicos de seu entorno mostrou que as contestações ao projeto oficial de revitalização também se tratavam de reivindicações por espaços efetivamente públicos na cidade de Porto Alegre.

Além disso, a análise e observação destes atos indicou que a particularidade desta estratégia reside em muito mais do que a própria reivindicação do espaço pela sua ocupação. Consiste, fundamentalmente, no fato de fomentar o uso dos espaços públicos de uma forma que possibilita a autonomia e o protagonismo de todas as pessoas presentes, independente de sua participação ou não nos movimentos de contestação. Com isso, os atos de ocupação fizeram dos espaços ocupados territórios propícios à emergência de uma prática espacial significativa e diversa.

### 5.3.2 A performatividade jurídico-espacial

A prática espacial, analisada a partir da observação de atos de ocupação promovidos no Cais Mauá e entorno, também atuou como ferramenta e manifestação simbólica de desafio à normatividade espacial estabelecida. Se antes o espaço do Cais Mauá era ocupado por atores que buscavam criativamente aproveitar suas potencialidades para o uso comum, com o seu bloqueio para a realização das obras isso não deixou de acontecer. A reivindicação pelo espaço passou a ocorrer nos espaços públicos de seu entorno, e a relação de proibição do acesso ao público foi, assim, desafiada, mesmo que simbolicamente, por todos aqueles que participavam da ocupação.

Nesse sentido, a proposta analítica de Delaney (2010) ao trabalhar a ideia de performatividade jurídica e espacial pode ser interessante para a compreensão dos atos de ocupação não apenas enquanto transgressão de uma ordem espacial e normativa, mas também como realização de novos arranjos dessa ordem. Conforme demonstrado, segundo o autor, a noção de performance é integrada reciprocamente pelo material e pelo discursivo. O espaço é reproduzido ou transformado a partir de como é performado, e também o seu conteúdo jurídico é feito ou refeito por meio de performances que são protagonizadas por diferentes atores jurídicos. Estes atores não são apenas aqueles geralmente reconhecidos enquanto tais, como legisladores, juízes, advogados e agentes estatais, mas, sim, todos aqueles que orientam-se positiva ou negativamente em relação a direitos e deveres (DELANEY, 2010).

Conforme explanado anteriormente, o projeto de revitalização instituiu uma série de novas regras ao uso do Cais Mauá, prevendo detalhadamente a função de cada zona desse espaço, vinculadas aos objetivos de turismo, comércio, e negócios. Os usos, ainda que não regulamentados em específico, conectam-se diretamente aos empreendimentos que serão instalados. Estes empreendimentos e os usos respectivos, em conjunto com a futura gestão privada da área, configurarão, assim, um arranjo normativo específico. No entanto, na medida em que se pensa o jurídico em termos de sua performatividade, os desenhos desse novo ordenamento passam de linhas precisas a traços esfumados. Isto é, ainda que seja possível sugerir aqui as tendências da regulação do Cais Mauá revitalizado, as mesmas podem vir a sofrer constantes reformulações a partir das práticas corpóreas que ali se realizarem.

Nesse sentido, as práticas oriundas dos atos de ocupação do espaço traduziram diversas performances que redesenharam esse mesmo espaço e promoveram novas normatividades em relação a ele. O convite à reimaginação de um espaço para o proveito da população fez com que novos usos emergissem a partir das possibilidades que as configurações físicas de cada lugar traziam. Barreiras físicas e simbólicas foram transgredidas por meio da ocupação de ruas e praças que tiveram suas funções reformuladas: a via por onde passam os carros foi transformada em palco para apresentações, a calçada por onde os pedestres fazem seus caminhos de passagem foi transformada em espaço de convivência entre as pessoas, as paredes dos prédios ao redor foram transformadas em espaços de exposição de cartazes e vídeos, escadas foram transformadas em assentos, grades transformadas em bicicletários, e assim por diante.

À reconfiguração espacial acompanharam novos desenhos normativos do espaço promovidos pelos atores ali presentes. Assim, ao mesmo tempo em que determinadas normas de uso do espaço urbano eram mantidas, outras eram suprimidas e também outras eram

criadas. Por exemplo, enunciados como “não descartar o lixo na rua” ou “não danificar o patrimônio público” pareciam conservados: foram utilizadas as lixeiras presentes no espaço e adicionadas outras para descarte do lixo, bem como não ocorreram quaisquer espécies de intervenções nos bens do patrimônio público, utilizando-se para as manifestações políticas outros artefatos que eram levados pelos participantes dos atos. Em contrapartida, normas como aquelas que limitam manifestações artísticas, comércio informal e protestos, por exemplo, foram suprimidas e tais práticas ocorreram sem qualquer restrição.

No plano discursivo, o acesso aos espaços era permitido a todas as pessoas, assim como a realização de quaisquer atividades, ainda que uma análise material pudesse relativizar essa afirmação. A construção normativa das ocupações, desta forma, pareceu orientar-se para todos no dever de cuidado do espaço físico e no direito de utilizá-lo e potencializá-lo. Assim, embora não seja possível traçar os exatos limites normativos vigentes nesses momentos, na medida em que se entende que estes passam por marcadores objetivos e subjetivos, importa o fato de que, ao fazer dos espaços ocupados lugares abertos a qualquer presença e a uma multiplicidade de atividades, os atos de ocupação também transformaram o conteúdo jurídico de tais espaços.

O direito à cidade reivindicado, atrelado à demanda pelo espaço público, nos termos abordados anteriormente, foi espacializado e o imaginário espacial formulado pelos movimentos que fomentaram os atos de ocupação interviu diretamente nas performances jurídicas das pessoas presentes.

### 5.3.3 Os usos, as presenças e os discursos

No repertório de eventos realizados, é possível afirmar-se que foram produzidos atos de ocupação com diferentes orientações e formas de organização, ainda que com a perspectiva comum de contestação à transformação proposta do Cais Mauá. Se, por um lado, produziram-se atos voltados à mobilização das pessoas presentes a se engajarem na causa, com discursos centralizados e concentrados em um único espaço, atuando como um meio catalisador do engajamento político, por outro lado, ocorreram também ocupações que bastavam por si só, pelo simples ato de se estar naquele local desfrutando do espaço e da presença de pessoas, com os discursos diluídos e fragmentados a partir da percepção de cada indivíduo presente.

Os usos e os públicos presentes mostraram que há uma diversidade de possibilidades de práticas e presenças que podem ser fomentadas em um espaço público da cidade. Demonstraram que um espaço que se intenta público deve propiciar, antes de tudo, o encontro

das pessoas. Mostraram que esses espaços devem estar abertos a formas diversas e espontâneas de apropriação pela população. Igualmente, que estes espaços também são os espaços da politização, da discussão democrática e da reivindicação de direitos. Nesse sentido, fica evidente a demanda pelo sentido público deste espaço em disputa, o que requer em seu conteúdo certa heterogeneidade, desordem e imprevisibilidade.

A ausência de mecanismos e aparatos de controle formais foi substituída pela presença das pessoas na rua, e a falta de ordenamento foi tomada pela realização de uma ampla gama de atividades, planejadas ou não. Nesse cenário, os atos de ocupação geraram usos alternativos às representações do espaço hegemônicas, processo este que ganha relevo na medida em que se assume que as práticas podem alterar determinadas configurações espaciais e que os usos podem transformar a relação entre norma e espaço.

Ao tomarem o espaço para si e para outros, os movimentos também promoveram a visibilização de suas demandas e de práticas alternativas de uso do espaço público. Ao mesmo tempo, cada presença no espaço pode ser lida também como uma reivindicação de si e dos outros como público legítimo e de suas ações no espaço como igualmente legítimas.

Ademais, ao indicar variadas formas de realização desses atos de ocupação, a prática espacial apresentada demonstra que ocupar um espaço pode ser tanto um meio para se atingir determinada finalidade quanto um fim em si. Isto é, a ocupação do espaço urbano atua tanto como uma forma de reivindicação do espaço como a própria efetivação desta demanda. Nesse sentido, o ato de “ocupar” opera na ressignificação do espaço ocupado e, simultaneamente, potencializa a produção de novos imaginários (espaços de representação) e usos (prática espacial) do espaço público.

Portanto, vê-se que, na medida em que, conforme demonstrado, reivindica-se um caráter público deste espaço, os atos de ocupação também demonstram que este é tanto o lugar em que se dá o debate de natureza pública, nos termos explanados por Mitchell (2003), quanto o lugar de realização da publicidade e da pluralidade, em termos de usos, públicos e discursos. Nesse sentido, é possível ler os atos de ocupação promovidos enquanto prática que traduz outras possíveis regulações do espaço disputado, que se pautem por um regime público, e não privado, e que priorizem as pessoas, e não as finanças.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho buscou discutir os conflitos envolvendo a regulação dos usos do espaço público em processos de revitalização urbana. Como demonstrado, no contexto capitalista de competição interurbana, a eleição de determinados espaços do tecido urbano para fins de transformação em complexos comerciais e turísticos mostra-se pertinente para a promoção de cidades atrativas no cenário global. Nessa conjuntura, as regiões portuárias em desuso vêm constituindo o foco de muitas das políticas de revitalização que se espalham pelo mundo, na medida em que passam a não mais cumprir seu papel econômico de outrora. O sucesso atribuído a tal estratégia também gerou reverberações em cidades brasileiras que, desde os fins do século XX, tem buscado promover intervenções similares.

Assim, a despeito da relativa escassez de pesquisas que abordem estes elementos, o presente trabalho intentou demonstrar que a efetivação das referidas transformações também passa por uma série de operações jurídicas que desempenham um papel fundamental nesses processos. As áreas portuárias, enquanto bens de uso especial, devem primeiramente passar pela desafetação das atividades públicas a que estavam vinculadas para que novos usos possam ser projetados para o seu espaço. A partir de sua desafetação, abre-se uma gama de possibilidades de procedimentos a serem adotados pela administração pública, que podem gerar diferentes implicações sociais.

A fim de apreender as consequências desses processos, sem, contudo, tratá-las como dadas e estabelecidas por completo, na medida em que atores sociais constantemente disputam a produção do espaço, este trabalho buscou amparo em teorias da sociologia urbana e da sociologia jurídica. Através da elucidação da teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre, tentou demonstrar que o espaço urbano deve ser entendido enquanto um produto social que está em constante transformação, a partir da articulação dialética de dimensões que vão desde as representações e projeções hegemônicas dos investidores e gestores do espaço, passando pela construção contra-hegemônica de ideais diferentes para o espaço, até as práticas sociais exercidas pelas pessoas no e pelo espaço. Complementarmente, com as teorias da regulação do espaço, buscou detalhar o papel das normas no processo de produção do espaço urbano e a sua transgressão e criação pelos diversos grupos sociais presentes na cidade.

Desta forma, viu-se que os processos de revitalização do espaço urbano, enquanto fenômeno contemporâneo, guardam elementos que se assemelham em muitas ocasiões. No entanto, os marcos teóricos utilizados também demonstraram que cada caso guarda suas

singularidades, tanto no que toca aos aspectos estruturantes de tais processos quanto no que toca aos aspectos relacionais provenientes dos mesmos. Em razão disso, optou-se neste trabalho pela realização de um estudo de caso, por meio da utilização de variadas técnicas de investigação empírica.

O caso apresentado foi o do Cais Mauá, em Porto Alegre, espaço de extensão e de localização privilegiada na cidade que fora alvo de um projeto de revitalização. A efetivação desta emblemática transformação passou por variadas decisões políticas, como a escolha de um modelo específico de revitalização e a opção pela adoção de determinado procedimento que lhe assegurasse. Ao longo desse processo, foi realizada uma série de ações legislativas, que envolveram a edição de uma Lei Municipal de usos para o Cais Mauá e de alterações no Plano Diretor de Porto Alegre. O Edital de Concorrência lançado pelo Estado do Rio Grande do Sul previu o arrendamento oneroso da área em questão para grupos empresariais interessados em operacionalizar um projeto de revitalização e em futuramente gerir esse mesmo espaço. Disso, resultou vencedora uma proposta que projeta a criação de um complexo de turismo, comércio e negócios no Cais Mauá.

Ressaltou-se, no entanto, que este projeto foi (e continua sendo) alvo de contestação por grupos locais, que se organizaram em movimentos de disputa por esse espaço público. Assim, viu-se que os movimentos de contestação ao projeto oficial de revitalização do Cais Mauá utilizaram-se de diversas estratégias de ativismo e práticas contestatórias, que incluíram a produção de artefatos e a organização de atos de ocupação, para reivindicar uma outra revitalização para este espaço.

Diante desse contexto de conflito urbano, este trabalho buscou formular análises por meio da articulação das categorias teóricas explanadas com o material empírico coletado. A partir disso, viu-se que, em termos de mudanças na regulação deste espaço urbano, a projeção de uma revitalização do Cais Mauá significa uma substancial mudança em sua função social na cidade, na medida em que se passa a discutir a perspectiva de abertura a um considerável leque de usos públicos de um espaço urbano por muito tempo destinado a atividades portuárias de cunho privado.

A análise da documentação oficial envolvendo a revitalização do Cais Mauá demonstrou primeiramente que, para a promoção desta transformação do espaço, foi escolhido um procedimento que, em última análise, faz com que haja uma confusão entre os interesses públicos e privados. Por força da Solicitação de Manifestação de Interesse realizada no ano de 2007, o poder público atrelou a maior parte dos seus atos executivos e edições legislativas a uma proposta de empreendedores privados. Assim, parece que, ao invés de fixar

limitações aos futuros gestores do espaço, o poder público buscou, antes, garantir que os principais elementos de sua proposição para o espaço fossem atendidos.

Na sequência, também se argumentou que a proposta de revitalização escolhida prioriza o valor de troca do espaço, em detrimento de seu valor de uso. Com isso, promove um espaço voltado ao consumo e a um público com possibilidades para tanto. Ao mesmo tempo, garante a sua rentabilidade apenas a um grupo específico de investidores, sendo meramente incidentais quaisquer outras formas de potencialização do espaço para usos que produzam relações desvinculadas dos fins de turismo, comércio e negócios.

Além disso, verificou-se que o certame licitatório previu a contratação com a iniciativa privada por meio do arrendamento oneroso da área do Cais Mauá. Disso decorre uma gama de relações que, ao fim e ao cabo, transferem aos arrendatários os poderes de gestão e regulação desse espaço. Ainda que não haja a transferência da propriedade, a transmissão da posse da área da administração pública para os empreendedores produz o imaginário do futuro Cais Mauá como um espaço privado e garante aos seus possuidores a legitimidade para a exclusão de usos e públicos indesejados.

Na medida em que o arrendamento produz esse conjunto de relações, que diferem daquelas anteriormente inscritas no espaço, ele também cria um regime de publicidade específico para o Cais Mauá. Conforme se buscou argumentar, a mudança nos poderes de regulação espacial, neste caso, confere ao futuro espaço do Cais Mauá um regime com conteúdo jurídico próprio. Sob esta ótica, este pode ser lido como um espaço jurisdicional específico e diferenciado dos demais do seu entorno. Desta forma, poderão ser projetadas espacialmente no Cais Mauá normas de conteúdo diverso das aplicáveis aos espaços públicos do seu entorno, como as ruas e praças do Centro Histórico de Porto Alegre.

A análise dos materiais oficiais que documentam o processo de revitalização se encerra com a hipótese de que a futura regulação do Cais Mauá operará de forma a produzir um controle seletivo do público e uma promoção desigual de usos do espaço. Isso porque os documentos amparam-se, em parte, na sua transformação em uma potencial atração turística, configurando uma distinção entre este e outros espaços da cidade. Nesse sentido, em cidades que se pretendem turísticas, verifica-se uma dualidade urbana, constituída pela sua separação cartográfica entre as zonas turísticas e as zonas não turísticas. Nas zonas turísticas constroem-se mecanismos de regulação que passam por normas de caráter ideológico, que traduzem representações veiculadas por grupos sociais dominantes.

Depois de observado o conjunto de documentos que operacionalizam o processo oficial de revitalização do Cais Mauá, passou-se a analisar os artefatos produzidos pelos

movimentos de contestação. Nesta análise, argumentou-se, primeiramente, que estas produções materializaram um conteúdo imagético de representação do Cais Mauá diferente das projeções oficiais. O contributo disso reside na sistematização e reunião de elementos dispersos de insatisfação frente à revitalização em curso. Além disso, traduz uma visão de espaço público que é posta em disputa com a perspectiva oficializada pelo poder público e pelo consórcio empresarial.

Em seguida, verificou-se que as manifestações dos movimentos conjugam a demanda de não exclusão do espaço com a demanda de não exclusão do próprio processo de concepção do espaço. Isto é, a participação popular aparece como uma das principais reivindicações de tais grupos, que veem na trajetória oficial da revitalização do Cais Mauá um processo que não envolveu a escuta das necessidades e desejos da cidade e de seus habitantes. Além disso, a análise trouxe à tona o fato de tais movimentos não apresentarem um contraprojeto de uso e regulação do espaço, ainda que tragam alguns indicativos transversalmente, sendo sua reivindicação algo anterior a essa questão. A este respeito, também se destacou que os espaços de debate público acerca da revitalização do Cais Mauá só ocorreram após já desenhada sua projeção pelos promotores das transformações.

Ademais da demanda pela participação popular, concluiu-se que as reivindicações gerais dos movimentos traduzem-se em reivindicações pelo direito à cidade e pelo espaço público. Assim, ainda que seja difícil atribuir um caráter público ou privado ao espaço do Cais Mauá de modo apriorístico, viu-se que a disputa travada pauta-se pela publicização deste espaço. Para tanto, reivindica-se a ampliação do público legitimado a estar nesse espaço e a sua construção enquanto lugar material e simbolicamente acessível, de forma a contemplar a diversidade dos grupos e culturas sociais presentes na cidade.

Ao final foram analisados os variados atos de ocupação promovidos por tais movimentos, observados e registrados durante a condução da investigação empírica. Argumentou-se que a observação de tais práticas pode contribuir para a apreensão dos sentidos dados pelas pessoas ao espaço, bem como para a sua influência na constituição desse mesmo espaço.

Inferiu-se que os atos de ocupação também constituem performances que redesenham o espaço ocupado e seu conteúdo normativo. Com isso, é possível atribuir a essas estratégias um caráter que não se restringe ao desafio da ordem vigente ou que se irá instaurar. Igualmente, é possível conferi-las um potencial de transformação das relações que grupos sociais hegemônicos buscam estabelecer previamente na produção do espaço, por meio do seu ordenamento e homogeneização.

Cada evento realizado trouxe configurações distintas em termos de usos, presenças e discursos no espaço. Assim, a sua ocupação carrega tanto uma demanda quanto a sua própria efetivação, na medida em que as reivindicações são entendidas enquanto disputa pelo espaço público e pelo direito à cidade. Nesse sentido, argumentou-se que é possível ler os atos de ocupação enquanto prática que revela outras possíveis regulações do espaço disputado.

De forma sintética, portanto, tem-se que cada ponto destacado ao longo da análise do arcabouço empírico produzido explanam diferentes efeitos e implicações da mudança de regulação proposta para o Cais Mauá. Ainda, vê-se que a disputa deflagrada neste caso, além de promover outras alternativas para a transformação deste espaço, torna incerto os rumos do processo que constitui a sua revitalização como um todo. Cumpre destacar, todavia, que a proposta deste trabalho residiu antes em analisar alguns aspectos desse processo em sua integralidade do que de trazer uma resposta acabada ao problema formulado. Entende-se que o caso objeto consiste em um fenômeno complexo, podendo ser observado por meio de diferentes olhares. Espera-se, finalmente, que as lacunas desta análise sociojurídica contribuam para a formulação de futuros estudos.

## REFERÊNCIAS

- ALVES, Augusto. **A Construção do Porto de Porto Alegre 1895-1930: modernidade urbanística como suporte de um projeto de estado**. Dissertação de Mestrado - Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul. 179p, 2005.
- AZUELA, Antonio. **La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho**. México: El Colegio de México, 1989.
- BALIBREA, Mari Paz. Memória e espaço público na Barcelona pós-industrial. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, n. 67, p.31-54, 2003.
- 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**. 245 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.
- BLANDY, Sarah; SIBLEY, David. Law, Boundaries and the Production of Space. **Social & Legal Studies**, v. 3, n. 19, p.275-284, 2010.
- BLOMLEY, Nicholas. **Unsettling the City: Urban land and the politics of property**. New York: Routledge, 2004.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 1988.
- \_\_\_\_\_. **Convênio de Delegação n. 001/97**, de 27 de março de 1997.
- \_\_\_\_\_. **Decreto de 3 de junho de 2015**.
- \_\_\_\_\_. **Lei n. 8.630**, de 25 de fevereiro de 1993.
- \_\_\_\_\_. **Lei n. 8.666**, de 21 de junho de 1993.
- \_\_\_\_\_. **Lei n. 9.277**, de 10 de maio de 1996.
- \_\_\_\_\_. **Lei n. 10.257**, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.
- \_\_\_\_\_. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.
- \_\_\_\_\_. **Lei n. 12.815**, de 05 de junho de 2013.
- \_\_\_\_\_. **Portaria n. 114**, de 23 de março de 2016.
- BUTLER, Chris. Critical Legal Studies and the Politics of Space. **Social & Legal Studies**, v. 18, n. 3, p.313-332, 2009.
- CAIS MAUÁ DE TODOS. **Carta Aberta a Porto Alegre**. 2015. Disponível em: <<http://www.sul21.com.br/jornal/carta-aberta-a-porto-alegre-do-coletivo-cais-maua-de-todos/>>. Acesso em: 15 fev. 2016.

CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A. **Alerta sobre a permanência de pessoas não autorizadas no interior do Cais Mauá.** Porto Alegre, 29 de agosto de 2014. Disponível em: <<http://vivacaismaua.com.br/cais-maua-brasil-s-alerta-para-perigo/>>. Acesso em 15 fev. 2016.

\_\_\_\_\_. **Cais Mauá rumo à revitalização.** 2016. Disponível em: <<http://vivacaismaua.com.br/cais-maua-rumo-a-revitalizacao/>>. Acesso em: 12 out. 2016.

\_\_\_\_\_. **RIMA – Relatório de Impacto Ambiental: Revitalização do Cais Mauá.** Porto Alegre, 2015.

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. **Discussão sobre Cais Mauá lotou plenário da Câmara.** 2009. Disponível em: <[http://www2.camarapoa.rs.gov.br/default.php?reg=10421&p\\_secao=56&di=2009-09-25](http://www2.camarapoa.rs.gov.br/default.php?reg=10421&p_secao=56&di=2009-09-25)>. Acesso em: 11 out. 2016.

COMITÊ POPULAR DA COPA E DAS OLIMPÍADAS DO RIO DE JANEIRO. **Megaeventos e Violações dos Direitos Humanos no Rio de Janeiro: Dossiê do Comitê Popular da Copa e Olimpíadas do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro, 2015.

CORREIO DO POVO. **Cais Mauá: escolhido grupo.** 2008. Disponível em: <<http://www.correiodopovo.com.br/jornal/A113/N303/html/24CAIS9M.htm>>. Acesso em: 08 out. 2016.

DELANEY, David. **The Spatial, the Legal and the Pragmatics of World-Making: Nomospheric investigations.** New York: Routledge, 2010.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Decreto Estadual n. 36.140,** de 30 de agosto de 1995.

\_\_\_\_\_. **Decreto Estadual n. 39.454,** de 30 de abril de 1999.

\_\_\_\_\_. **Decreto Estadual n. 42.256,** de 22 de maio de 2003.

\_\_\_\_\_. **Decreto Estadual n. 45.187,** de 27 de julho de 2007.

\_\_\_\_\_. **Edital de Concorrência n. 01/2010,** de 8 de julho de 2010.

FARRANHA, Ana Claudia; FREZZA, Conrado da Silveira; BARBOSA, Fabiana de Oliveira. Nova Lei dos Portos: desafios jurídicos e perspectivas de investimentos. **Revista Direito GV,** São Paulo, v. 1, n. 11, p.89-116, 2015.

GOTTDIENER, Mark. A Marx for Our Time: Henri Lefebvre and the Production of Space. **Sociological Theory,** v. 11, n. 1, p.129-134, 1993.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

JORNAL PIRATINI. **Projeto Cais Mauá é apresentado em audiência pública na Câmara da Capital.** 2009. Disponível em: <<http://www.rs.gov.br/conteudo/133447/projeto-cais->

maua-e-apresentado-em-audiencia-publica-na-camara-da-capital/termosbusca=\*>. Acesso em: 11 out. 2016.

KONZEN, Lucas Pizzolatto. A mudança de paradigma em sociologia urbana: do paradigma ecológico ao socioespacial. **Revista de Ciências Humanas**, Florianópolis, v. 45, n. 1, p.79-99, 2011.

\_\_\_\_\_. **Norms and Space: Understanding Public Space Regulation in the Tourist City**. Lund: Lund University/Media-Tryck, 2013.

LEFEBVRE, Henri. **The Production of Space**. Oxford, Blackwell, 1991.

LEITE, Rogerio Proença. **Contra-usos da cidade: Lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea**. Campinas: Unicamp, 2004.

MITCHELL, Don. **The Right to the City: social justice and the fight for public space**. New York: The Guilford Press, 2003.

MONIÉ, Frédéric; SILVA, Vivian Santos da. O projeto Porto Maravilha de revitalização da área portuária do Rio de Janeiro entre inovações e retrocessos na produção do espaço urbano. **Revista Transporte y Territorio**, Buenos Aires, n. 12, p.110-126, 2015.

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

PORTO ALEGRE. **Lei Complementar n. 434**, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n. 638**, de 4 de março de 2010.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n. 646**, de 22 de julho de 2010.

PORTO CAIS MAUÁ DO BRASIL S.A. **Proposta de Metodologia e Execução**. Porto Alegre, 2010.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

PREFEITURA DE PORTO ALEGRE. **Cais Mauá: Cronologia**. 2013. Disponível em: <[http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/vivaocentro/default.php?p\\_secao=114](http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/vivaocentro/default.php?p_secao=114)>. Acesso em: 08 out. 2016.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. **Porto Maravilha**. 2016. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/web/secpar/porto-maravilha>>. Acesso em: 20 set. 2016.

SALES, Pedro Manuel Rivaben. **Santos: a relação entre o porto e a cidade e sua (re)valorização no território macrometropolitano de São Paulo**. 278 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

SÁNCHEZ, Fernanda. Políticas Urbanas em Renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, n. 1, p.115-132, 1999.

SECRETARIA DE PORTOS DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Belém Porto Futuro**. 2016. Disponível em: < <http://www.portosdobrasil.gov.br/porto-belem>>. Acesso em: 20 set. 2016.

SERENATA iluminada do Cais Mauá. 2015. Disponível em: <<https://www.facebook.com/events/787293858026240/>>. Acesso em: 08 nov. 2016.

SMITH, Neil. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDOUE-ZACHARIASEN, Catherine (Org.). **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006. p. 59-88.

STAEHELI, Lynn A.; MITCHELL, Don. **The People's Property?: Power, Politics, and the Public**. New York: Routledge, 2008.

SUL21. Grupo **defende mudanças em projeto de revitalização e aponta irregularidades em contrato**. 2015. Disponível em: <<http://www.sul21.com.br/jornal/grupo-defende-mudancas-em-projeto-de-revitalizacao-e-aponta-irregularidades-em-contrato/>>. Acesso em: 15 fev. 2016.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. **Ação Cível Originária n. 1689/RS**, Relator Ministro Dias Toffoli, julgado em 29 de junho de 2012.

TODOS pelo Cais: Mobilização + Conexão + Cultura pelo Cais na Sepúlveda. 2015. Disponível em: <<https://www.facebook.com/events/1591449141140249/>>. Acesso em: 08 nov. 2016.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: VAINER, Carlos B.; MARICATO, Ermínia; ARANTES, Otilia Beatriz Fiori. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 75-103.

VIEIRA, Otávio Augusto. A Revitalização do Cais Mauá: Por uma outra possibilidade. **Rosa dos Ventos**, Caxias do Sul, v. 4, n. 1, p.25-39, 2012.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso**: Planejamento e Métodos. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

ZERO HORA. **Cais Mauá: tumulto marca apresentação do estudo de impacto ambiental**. 2015. Disponível em: <<http://zh.clicrbs.com.br/rs/porto-alegre /noticia/2015/09/cais-maua-tumulto-marca-apresentacao-do-estudo-de-impacto-ambiental-4851616.html/>>. Acesso em: 15 fev. 2016.

## ANEXOS

### Anexo 1 - Decreto Estadual n. 36.140, de 30 de agosto de 1995.

06/12/2016

Texto da Norma



#### Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul Sistema LEGIS - Texto da Norma



#### DEC: 36.140

DECRETO Nº 36.140, DE 30 DE AGOSTO DE 1995.

Institui um Grupo de Trabalho com a finalidade de estudar a revitalização de parte do Cais do Porto de Porto Alegre e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 82, inciso V, da Constituição do Estado,

considerando a escassez de espaços turístico-culturais privilegiados, destinados ao atendimento, em horário ininterrupto, da população de Porto Alegre e da área metropolitana, a qual encontra-se carente de locais de turismo e lazer;

considerando a necessidade de instituir áreas turístico-culturais que além do lazer venham proporcionar a geração de novos negócios e empregos, favorecendo, inclusive, a ampliação de receitas,

DECRETA:

Art. 1º - Fica instituído um Grupo de Trabalho com a finalidade de efetuar estudos para a revitalização de parte do Cais do Porto de Porto Alegre, atualmente desafetada de atividades portuárias, com vista a criar um complexo turístico, cultural e de lazer.

Art. 2º - O Grupo de Trabalho será constituído pelos Secretários de Estado dos Transportes, que o presidirá, do Turismo, da Cultura e do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais.

Art. 3º - O Grupo de Trabalho poderá criar um Subgrupo Executivo para a implementação do projeto resultante dos estudos previstos no artigo 1º deste Decreto, observadas as diretrizes gerais traçadas.

Parágrafo único - A composição do Subgrupo Executivo é de livre escolha do Grupo de Trabalho.

Art. 4º - O Grupo de Trabalho poderá convidar, sempre que entender conveniente, para participarem de suas reuniões, representantes das Administrações Municipal de Porto Alegre e Federal, em especial, dos Departamentos de Projeto e Produtos - DPP e de Portos e Hidrovias - DPH, do Ministério dos Transportes, e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, do Ministério da Cultura.

Art. 5º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º - Revogam-se as disposições em contrário.

PALÁCIO PIRATINI, em Porto Alegre, 30 de agosto de 1995.

FIM DO DOCUMENTO.

## Anexo 2 - Decreto Estadual n. 39.454, de 30 de abril de 1999.

06/12/2016

Texto da Norma



**Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul**  
**Sistema LEGIS - Texto da Norma**

**DEC: 39.454**

DECRETO Nº 39.454, DE 30 DE ABRIL DE 1999.

**Institui Grupo de Trabalho com a finalidade de reavaliar o Porto de Porto Alegre.**

O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 82, inciso V, da Constituição do Estado,

considerando a revogação da Licitação Internacional nº 01/98, destinada à exploração de atividade não portuária junto ao Cais Mauá, Projeto Complexo Portos dos Casais;

considerando o interesse do Governo do Estado em revitalizar a área portuária de Porto Alegre, sob o aspecto econômico, urbanístico e social;

considerando a necessidade de sistematizar e harmonizar a ação de diversas Secretarias e órgãos envolvidos no processo de revitalização do Cais Mauá;

considerando a necessidade de agilizar os procedimentos de compatibilização do estudo do projeto e também as tarefas de fiscalização das ações do arrendatário para o bom cumprimento das diretrizes urbanísticas;

considerando a necessidade da participação efetiva da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, dos envolvidos diretamente com o Porto de Porto Alegre e os cidadãos atingidos com a elaboração e definição final do projeto,

## DECRETA:

Art. 1º - Fica instituído Grupo de Trabalho com a finalidade de efetuar estudos e propor alternativas visando à viabilização do Porto de Porto Alegre e a revitalização do Cais Mauá.

Art. 2º - O Grupo de Trabalho de que trata o artigo 1º deste Decreto será integrado por representantes dos seguintes Órgãos da Administração Estadual:

I - Secretaria dos Transportes;

II - Secretaria do Turismo;

III - Secretaria da Coordenação e do Planejamento;

IV - Secretaria-Geral de Governo;

V - Secretaria da Cultura;

VI - Superintendência de Portos e Hidrovias.

§ 1º - O Grupo de Trabalho a que se refere o "caput" será coordenado pelo representante da Secretaria dos Transportes.

§ 2º - A Prefeitura Municipal de Porto Alegre será convidada a participar do Grupo, podendo indicar representante.

Art. 3º - O Grupo de Trabalho poderá convidar, sempre que entender conveniente, para participar de suas reuniões, representantes de órgãos da Administração federal, estadual e municipal, ou de outros seguimentos diretamente envolvidos com o Porto de Porto Alegre.

Art. 4º - No prazo de 90 dias, a contar da data da publicação deste Decreto, o Grupo apresentará ao Governador do Estado o primeiro relatório dos trabalhos realizados.

Art. 5º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial os DECRETOS NºS 36.140, de 30 de agosto de 1995, 36.873, de 23 de agosto de 1996 e 38.477, de 11 de maio de 1998.

PALÁCIO PIRATINI, em Porto Alegre, 30 de abril de 1999.

FIM DO DOCUMENTO.

## Anexo 3 - Decreto Estadual n. 42.256, de 22 de maio de 2003.

20/12/2016

Texto da Norma



**Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul**  
**Sistema LEGIS - Texto da Norma**

**DEC: 42.256**

DECRETO Nº 42.256, DE 22 DE MAIO DE 2003.

Institui Comissão com a finalidade de efetuar estudos para a revitalização do Cais Mauá, situado no Porto da cidade de Porto Alegre.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 82, inciso V, da Constituição do Estado,

considerando que o Governo do Estado tem interesse em revitalizar a área portuária de Porto Alegre, sob o aspecto econômico, urbanístico, cultural e social, e necessidade de harmonizar as ações das diversas Secretarias e Órgãos envolvidos com o processo de revitalização e utilização da área do Cais Mauá;

considerando que entre as obras prioritárias do Governo está a transferência das operações portuárias do Cais Mauá para o Cais Navegantes, e, que de acordo com o cronograma estabelecido essa transferência ocorrerá até meados do ano 2004;

considerando, ainda a necessidade de compatibilizar os projetos e os planos previstos para a área do Cais Mauá, e, também, as tarefas de fiscalização das ações do arrendatário,

DECRETA:

Art. 1º - Fica instituída Comissão com a finalidade de efetuar estudos e propor alternativas visando a revitalização do Cais Mauá, situado no Porto da cidade de Porto Alegre.

Art. 2º - A Comissão instituída pelo o artigo 1º deste Decreto será integrada por um representante dos seguintes Órgãos da Administração Estadual:

- I - Secretaria dos Transportes;
- II - Secretaria da Cultura;
- III - Secretaria do Turismo, Esporte e Lazer;
- IV - Secretaria da Coordenação e Planejamento;
- V - Procuradoria-Geral do Estado;
- VI - Superintendência de Portos e Hidrovias.

§ 1º - A Comissão a que se refere o caput do artigo será presidida pelo representante da Secretaria dos Transportes.

§ 2º - Os representantes da Comissão serão designados pelo Governador do Estado.

Art. 3º - A Prefeitura de Porto Alegre será convidada a participar da Comissão, mediante a indicação de um representante.

Art. 4º - A Comissão poderá convidar, sempre que entender conveniente, para participar de suas reuniões, representantes de Órgãos da Administração Federal, Estadual e Municipal, ou de outros seguimentos diretamente envolvidos com o Porto da cidade de Porto Alegre.

Art. 5º - A Comissão, ora instituída, terá o prazo de cento e vinte dias, a contar da data da sua instalação, para apresentar ao Governador do Estado o primeiro relatório dos trabalhos desenvolvidos.

Art. 6º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário, em especial o DECRETO Nº 39.454, de 30 de abril de 1999.

PALÁCIO PIRATINI, em Porto Alegre, 22 de maio de 2003.

FIM DO DOCUMENTO.

## Anexo 4 – Decreto Estadual n. 45.187, de 27 de julho de 2007.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA  
Gabinete de Consultoria Legislativa

**DECRETO Nº 45.187, DE 27 DE JULHO DE 2007.**  
(publicado no DOE nº 143, de 30 de julho de 2007)

Institui a Comissão Técnica de Avaliação e Seleção dos estudos relativos ao Projeto de Revitalização do Cais Mauá e dá outras providências.

A **GOVERNADORA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 82, inciso V, da Constituição Estadual,

considerando a necessidade de compatibilizar os estudos técnicos, econômico-financeiros, jurídicos e de viabilidade econômica com a estruturação da modelagem e implementação do Projeto de Revitalização do Cais Mauá,

**D E C R E T A:**

**Art. 1º** - Fica instituída uma Comissão Técnica, com o objetivo de avaliar e selecionar estudos técnicos, econômico-financeiros, jurídicos e de viabilidade econômica, relativos ao Projeto de Revitalização do Cais Mauá.

**Parágrafo único** - A Comissão Técnica de que trata o caput deste artigo será constituída por um representante de cada um dos Órgãos do Estado do Rio Grande do Sul e do Município de Porto Alegre, referidos abaixo:

**I - pelo Estado do Rio Grande do Sul:**

- a) Gabinete da Governadora;
- b) Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais;
- c) Secretaria de Infra-Estrutura e Logística;
- d) Secretaria do Turismo, Esporte e Lazer;
- e) Secretaria da Cultura;
- f) Secretaria do Planejamento e Gestão;
- g) Secretaria da Administração e dos Recursos Humanos;
- h) Secretaria das Obras Públicas;
- i) Casa Civil;
- j) Procuradoria-Geral do Estado;

**II - pelo Município de Porto Alegre:**

- a) Gabinete do Prefeito;
- b) Secretaria Municipal do Planejamento;
- c) Secretaria de Gestão e Acompanhamento Estratégico.

**Art. 2º** - A Comissão Técnica de que trata este Decreto terá o assessoramento técnico da Controladoria e Auditoria-Geral do Estado - CAGE.

**Art. 3º** - A Comissão Técnica terá como finalidade avaliar e selecionar, dentre os estudos apresentados, em vista dos princípios da conveniência, economicidade, eficiência, finalidade e interesse público, aquele que melhor se compatibilize com a estruturação da modelagem e implementação do Cais Mauá.

**Art. 4º** - As funções de membro da Comissão Técnica não serão remuneradas, sendo consideradas como serviço público relevante.

**Art. 5º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**PALÁCIO PIRATINI**, em Porto Alegre, 27 de julho de 2007.

### **SOLICITAÇÃO PARA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE**

Projeto de Revitalização do Cais Mauá.  
Recuperação e Modernização de áreas, inclusive as tombadas, dotadas de relevante valor histórico, paisagístico e cultural do Estado do Rio Grande do Sul.

O Estado do Rio Grande do Sul comunica a abertura de prazo para apresentação, pela iniciativa privada, de Manifestação de Interesse visando à proposta de elaboração de estudos técnicos, econômico-financeiros, jurídicos e de viabilidade econômica, destinados à estruturação da modelagem e implementação do Projeto de Revitalização do Cais Mauá.

Os estudos técnicos, econômico-financeiros e jurídicos abrangerão a elaboração de estudos da viabilidade econômica e da modelagem institucional necessária para implementação do projeto.

O Projeto de Revitalização do Cais Mauá terá como objetivo a integração da cidade ao porto, com a recuperação e modernização de áreas, inclusive as tombadas, dotadas de relevante valor histórico, paisagístico e cultural, do Estado do Rio Grande do Sul.

O objetivo do projeto é dar utilidade aos bens integrantes da área do Cais Mauá, que serão destinados a atividades institucionais do Estado, bem como a atividades de cultura, lazer, turismo e empresarial.

Os interessados, individualmente ou em consórcio, deverão, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de publicação da presente solicitação, apresentar à Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais (SEDAI), localizada no Centro Administrativo Fernando Ferrari, sito a Av Borges de Medeiros nº 1501, 16º e 17º andares, sua Manifestação de Interesse, contendo proposta para desenvolver os estudos técnicos, econômico-financeiros, jurídicos e de viabilidade econômica, necessários à estruturação e implementação do Projeto de Revitalização do Cais Mauá.

Cada interessado, juntamente com sua proposta, deverá:

- a) fornecer cópia autenticada de seu ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado no órgão competente, em se tratando de sociedades empresárias e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- b) descrever sua experiência quanto ao objeto da Manifestação de Interesse;
- c) indicar as empresas contratadas e os profissionais autônomos que serão utilizados na realização dos estudos, contendo seus nomes, endereços, capacitação técnica e o respectivo escopo do trabalho de cada um;
- d) apresentar, quando em consórcio, as informações solicitadas nos itens a, b e c para cada uma das empresas consorciadas, o respectivo Protocolo de Intenção de constituição do consórcio, bem como indicar a empresa líder, que representará o consórcio perante o Estado do Rio Grande do Sul.

Os estudos apresentados pelo particular poderão, a critério do Estado do Rio Grande do Sul, ser utilizados na confecção do edital e do contrato relativos ao Projeto de Revitalização do Cais Mauá, o qual por competência será desenvolvido pela Secretaria da Infraestrutura e Logística, por intermédio da Superintendência de Portos e Hidrovias (SPH).

Os interessados serão exclusivamente responsáveis pelos custos decorrentes de sua Manifestação de Interesse e não receberão nenhum ressarcimento ou reembolso, por parte do Estado do Rio Grande do Sul, de qualquer despesa realizada, não havendo, ainda, qualquer obrigação de utilização dos estudos apresentados ou de realização da licitação.

O recebimento da Manifestação de Interesse não configura abertura de procedimento de pré-qualificação para licitação do Projeto de Revitalização do Cais Mauá, não devendo esse procedimento ser interpretado como início de contratação ou garantia de contratação futura relativa a qualquer projeto a ser desenvolvido pelo Estado, o qual não poderá ser considerado responsável pela não realização de posterior processo licitatório relativo ao Projeto.

A proposta apresentada a partir desta Manifestação de Interesse é meramente referencial, ficando a critério da Administração Pública Estadual a verificação da compatibilidade da mesma com o Projeto apresentado, cuja modelagem será explicitada, se for o caso, no Edital de Licitação e Contrato para o Projeto de Revitalização do Cais Mauá, podendo ser adotadas quaisquer formas de contrato previstas na legislação de regência.

A aceitação integral de alguma proposta apresentada na Manifestação de Interesse em posterior processo licitatório, se houver, não gerará obrigação de contratação de seu autor ou responsável pela Administração Estadual.

As despesas realizadas pelo autor ou responsável pela proposta, uma vez aprovadas pela Comissão Técnica de Avaliação e Seleção designada, serão ressarcidas pelo licitante vencedor de posterior licitação, se houver, desde que os estudos sejam efetivamente nela utilizados e o autor ou responsável não participe ou, caso participe, não se sagre vencedor do certame.

As informações necessárias à elaboração da proposta objeto dessa Manifestação de Interesse poderão ser obtidas junto a Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais (SEDAI), Centro Administrativo Fernando Ferrari, sito a Av. Borges de Medeiros nº 1501, 16º e 17º andares, telefone 3288 1000, e serão prestadas por servidores qualificados especialmente designados.

O prazo para a apresentação dos estudos será de 150 (cento e cinqüenta) dias, contados da data de publicação desta solicitação.

Porto Alegre, 27 de julho de 2007.

**FIM DO DOCUMENTO**

Anexo 5 - Lei Complementar n. 638, de 4 de março de 2010.

**LEI COMPLEMENTAR Nº 638, DE 4 DE MARÇO DE 2010.**

**Estabelece regras para a utilização da área do Cais Mauá e dá outras providências.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere o inciso II do artigo 94 da Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Ficam estabelecidas, nos termos desta Lei Complementar, regras para a utilização da área do Cais Mauá.

**Art. 2º** No Cais Mauá, serão implantados:

I – centro de educação ambiental permanente voltado à disponibilização de informações sobre o monitoramento das águas do lago Guaíba e ecossistemas associados;

II – centro de convenções e museu de tecnologia, composto de espaço para feiras, auditório e salas de conferências e treinamentos, dotados de infraestrutura tecnológica;

III – espaço específico para o ensino, o fomento e a divulgação de inovação, ciência e tecnologia e a incubação de empreendimentos de base tecnológica, incluindo os agentes responsáveis pela articulação desses temas;

IV – centro de referência do artesanato; e

V – na extensão que o abrange, pontos de embarque e desembarque de passageiros de barcos turísticos, com a devida infraestrutura e local para compra e venda de bilhetes para os passeios.

§ 1º O centro referido inc. IV do “caput” deste artigo destinar-se-á à realização de atividades relacionadas com a produção artesanal, tais como:

I – oficinas;

II – demonstrações de técnicas; e

III – exposições.

§ 2º O centro referido no inc. IV do “caput” deste artigo conterà espaço suficiente para a realização das atividades referidas no § 1º deste artigo, bem como para sua administração, que ficará sob responsabilidade do Sindicato dos Artesãos do Estado do Rio Grande do Sul.

§ 3º Dentre os pontos referidos no inc. V do “caput” deste artigo, fica incluído 1 (um) na área da Usina do Gasômetro.

§ 4º Para o ponto de embarque e desembarque de passageiros de barcos de turismo existente na área do Cais Mauá, será implementada a infraestrutura e considerado 1 (um) local adequado para compra e venda de bilhetes para passeios.

**Art. 3º** No Cais Mauá, ficam assegurados:

I – espaço para a instalação de terminal de passageiros para transporte hidroviário coletivo através do lago Guaíba;

II – percentual de utilização dos espaços de seus armazéns para ações coletivas, eventos como feiras e, dentre outras manifestações culturais, artísticas ou esportivas, a constituição de um centro referencial de leitura;

III – preservação dos trilhos ferroviários de bondes e do calçamento de composição granítica existentes no local;

IV – junto ao terminal hidroviário existente, ou em outra área a ser definida, espaço para operação de barcos de turismo e passeio, com área em terra para a operacionalização dos serviços, cujos custos serão negociados com o consórcio vencedor;

V – ponto de embarque e desembarque de passageiros de barcos de turismo em local próximo ao portão central da área do Cais Mauá, a ser revitalizada com infraestrutura de terra adequada e o fornecimento de água, luz e sala apropriada para a recepção de passageiros e a venda de bilhetes; e

VI – manutenção do ponto de embarque e desembarque de passageiros de barcos de turismo já existente na área do Cais Mauá.

**Parágrafo único.** O percentual referido no inc. II deste artigo será definido em edital.

**Art. 4º** Toda e qualquer construção na área do Cais Mauá será recuada da linha d’água em, no mínimo, a distância que os armazéns localizados na Subunidade 04 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 02 da Macrozona

(MZ) 01 guardam dessa linha.

**Art. 5º** Todos os projetos urbanísticos para a área do Cais Mauá deverão prever a continuidade da realização da Feira do Livro de Porto Alegre no local.

**Art. 6º** Os projetos e seus respectivos memoriais descritivos relativos ao Cais Mauá, bem como as edificações e seus espaços abertos, atenderão ao conceito de construção ambientalmente sustentável, observando os seguintes princípios:

- I – qualidade ambiental interna e externa;
- II – uso eficiente da energia, bem como de matrizes alternativas;
- III – coleta seletiva, reciclagem, reutilização e redução dos resíduos sólidos;
- IV – conservação, uso racional e reaproveitamento das águas;
- V – aproveitamento das condições naturais locais;
- VI – implantação e análise do entorno;
- VII – inovação;
- VIII – uso de materiais certificados e renováveis;
- IX – paisagismo com espécies nativas;
- X – gerenciamento dos resíduos da obra, incluindo segregação, reaproveitamento, reciclagem, transporte e destinação final; e
- XI – previsão de acessos públicos e de ciclovia compatibilizados com o Plano Diretor Ciclovitário Integrado.

**Art. 7º** Constituem diretrizes estratégicas para o Cais Mauá:

- I – o estudo de ligação aérea ou em nível, vegetada sobre a Avenida Presidente João Goulart, integrando a Praça Brigadeiro Sampaio ao Cais Mauá;
- II – a possibilidade de conexão para acesso de pedestres entre o Centro Popular de Compras e o Projeto Cais Mauá; e
- III – a criação do equipamento público “Centro da Juventude – La-

boratório de Desenvolvimento da Criatividade e Empreendedorismo em Cultura, Esporte e Inovação” para 1 (uma) área do Cais Mauá.

§ 1º O equipamento público referido no inc. III do “caput” deste artigo consistirá em 1 (um) espaço destinado especialmente à juventude porto-alegrense e gaúcha, com acesso universal aos cidadãos em geral e com a missão de realizar trabalhos de resgate, prevenção e inclusão social, por meio de atividades de cultura, arte, esporte, lazer, formação profissional e cidadã, inclusão digital, fomento ao empreendedorismo e à inovação.

§ 2º O equipamento público referido no inc. III do “caput” deste artigo será localizado em 1 (um) dos prédios dos antigos armazéns do Cais Mauá.

§ 3º A gestão do equipamento público referido no inc. III do “caput” deste artigo será realizada conforme regimento a ser elaborado pelo Executivo Municipal e submetido à aprovação da Câmara Municipal de Porto Alegre, nele constando obrigatoriamente a coordenação compartilhada e paritária entre o Executivo Municipal e entidades com envolvimento comprovado nas áreas de atuação desse equipamento público.

**Art. 8º** Ficam alterados os limites das Subunidades 01 e 02 na UEU 02 da MZ 01, conforme Anexo desta Lei Complementar.

**Art. 9º** Fica definido o seguinte regime urbanístico para a Subunidade 02 da UEU 02 da MZ 01, conforme Anexo desta Lei Complementar:

I – Densidade: 335 hab/ha e 110 econ/ha;

II – Grupamento de Atividade: Mista 03, código 07 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) –, e alterações posteriores;

III – Índice de Aproveitamento:  $IA = 1,9 + IAA$ ;

IV – Regime Volumétrico – Alturas:  $H1 = 0,00m$  (área não edificável),  $H2 =$  prédios tombados/inventariados e  $H6 = 100,00m$  (condicionada à observância do Plano Específico de Proteção do Aeroporto Internacional Salgado Filho); e

V – Regime Volumétrico – Taxa de Ocupação:  $TO2 = 75\%$ .

**Art. 10.** Ficam criadas as Subunidades 04 e 05 na UEU 02 da MZ 01, conforme Anexo desta Lei Complementar.

**Art. 11.** Fica definido o seguinte regime urbanístico para a Subuni-

dade 04 da UEU 02 da MZ 01, conforme Anexo desta Lei Complementar:

I – Densidade: 70 hab/ha e 20 econ/ha;

II – Grupamento de Atividade: Mista 03, código 07 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores;

III – Índice de Aproveitamento:  $IA = 0,5 + IAA$ ;

IV – Regime Volumétrico – Alturas: H1 = 0,00m (área não edificável), H2 = prédios tombados/inventariados e H3 = 6,70m (base dos oitões dos armazéns); e

V – Regime Volumétrico – Taxa de Ocupação:  $TO1 = 40\%$ .

**Art. 12.** Fica definido o seguinte regime urbanístico para a Subunidade 05 da UEU 02 da MZ 01, conforme Anexo desta Lei Complementar:

I – Densidade: 140 hab/ha e 40 econ/ha;

II – Grupamento de Atividade: Mista 03, código 07 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores;

III – Índice de Aproveitamento:  $IA = 1,0 + IAA$ ;

IV – Regime Volumétrico – Alturas: H1 = 0,00m (área não edificável), H4 = 14,00m (base) e H5 = 14,00m (base) + 18,00m (corpo) = 32,00m (total); e

V – Regime Volumétrico – Taxa de Ocupação:  $TO2 = 75\%$  no corpo e  $90\%$  na base.

**Art. 13.** Relativamente ao disposto nos arts. 9º, inc. II, 11, inc. II, e 12, inc. II, desta Lei Complementar, não há limitação de porte para o entretenimento noturno, e ficam vedados:

I – templos e locais de culto em geral;

II – comércio atacadista em geral;

III – Serviços de Interferência Ambiental de Nível 3;

IV – instalação de indústrias poluentes ou com potencial efeito poluidor; e

V – uso residencial.

**Art. 14.** Quanto aos afastamentos de altura das edificações na área do Cais Mauá, deverá ser observado, no zoneamento H5, o afastamento mínimo frontal do corpo de 4,00m (quatro metros) em relação ao alinhamento da Avenida Presidente João Goulart.

**Parágrafo único.** Fica vedado o balanço de 1,20m (um vírgula vinte metro) da edificação sobre o recuo de altura estabelecido no “caput” deste artigo e no zoneamento H1.

**Art. 15.** A aplicação do índice de aproveitamento e da taxa de ocupação na área do Cais Mauá dar-se-á com a utilização plena dos dispositivos de controle da edificação no imóvel, sem doação de áreas para o sistema viário e equipamentos públicos comunitários.

**Art. 16.** Na área do Cais Mauá, o elemento morfológico conceituado como Volume Superior na Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores, será objeto de análise específica, com intuito de integrá-lo ao corpo da edificação, cuja avaliação ficará a critério do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento (SMGP).

**Art. 17.** Os regimes urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar para as Subunidades 02, 04 e 05 da UEU 02 da MZ 01 vigorarão até o dia 31 de dezembro de 2012, sendo assegurada aos investidores que licenciarem e iniciarem suas obras a utilização dos respectivos índices.

**Parágrafo único.** Nos primeiros 90 (noventa) dias de 2013, o Executivo Municipal enviará à Câmara Municipal de Porto Alegre projeto que estabeleça os critérios de atualização desta Lei Complementar, com a manutenção, a modificação ou a revogação dos índices nesta Lei Complementar contidos.

**Art. 18.** O Município de Porto Alegre não responderá por perdas e danos ocorridos na área do Cais Mauá decorrentes de inundações ou fechamento das comportas do dique.

**Art. 19.** Os atos de aprovação ou licenciamento dos projetos arquitetônicos conterão advertência sobre o fato de o Cais Mauá tratar-se de empreendimento localizado fora do Sistema de Proteção Contra Cheias do Município de Porto Alegre e, por isso, estar sujeito a inundações.

**Art. 20.** Todos os demais dispositivos, conceitos e padrões urbanísticos não especificados nesta Lei Complementar deverão observar o disposto na Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores, bem como as diretrizes urbanísticas e ambientais estabelecidas pelo Município de Porto Alegre.

**Art. 21.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 4 de março de 2010.

José Fogaça,  
Prefeito.

Marcelo Gularte,  
Secretário do Planejamento Municipal,  
em exercício.

Registre-se e publique-se.

Clóvis Magalhães,  
Secretário Municipal de Gestão e  
Acompanhamento Estratégico.

Anexo 6 - Edital de Concorrência n. 01/2010, de 8 de julho de 2010 (versão sem anexos).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



### **EDITAL DA CONCORRÊNCIA**

**Nº 001/2010 - /RS**

**LICITAÇÃO PARA A REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ, POR MEIO DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ÁREA PORTUÁRIA NÃO OPERACIONAL, INCLUINDO A CONSTRUÇÃO, IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, MELHORIA, GESTÃO, EXPLORAÇÃO E OPERAÇÃO (POR MEIO DE OPERADORES ESPECIALIZADOS NAS ÁREAS DA CULTURA, LAZER, ENTRETENIMENTO, TURISMO E EMPRESARIAL) DE UM COMPLEXO EMPRESARIAL, DE CULTURA, LAZER, ENTRETENIMENTO E TURISMO (“COMPLEXO CAIS MAUÁ”)**

**Porto Alegre, 08 de julho de 2010**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

**ÍNDICE**

INFORMAÇÕES PRELIMINARES .....	5
1. DEFINIÇÕES .....	8
2. OBJETO.....	11
3. DOS REQUISITOS DE PARTICIPAÇÃO.....	12
4. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO E DAS PROPOSTAS .....	15
5. DA HABILITAÇÃO .....	16
6. DAS VISITAS.....	24
7. PROCEDIMENTO E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO.....	26
8. DO CONTRATO .....	29
9. DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO DO CONTRATO .....	33
10. PRAZO DO ARRENDAMENTO .....	34
11. DAS SANÇÕES E PENALIDADES .....	35
12. DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA .....	35
13. DAS PRERROGATIVAS E OBRIGAÇÕES DO ARRENDANTE.....	37
14. ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA DO COMPLEXO CAIS MAUÁ.....	38
15. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	39
ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA.....	41



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



ANEXO II - INDICADORES PARA QUALIFICAÇÃO.....	83
ANEXO III - DECLARAÇÃO DE VISITAÇÃO .....	84
ANEXO IV - PLANILHA DA PROPOSTA ECONÔMICA .....	86
ANEXO V - PLANILHA DO VALOR E DA IMPORTÂNCIA SEGURADA DO IMÓVEL.....	87
ANEXO VI - MODELOS DE CARTAS DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA APÓLICE DE SEGURO GARANTIA...	88
ANEXO VII - MODELO DE CARTA DE COMPROMISSO DE EMISSÃO DE [SEGURO-GARANTIA/FIANÇA BANCÁRIA] PARA GARANTIR A EXECUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO.....	92
ANEXO VIII - COMPROMISSO DE INVESTIMENTO MÍNIMO.....	94
ANEXO IX - MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO .....	96
CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO .....	103
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PENALIDADES E DAS MULTAS.....	103



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO E DOS ASSUNTOS INTERNACIONAIS**

**AVISO DE CONVOCAÇÃO**

**CONCORRÊNCIA Nº 001/2010**

O **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, pessoa jurídica de direito público interno, por intermédio da **Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais – SEDAI**, em conformidade com as Leis Federais nº 8.630, de 25 de fevereiro de 1993; 8.987 de 13 de fevereiro de 1995; 9.277, de 10 de maio de 1996 e a 8.666 de 10 de junho de 1983; e o Convênio de Delegação nº 001 - Portos/97, celebrado entre a União, por intermédio do Ministério dos Transportes e o Estado do Rio Grande do Sul,

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) Em 31 de julho de 2007, o Estado do Rio Grande do Sul, por meio de sua Governadora e da Secretaria do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais publicaram solicitação para Manifestação de Interesse (“Manifestação de Interesse”) no Projeto de Revitalização do Cais Mauá, Recuperação e Modernização de áreas, inclusive tombadas, visando selecionar proposta de elaboração de estudos técnicos, econômico-financeiros, jurídicos e de viabilidade econômica, destinados à estruturação da modelagem e implementação do projeto;
- (ii) A diretriz a ser seguida é de dar utilidade aos bens integrantes da área do Cais Mauá, que serão destinados a atividades institucionais, culturais, de lazer, entretenimento, turismo e de caráter empresarial;
- (iii) Em 22 de agosto de 2008, foi selecionada a proposta de Manifestação de Interesse, sendo esta utilizada como referencial ao presente



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



certame licitatório, com a previsão contratual de ressarcimento pelo licitante vencedor à empresa que elaborou os estudos;

- (iv) O estudo aprovado, decorrente da manifestação de interesse, deverá servir de referência às propostas a serem apresentadas pelas licitantes, estando disponibilizado para consultas junto à Comissão de Licitação;

torna pública a realização de **licitação – modalidade Concorrência nº 001/2010**, visando a Revitalização do Cais Mauá, por meio da celebração de contrato de Arrendamento de área não operacional do Porto Organizado de Porto Alegre, incluindo a construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação, por meio de operadores especializados, de um complexo empresarial, de cultura, lazer, entretenimento e turismo, doravante denominado “Complexo Cais Mauá”.

**A sessão pública de recebimento e abertura dos envelopes contendo a documentação de habilitação e propostas pela Comissão Especial será no dia 08 de outubro de 2010, às 14h30min na Central de Compras no Centro Administrativo Fernando Ferrari, sito à avenida Borges de Medeiros nº 1501, 2º andar, sala da Central de Compras, nesta capital, conforme Art. 43, § 1º da Lei Federal nº 8.666/93.**

#### **INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

A Comissão Técnica de Avaliação e Seleção dos estudos relativos ao Projeto de Revitalização do Cais Mauá instituída pelo Decreto Estadual nº 45.187 de 27 de julho de 2007, designada por ato da senhora Governadora do Estado, com o objetivo de avaliar e selecionar estudos técnicos, econômico-financeiros, jurídicos e de viabilidade econômica, relativos ao Projeto de Revitalização do Cais Mauá, e tendo por escopo o arrendamento de área não operacional para implantação e exploração do Complexo, adotou as seguintes medidas:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



I. promoveu estudos para a definição da utilização das instalações a serem revitalizadas, compatíveis com o plano diretor, o plano de utilização e ocupação do solo e com outros planos e projetos do Município de Porto Alegre, acompanhados de estudos de viabilidade técnica e econômica e de impactos das novas atividades nas operações portuárias, nos acessos terrestres e marítimos, no trânsito e nos estacionamentos da área portuária e retroáreas, os quais constaram do Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Porto Alegre;

II. propôs ao Município de Porto Alegre os estudos para a utilização de instalações portuárias a serem revitalizadas;

III. elaborou o Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Porto Alegre, em que identificou as instalações suscetíveis de Arrendamento, com vistas a incluí-las no Programa de Arrendamento de instalações portuárias (art. 33 da Lei Federal 8.630/93);

IV. submeteu o Plano de Desenvolvimento e Zoneamento – PDZ, do Porto de Porto Alegre ao Conselho de Autoridade Portuária - CAP, competente, que o aprovou (art. 30, parágrafo 1º, inciso X, da Lei Federal 8.630/93);

V. observados os prazos dispostos no art. 39 da Lei Federal nº 8.666/93, realizou audiência pública, na qual os interessados tiveram acesso a todas as informações pertinentes e o direito à manifestação.

A Comissão Especial de Licitação (CLP), julgará, em conformidade com o procedimento disposto no Art. 43 da Lei Federal 8.666/93, e divulgará o resultado da Licitação, declarando vencedora a Licitante que oferecer o maior Valor Anual do Arrendamento Ofertado, conforme o item 7.17 deste Edital. Desse julgamento, ficará assegurado o direito de defesa dos demais Proponentes, nos termos do art. 109, inciso I, da Lei nº 8.666/93. Proclamado o resultado final do certame, o objeto será adjudicado ao vencedor nas condições técnicas e econômicas por ele ofertadas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



Para esclarecimentos sobre quaisquer disposições deste Edital e seus Anexos, o interessado deverá dirigir-se por escrito à Comissão Técnica de Avaliação e Seleção dos estudos relativos ao Projeto de Revitalização do Cais Mauá, instituída pelo Decreto Estadual nº 45.187 de 27 de julho de 2007, até 5 (cinco) dias úteis antes da sessão pública de recebimento e abertura dos envelopes, observando o que segue:

I. os pedidos de esclarecimentos sobre o Edital deverão ser dirigidos à Comissão supra-referida e formulados por escrito, em língua portuguesa;

II. poderão ser formulados pedidos de esclarecimentos relativos aos procedimentos da Concorrência e sobre o Edital até cinco dias antes da data da sessão de recebimento e abertura dos envelopes desta Concorrência nº 001/2010;

III. não havendo solicitações de esclarecimentos, presumir-se-á que as informações e elementos contidos neste Edital e seus Anexos são suficientes para permitir a elaboração dos documentos de Habilitação, Metodologia de Execução e Proposta Comercial e, conseqüentemente, para participar desta Concorrência nº 001/2010, razão pela qual não serão admitidos questionamentos ou impugnações posteriores;

IV. as respostas aos pedidos de esclarecimentos serão disponibilizadas em até três dias úteis à formulação dos pedidos;

V. os esclarecimentos, sob a forma de adendo ou comunicado relevante, passarão a fazer parte integrante deste Edital.

As visitas ao local objeto de Arrendamento por meio de licitação deverão ser previamente solicitadas à Comissão Técnica de Avaliação e Seleção dos estudos relativos ao Projeto de Revitalização do Cais Mauá, instituída pelo Decreto Estadual nº 45.187 de 27 de julho de 2007, que as agendará oportunamente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



A participação nesta Concorrência nº 001/2010 implica a aceitação tácita e incondicional das normas estabelecidas neste Edital.

## 1. DEFINIÇÕES

Em especial, são adotadas as definições dispostas neste item, sem prejuízo das contidas em outros pontos deste Edital.

**1.1 Porto Organizado** – De acordo com a Lei Federal nº 8.630/93, alterada pela Lei Federal nº 11.314/06, corresponde àquele construído e aparelhado para atender às necessidades da navegação, da movimentação de passageiros ou da movimentação e armazenagem de mercadorias, concedido ou explorado pela União, cujo tráfego e operações portuárias estejam sob a jurisdição de uma autoridade portuária. A exploração do porto organizado cabe à União, de forma direta ou mediante concessão.

**1.2 Instalações Portuárias** – as instalações do Porto de Porto Alegre destinadas ao uso público na forma do inciso I, do art. 4º, da Lei Federal nº 8.630/93, as quais podem estar sempre sujeitas à mesma administração portuária.

**1.3 Operador portuário** - Pessoa jurídica pré-qualificada para a execução de operação portuária na área do porto organizado.

**1.4 Autoridade Portuária** – a Administração do Porto Organizado de Porto Alegre, exercida pela Superintendência de Portos e Hidrovias –SPH.

**1.5 Concessão do porto organizado** - precedida de licitação de acordo com o que dispõe a Lei Federal nº 8.987/95 concessão tradicional.

**1.6 Concessão de uso** – contrato administrativo que atribui a utilização exclusiva do bem do domínio público ao particular para que explore segundo sua destinação específica.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



- 1.7 Arrendamento** – área não operacional do porto organizado do porto da cidade de Porto Alegre objeto de licitação por meio desta Concorrência.
- 1.8 Contrato de Arrendamento** – contrato administrativo de caráter oneroso de exploração indireta de área não operacional do porto organizado do porto da cidade de Porto Alegre, objeto de licitação por meio desta Concorrência, a ser celebrado em conformidade com o disposto no § 1º do Art. 4º da Lei Federal nº 8.630/93.
- 1.9 Arrendante** – o Estado do Rio Grande do Sul.
- 1.10 Arrendatária** - a pessoa jurídica vencedora da Licitação, com a qual será celebrado o contrato.
- 1.11 Licenças Ambientais** – documentos concludentes da avaliação dos impactos causados pelo Complexo Cais Mauá, tais como: seu potencial ou sua capacidade de gerar líquidos poluentes (despejos e efluentes), resíduos sólidos, emissões atmosféricas, ruídos e o potencial de risco. Para avaliação da degradação ambiental e do impacto das atividades no meio urbano será considerado o reflexo do empreendimento no ambiente natural, no ambiente social, no desenvolvimento econômico e sócio-cultural, na cultura local e na infra-estrutura da cidade (art. 5º, Lei Federal nº 8.267/98). No Rio Grande do Sul, o Código Estadual de Meio Ambiente – Lei Estadual nº 11.520/00 determina a competência do Município para a emissão de licenças ambientais relativas aos empreendimentos e atividades consideradas como de impacto local, bem como aquelas que lhe forem delegadas pelo Estado por instrumento legal ou Convênio (art. 69).
- 1.12 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA)** - A Lei Complementar nº 434/99 institui o plano diretor o qual visa a promoção do desenvolvimento no Município de Porto Alegre, tendo como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental incorpora o enfoque



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



ambiental de planejamento na definição do modelo de desenvolvimento do Município, das diretrizes e das estratégias para a execução de planos, programas e projetos, enfatizando a participação popular, a sustentabilidade econômica, social e ambiental. Neste Plano estão estabelecidas uma série de normas para construir, instalar uma atividade (comércio, serviços, residências ou indústrias) e para o parcelamento do solo.

- 1.13 Plano Regulador** - constitui a Parte III do Plano Diretor, estabelece as formas e condições que regulam a paisagem da cidade construída ou não, e se constitui de normas gerais para a ocupação (construção no terreno), o uso (instalação de atividade) e o parcelamento do solo urbano.
- 1.14 Regime Urbanístico** - Conjunto de normas sobre densidade, atividades, dispositivos de controle das edificações e de parcelamento do solo contidas no Plano Diretor com vistas a regular o uso e ocupação do solo urbano.
- 1.15 Sociedade de Propósito Específico (SPE)** - É a pessoa jurídica de direito privado constituída com intuito de construir e explorar o complexo. Será a responsável pela face privada do empreendimento e obterá retorno financeiro mediante a exploração do Arrendamento.
- 1.16 Complexo Cais Mauá** - o Complexo Empresarial, de Cultura, Lazer, Entretenimento e Turismo “Cais Mauá”, a ser construído, implantado, explorado, gerido, operado, conservado e melhorado, por meio do Contrato de Arrendamento.
- 1.17 Operadores** - empresas com a qual a Licitante tenha celebrado contrato ou termo de compromisso para o desenvolvimento de uma ou mais das seguintes atividades do Complexo: cultura, lazer, entretenimento, turismo e empresarial, para atendimento da capacitação técnica visando ao cumprimento do objeto desta Concorrência.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



- 1.18 Proposta Comercial** - é a oferta e compromisso de pagamento do Valor Anual do Arrendamento Ofertado pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos do presente Contrato de Arrendamento, feita por cada Licitante que participe da Licitação, de acordo com as especificações do Edital.
- 1.19 Licitação** - procedimento administrativo objeto deste Edital e seus Anexos, que admite a participação de empresas nacionais e internacionais, de acordo com as normas da Lei Federal nº 8.666/93 e as constantes deste Edital.
- 1.20 Licitante** - empresa isolada, ou empresas e/ou entidades reunidas em consórcio, participantes da Licitação.
- 1.21 Qualificação** - conjunto de procedimentos visando à constatação da habilitação jurídica, da qualificação técnica e da qualificação econômico-financeira dos Licitantes, nos termos da lei.
- 1.22 Valor Anual do Arrendamento Ofertado** – valor anual que cada Licitante ofertará pagar ao Licitante pelo Arrendamento em sua Proposta Econômica.

## 2. OBJETO

**2.1** O objeto do presente Edital consiste na licitação para a revitalização, modernização e recuperação do Complexo Cais Mauá, por meio da celebração de contrato de Arrendamento dessa área destinada à operação não-portuária, dividida em dois setores: Gasômetro e Cais Mauá; este último, composto por 16 Armazéns e Docas, incluindo a construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação (por meio de operadores especializados nas áreas da cultura, lazer, entretenimento, turismo e empresarial).

A área objeto do presente edital tem 3.240m de extensão e área total de 181.295m<sup>2</sup>, conforme detalhamento constante do Anexo I - Termo de Referência.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**2.2** A proposta de licitação para Arrendamento do Complexo Cais Mauá está em consonância com o Plano de Desenvolvimento e Zoneamento do Porto de Porto Alegre e aprovado pelas Resoluções nº 09/00 e 07/06, do Conselho de Autoridade Portuária do Porto de Porto Alegre.

**2.3** realizadas consultas que não receberam qualquer objeção à celebração do Contrato de Arrendamento pelo Município de Porto Alegre, da autoridade aduaneira ou da comunidade local, tendo ainda obtido a Minuta do Termo de Referência ambiental, elaborada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de Porto Alegre, visando subsidiar a análise do Projeto Cais do Mauá, constante do Anexo XVII deste Edital.

**2.4** As obras de melhoramento e de reforma das instalações arrendadas independem de nova outorga, mas serão, obrigatoriamente, submetidas aos órgãos competentes, conforme o caso, para aprovação prévia, se houver alteração que descaracterize os projetos apresentados inicialmente.

**2.5** A Arrendatária será remunerada por meio da exploração do Complexo Cais Mauá, auferindo receitas pelos serviços prestados aos seus usuários por meio de operação das áreas de lazer, entretenimento, cultura, turismo e de caráter empresarial, objeto do Complexo Cais Mauá.

**2.6** A exploração do Complexo Cais Mauá e a execução de serviços pela Arrendatária deverão obedecer ao determinado na legislação aplicável e às normas, padrões e procedimentos previstos neste Edital e no Contrato de Arrendamento.

### **3. DOS REQUISITOS DE PARTICIPAÇÃO**

**3.1.** Poderão participar da Licitação empresas ou entidades brasileiras ou estrangeiras, isoladas ou reunidas em consórcio, que satisfaçam plenamente os termos e condições deste edital.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**3.1.1.** No consórcio de empresas e/ou outras entidades, brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá, obrigatoriamente, à empresa ou entidade brasileira, nos termos do art. 33, § 1º, da Lei 8.666/93.

**3.1.2.** As empresas ou entidades estrangeiras deverão ter, na data de apresentação dos documentos para Qualificação, representação legal no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente.

**3.1.3.** Os Licitantes deverão, por si próprios ou por meio de uma sociedade integrante do seu grupo econômico ou de Contratada, apresentar Garantia da Proposta prevista no art. 31, inciso III, da Lei Federal nº 8.666/93, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do Valor Anual Mínimo do Arrendamento previsto no estudo referente à manifestação de Interesse.

**3.2.** Não poderão participar da Licitação empresas e/ou outras entidades cujos dirigentes, gerentes, sócios ou controladores, responsáveis técnicos ou legais sejam dirigentes de órgão ou entidade contratante ou responsável pela licitação.

**3.3.** Nenhuma empresa e/ou entidade, por si própria ou por meio de outra empresa integrante do mesmo grupo econômico, poderá integrar mais de um Licitante, seja na forma de consórcio, seja isoladamente.

**3.4.** No caso de consórcio, será vedada a substituição da empresa líder, indicada na apresentação dos documentos para Qualificação.

**3.5.** A participação na Licitação implica a integral e incondicional aceitação de todos os termos e condições deste Edital.

**3.6.** Somente serão admitidas a participar desta licitação as empresas que se apresentem por pessoa devidamente credenciada por carta mediante instrumento procuratório entregue à Comissão Especial de Licitação, no dia e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, e antes da apresentação dos envelopes N° 01 e 02 referidos no subitem 4.1 deste Edital.

**3.6.1.** A Carta credencial ou instrumento de procuração deverão ser acompanhados dos documentos que comprovem os poderes do outorgante para emití-los.

**3.7.** A Licitante interessada na presente **CONCORRÊNCIA** deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias antes da data prevista para o recebimento das propostas, realizar visita à área que pretende arrendar, a fim de tomar conhecimento de suas condições e emitir a correspondente "Declaração de Visitação", conforme estabelecido no subitem **5.2.2. V** deste Edital. Não serão aceitas quaisquer argumentações posteriores conseqüentes do desconhecimento destas condições.

**3.8.** Cada Licitante será representada por um único credenciado, vedado o credenciamento de uma mesma pessoa como representante de dois ou mais licitantes.

**3.9.** Deverá ser firmada declaração, em papel timbrado da Licitante, afirmando, sob as penas da lei, a inexistência de fato impeditivo da sua participação na licitação, devendo, ainda, a declarante afirmar não se encontrar impedida de contratar com o Poder Público e de não viger contra ela declaração de inidoneidade por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública direta, indireta ou fundacional de qualquer dos poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, mesmo tramitando em Juízo ou fora dele, ou que pelo menos um dos sócios participe de empresa inadimplente com qualquer entidade da Administração Pública.

**3.10.** Deverá ser firmada declaração, em papel timbrado da Licitante, na qual informe, sob as penas da Lei, o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição da República Federativa do Brasil, conforme prescreve o art. 27, inciso V, da Lei nº 8666/93.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**3.11.** Na hipótese de participação de consórcio de empresas, cada uma delas deverá cumprir individualmente a exigência dos itens 3.9 e 3.10

#### **4. DA FORMA DE APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO E DAS PROPOSTAS**

**4.1.** As Licitantes deverão entregar à Comissão Especial de Licitação, na data, hora e local determinado no Aviso de Licitação, de 3 (três) envelopes distintos, fechados, opacos e inviolados, numerados e assinados no seu fecho, indicando: Razão Social e endereço da Licitante, Número da Concorrência e a identificação do que contém cada envelope, numerados na seguinte ordem: N° 01: "Documentos de Habilitação"; N° 02: "Proposta de Metodologia de Execução" e N°03: "Proposta Comercial".

**4.1.1.** Todos os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, ou por qualquer processo de cópia, autenticada por tabelião de notas ou por servidor da administração pública estadual, ou publicação em órgão de imprensa oficial, com base no art. 32 da Lei 8.666/93.

**4.1.2.** Os documentos deverão ser apresentados digitados, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, numerados, precedidos de índice e reunidos ordenadamente em encadernação.

**4.2.** Serão indispensáveis à validade da proposta os seguintes requisitos:

**I.** ser digitada, em 1 (uma) via, sem emendas, rasuras ou entrelinhas;

**II.** ser datada e assinada, bem como rubricada em todas suas folhas e anexos pelo representante legal da proponente ou por procurador com poderes específicos, conferidos na forma do disposto nos itens 5 e 7 deste Edital;

**III.** conter prazo de validade não inferior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da recepção dos envelopes a que se refere o preâmbulo deste Edital.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**4.3.** Não será concedido prazo de prorrogação para apresentação de qualquer documento exigido no Edital, ressalvadas as hipóteses previstas no § 3º, do Artigo 48, da Lei Federal nº 8.666/93, nem serão considerados documentos que não estejam incluídos nos envelopes previstos neste Edital.

## **5. DA HABILITAÇÃO**

**5.1.** Será inabilitada a Licitante que, na data da entrega dos documentos para qualificação:

**I.** Não satisfizer as condições estabelecidas no presente Edital, sendo que a sua qualificação técnica poderá ser cumprida por si própria isoladamente, por meio de uma empresa integrante do consórcio, ou por meio de uma Contratada;

**II.** Tiver sido declarado inidôneo por ato do Poder Público;

**III.** Estiver impedido ou suspenso de licitar e contratar com a Administração Pública ou qualquer de seus entes descentralizados;

**IV.** Estiver sob processo de concordata, falência, ou recuperação judicial ou extrajudicial.

**5.2.** Para habilitação na presente licitação, os Licitantes deverão apresentar documentação, sempre precedida de folha índice, com base no art. 27 da Lei Federal nº 8.666/93 e conforme relação constante nos subitens 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3. e 5.2.4. deste Edital, destinada a comprovar a habilitação jurídica, qualificação técnica, qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal, bem como o cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição da República Federativa do Brasil, nos termos da cláusula 3.10 acima.

**5.2.1.** Documentos para habilitação jurídica, nos termos do art. 28 da Lei Federal nº 8.666/93, constituídos de:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



I. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente arquivado no registro competente, e, no caso de sociedades por ações, acompanhados de documentos de eleição dos seus administradores;

II. No caso de consórcio, compromisso público ou particular de constituição de consórcio, obedecidos os requisitos de participação de que trata este Edital;

III. No caso de empresa estrangeira em funcionamento no país, o Decreto de autorização;

IV. O ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

V. No caso de entidades privadas de previdência complementar, declaração de que os planos de benefícios por elas administrados não estão em liquidação ou sob intervenção da Secretaria da Previdência Complementar do Ministério da Previdência Social;

**5.2.2.** Documentos para qualificação técnico-profissional, além da Metodologia de Execução, objeto da cláusula 5.2.3 abaixo (Envelope Nº 02: “Proposta de Metodologia de Execução”), constituídos de:

Comprovação, por meio de atestados de capacidade técnica, de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível em características, quantidades e prazos com o objeto da Licitação, conforme segue:

- a) Experiência na gestão da promoção imobiliária com áreas destinadas à habitação, lazer, entretenimento e negócios (serviços e comércio) por um valor mínimo equivalente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); no caso de experiências internacionais o valor mínimo deverá ser equivalente em dólares americanos.
- b) Experiência na gestão de concessão ou arrendamento de área de, no mínimo, 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), objeto de um único



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



contrato de concessão ou arrendamento, semelhantes às áreas do projeto Cais Mauá.

**I.** Comprovação, fornecida pela Comissão Especial de Licitação de que o Licitante recebeu os documentos, e, quando exigido, de que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da Licitação;

**II.** “Declaração de visitação” emitida em papel timbrado da proponente, nos moldes do Anexo III - Declaração de Visitação e com base no item 6 - Vistorias, atestando ter visitado os imóveis e tomado conhecimento de suas condições, dentro do prazo de 30 (trinta) dias antes da data prevista para o recebimento das propostas, conforme estabelecido no subitem **6.5.** deste Edital, momento em que será dado o Atestado de Vistoria;

**III.** Declaração das atividades que a(s) licitante(s) irá(ão) realizar na área que pretende(m) arrendar;

**IV.** Comprovação do registro ou inscrição e da regularidade, na entidade profissional competente, do(s) responsável(is) técnico(s) indicados pela Licitante, ou pela Contratada, para efeito de comprovação da qualificação profissional requerida no inciso VI abaixo.

**OBS.:** Em virtude da complexidade do projeto, será exigido da Licitante, em caso individual, ou ainda, para todas as empresas em caso de consórcio, comprovação de registro em órgãos ou entidades regulamentadoras de suas áreas de atuação (por exemplo: Conselhos Regionais, Sindicatos, Associações de Classe, etc.)

**V.** Documento hábil de comprovação de que o Licitante, ou uma Contratada, tem, ou o compromisso de que terá, em seu quadro permanente, profissional(is) detentor(es) de atestado(s) de responsabilidade técnica, emitido(s) por entidade(s) pública(s) ou particular(es), devidamente certificado(s) pelo CREA,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



para execução ou supervisão dos serviços de construção e implantação do Complexo Cais Mauá.

**VI.** Contrato ou termo de compromisso firmado com a Contratada para (i) prestação de um ou mais dos seguintes serviços: construção, manutenção, conservação, melhoria, gestão e operação do Complexo Cais Mauá; ou (ii) prestação de garantias em favor da Licitante, caso seja uma Contratada que atenda os incisos anteriores.

**5.2.2.1.** A comprovação das experiências citadas no item 5.2.2 (I) deverá ser feita (i) por cada Licitante que participe de forma isolada da Licitação, (ii) pela conjugação das empresas que compõem consórcio Licitante, nos casos de empresas reunidas na forma de consórcio.

**5.2.3.** Com fulcro no art. 30, § 8º, da Lei Federal nº 8.666/93, por tratar-se de obra de alta complexidade técnica, exige-se a apresentação de uma Proposta de Metodologia de Execução, cujo conteúdo está detalhado no Termo de Referência e cuja avaliação será feita exclusivamente por critérios objetivos.

**5.2.4.** Documentos para qualificação econômico-financeira, nos termos do art. 31 da Lei Federal nº 8.666/93, constituído de:

**I.** Prova do respectivo patrimônio líquido, nos montantes definidos nas alíneas abaixo, sendo que para as Entidades Fechadas de Previdência Complementar, considerando as normas legais vigentes, considerar-se-á o somatório das contas do Passivo do Exigível Atuarial e das Reservas e dos Fundos.

**a.** No caso de Licitante individual, este deverá ter, na data da apresentação dos documentos para Qualificação, patrimônio líquido no valor de, no mínimo, R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais);

**b.** No caso de Licitante consórcio, o somatório dos valores de patrimônio líquido de cada consorciado deverá ser de, no mínimo, R\$ 9.000.000,00 (nove



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



milhões de reais)-“Patrimônio Líquido Mínimo do Consórcio Licitante”- e o patrimônio líquido de cada consorciado deverá ser igual ou superior à multiplicação do percentual de sua participação no consórcio pelo Patrimônio Líquido Mínimo do Consórcio Licitante.

- II.** Balanço Patrimonial e Demonstrações Financeiras, do último exercício, na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira do Licitante, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando o último exercício estiver encerrado há mais de 3 (três) meses da data da apresentação da proposta, conforme o art. 31, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/93, e podendo ser substituídas, apenas para empresas constituídas há menos de um ano, por balancete de verificação referente aos dois últimos meses anteriores à data de apresentação da proposta.
- III.** Certidão negativa de falência e de concordata ou certidão de recuperação judicial ou extrajudicial, com data não superior a 60 (sessenta) dias da data de apresentação dos documentos para Qualificação, expedida pelo distribuidor forense da sede da Licitante, com base no art. 31, inciso II, da Lei Federal nº 8.666/93;
- IV.** Certidão negativa de distribuição dos cartórios;
- V.** Demonstração de capacidade financeira, observados os limites dos índices contábeis determinados no Anexo II - Indicadores para Qualificação, a partir dos dados contidos nos documentos mencionados no item II acima; e
- VI.** Garantia de Proposta prevista no art. 31, inciso III, da Lei Federal nº 8.666/93 correspondente a 10% (dez por cento) do Valor Anual Mínimo do Arrendamento conforme previsto no estudo de viabilidade econômica que é parte integrante deste edital, com prazo mínimo de 12 (doze) meses, contados da data da apresentação, a ser prestada pelo Licitante, por si próprio ou por meio de operadores e/ou, se for caso de consórcio, por um dos membros do



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



consórcio. A critério do Licitante, a Garantia da Proposta poderá ser prestada por caução em dinheiro, título da dívida pública, seguro-garantia ou fiança bancária. A caução em dinheiro e o título da dívida pública deverão ser emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda; o seguro-garantia deverá ser apresentado obrigatoriamente com o comprovante de pagamento do prêmio; e a fiança bancária deverá ser apresentada obrigatoriamente na via original, contendo subscrição de duas testemunhas e firmas de todos os signatários reconhecidas em cartório de notas;

- VII.** Carta de compromisso de investimento mínimo em obras e instalações necessárias à implantação e operação do Complexo Cais Mauá, no valor de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na forma do Anexo VIII - Compromisso de Investimento Mínimo.

**5.2.4.2** No caso de consórcio, o cálculo a que se refere o inciso V do item 5.2.4 deverá ser efetuado isoladamente para cada um dos seus membros.

**5.2.4.3** A empresa líder do consórcio é responsável perante o poder concedente pelo cumprimento do Contrato de Arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade solidária das demais consorciadas, com base no art. 18-A § 2º da Lei Federal nº 9.897/95.

**5.2.4.4** A Garantia de Proposta deverá ser acompanhada de carta de instituição financeira ou seguradora, de acordo com o modelo constante do Anexo - Modelo de Carta de Compromisso de Emissão de Garantia da Execução do Contrato, com firme compromisso de fornecer a Garantia de Execução prevista neste Edital, no caso da Licitante sagrar-se vencedora do certame.

**5.2.4.4** Em caso de consórcio, aceitar-se-á a Garantia de Proposta à proporção da participação de cada empresa consorciada e na modalidade por ela eleita,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



sendo que a soma das respectivas garantias deverá corresponder ao valor estabelecido no subitem **3.1.3** deste Edital.

**5.2.4.5** Se o Licitante pretender apresentar a Garantia de Proposta na forma de fiança bancária ou na modalidade de seguro-garantia, deverá fazê-lo de acordo com o Anexo - Modelos de Cartas de Instituições Financeiras e Termos e Condições Mínimas Para Apólice de Seguro Garantia.

**5.2.4.6** Caso o prazo de validade da Garantia de Proposta se extinga antes da assinatura do Contrato de Arrendamento, poderá ser solicitada sua renovação, às expensas do Licitante.

**5.2.4.7** Para empresas sediadas no exterior e para as sociedades civis, fundos e fundações, admitir-se-ão documentos equivalentes, no que couber.

**5.2.5.** Documentos de demonstração da regularidade fiscal, nos termos do art. 29 da Lei nº 8.666/93, constituídos de:

- I. Certidão Negativa de Débitos perante o Instituto Nacional de Seguridade Social;
- II. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- III. Prova de inscrição nos cadastros de contribuinte estadual e municipal, se houver, relativo à sede ou ao domicílio do Licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- IV. Certidão conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- V. Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal da sede ou do domicílio do Licitante;
- VI. Certificado de Regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**5.2.6.** Os documentos para Qualificação deverão estar acompanhados por declaração do Licitante de que:

- I. não infringe o disposto nos itens 3.2, 3.3 e 5.2, incisos II, III e IV, deste Edital;
- II. responderá pela veracidade dos documentos habilitatórios apresentados;
- III. no caso de vencer a Licitação, se compromete a atender os termos fixados neste Edital, em particular o disposto no seu item 13 - DA ARRENDATÁRIA.

**5.2.6.1.** Na hipótese de consórcio, a declaração a que se refere o item 5.2.6 deverá ser firmada por representantes legais de todos os seus membros.

**5.2.7.** Os documentos exigidos poderão ser apresentados no original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração Pública Estadual, ou em publicação em órgão de imprensa oficial, com base no art. 32 *caput* da Lei Federal nº 8.666/93.

**5.2.8.** As empresas estrangeiras que participem isoladamente ou reunidas em consórcio e que não funcionem no País deverão apresentar os documentos para Qualificação em conformidade com a legislação de seu país de origem, mas adaptados à legislação brasileira, a fim de possibilitar a equalização da análise a ser realizada pela Comissão Especial de Licitação, devendo estes ser autenticados pelo respectivo Consulado Brasileiro no país de origem e traduzidos por tradutor juramentado, devendo apresentar, ainda:

- I. Declaração formal de expressa submissão à legislação brasileira;
- II. Instrumento de investidura de representante(s) legal(is) no Brasil, com poderes expressos para receber citação e responder administrativa e judicialmente.

**5.2.9.** É exigido ainda do licitante, individual ou em consórcio, que:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



- I. se constitua em pessoa jurídica antes da assinatura do Contrato de Arrendamento, caso seja o consórcio vencedor da Licitação;
- II. apresente os termos do compromisso público ou particular de sua constituição, que deverá conter, dentre outros dispositivos, declaração expressa:
  - a. de que os consorciados responderão, em conjunto ou isoladamente, por todos os atos do consórcio;
  - b. de que não poderá ter sua composição ou constituição alterada ou sob qualquer forma modificada, sem prévia e expressa autorização do Arrendante;
  - c. definindo o percentual de participação de cada um dos consorciados;
- III. Indique a empresa líder, única representante legal do consórcio, com quem a Contratante manterá entendimentos;
- IV. A empresa líder seja necessariamente aquela indicada no compromisso de constituição do consórcio.

**5.2.10.** Cada uma das empresas do consórcio deverá apresentar a documentação exigida nos subitens 5.2.1, 5.2.4 e 5.2.5 deste Edital.

**5.2.11.** Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Especial de Licitação.

## **6. DAS VISITAS**

**6.1.** Os Licitantes deverão visitar a área objeto deste edital, descrita no item 2.1, em data a ser estabelecida pela Comissão Técnica de Avaliação e Seleção, instituída pelo Decreto nº 45.187 de 27 de julho de 2007, tendo em vista a verificação das condições locais, para avaliação própria da quantidade e



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



natureza dos trabalhos, materiais e equipamentos necessários à realização das obras nos setores arrendados.

**6.1.1.** Todas as vistorias deverão ser prévia e obrigatoriamente programadas.

**6.1.2.** O agendamento da visita deverá ser providenciado junto à Comissão Técnica de Avaliação e Seleção Especial de Licitação, instituída pelo Decreto nº 45.187 de 27 de julho de 2007, obedecido o prazo estipulado no subitem 5.2.2. III acima.

**6.1.3.** Poderão ser feitas tantas visitas quanto cada Licitante considerar necessário, com acompanhamento por membro designado pelo Presidente da Comissão Técnica de Avaliação e Seleção, instituída pelo Decreto nº 45.187 de 27 de julho de 2007.

**6.1.4.** Ao final da visita oficial, que trata o subitem 5.2.2. III acima, a Comissão Técnica de Avaliação e Seleção, instituída pelo Decreto nº 45.187 de 27 de julho de 2007, fornecerá aos representantes credenciados dos Licitantes a Declaração de Visitação. A “Declaração de visitação” comprovará que a Licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais de onde serão executados os serviços, visando o cumprimento das obrigações relativas ao objeto ora licitado.

**6.2.** Contratante considerará que as propostas apresentadas foram elaboradas com perfeito conhecimento dos dois setores do Cais Mauá, não podendo a Arrendatária, em hipótese alguma, pleitear modificações nos preços, prazos e condições do Contrato, ou alegar prejuízo ou reivindicar qualquer benefício, sob a invocação de insuficiência de dados ou informações.

**6.3.** O Licitante se responsabilizará pelo exame de todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações e regulamentações referidas neste Edital.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



## **7. PROCEDIMENTO E CRITÉRIOS DE JULGAMENTO**

**7.1.** No dia, hora e local previstos no preâmbulo deste Edital, a Comissão Especial de Licitação, em sessão pública, receberá a credencial (subitem 3.6.1.) e os 3 (três) envelopes (subitem 4.1.) das Licitantes presentes, sendo o envelope de N° 03 - Proposta Comercial rubricado pelos membros da Comissão Especial de Licitação e pelos representantes das Licitantes presentes e, após, colocados em um invólucro, igualmente fechado e rubricado, como reforço de sua inviolabilidade.

**7.2.** Em prosseguimento, a Comissão Especial de Licitação abrirá os envelopes de N° 01 Documentos de Habilitação, cujos documentos serão rubricados pelos membros da Comissão Especial de Licitação e pelos representantes das Licitantes presentes, com vista e exame, no ato, facultados aos participantes da licitação.

**7.3.** Procedida a análise e verificação pela Comissão Especial de Licitação dos documentos de habilitação contidos nos envelopes N° 01 - Documentos de Habilitação, será declarada a habilitação ou inabilitação de cada Licitante.

**7.4.** Não havendo recurso quanto à habilitação ou à inabilitação, ou tendo ocorrido renúncia expressa dele por parte de todos os interessados ou, ainda, já tendo sido divulgados os resultados dos julgamentos de todos os recursos interpostos, serão devolvidos, fechados, os envelopes de N° 02 - Proposta de Metodologia de Execução e N° 03 Proposta Comercial às licitantes inabilitadas.

**7.5.** Encerrada a fase de habilitação, a Comissão Especial de Licitação procederá a abertura dos envelopes N° 02 Proposta de Metodologia de Execução, a serem examinados conforme o Termo de Referência.

**7.6.** Em seguida, a Comissão Especial de Licitação abrirá os envelopes de N° 03 - Proposta Comercial das Licitantes habilitadas na fase anterior, cujos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



documentos serão submetidos a igual processo de rubrica, com vista e exame, no ato, facultados aos representantes das proponentes presentes.

**7.7.** Após a verificação dos conteúdos dos envelopes de N° 03, serão os mesmos recolhidos pela Comissão Especial de Licitação para análise e julgamento das Propostas Comerciais.

**7.7.1.** Ocorrendo divergência entre o valor grafado com algarismos e o que for indicado por extenso, prevalecerá e será considerado este último.

**7.8.** No julgamento das propostas, a Comissão Especial de Licitação levará em consideração os critérios objetivos definidos no Edital.

**7.9.** De cada reunião, será lavrada Ata consignando todas as ocorrências, que, depois de lida e achada conforme, será assinada pelos membros da Comissão Especial de Licitação e pelos representantes das licitantes presentes.

**7.10.** É facultada à Comissão Especial de Licitação a realização de diligências, suspendendo seus trabalhos, a fim de esclarecer pontos e questões necessários à instrução do processo licitatório.

**7.11.** Não será considerada qualquer oferta de vantagem não prevista neste Edital.

**7.12.** Serão desclassificadas quaisquer Propostas Comerciais que não atendam às exigências deste Edital ou Propostas Comerciais que apresentem Valor Anual do Arrendamento Ofertado inferior ao Valor Anual Mínimo do Arrendamento previsto no item 8.13.1, conforme Art. 48 da Lei Federal 8.666/93.

**7.13.** Havendo igualdade entre 2 (duas) ou mais Propostas Comerciais, para efeito de desempate, a classificação se fará por sorteio, em ato público, para o qual serão convocadas todas as proponentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**7.14.** Terminados os trabalhos desta fase, a Comissão Especial de Licitação elaborará Relatório Final consignando uma retrospectiva das diversas fases da CONCORRÊNCIA e, baseada na classificação final obtida de acordo com os critérios de julgamento, proporá, formal e explicitamente, a adjudicação do objeto da Licitação à(s) Licitante(s) vencedora(s).

**7.15.** A Comissão Especial de licitação submeterá o Processo Licitatório, instruído com o Relatório Final referido no subitem 7.14. acima, à Secretária do Desenvolvimento e dos Assuntos Internacionais, que decidirá sobre sua homologação e adjudicação do objeto desta CONCORRÊNCIA à(s) Licitante(s) vencedora(s);

**7.16.** Homologada esta CONCORRÊNCIA, o seu objeto poderá ser contratado com a(s) adjudicatária(s).

**7.17.** Será declarada vencedora a proposta da Licitante que, atendendo todos os requisitos deste Edital, oferecer o maior Valor Anual do Arrendamento Ofertado na sua Proposta Comercial, na forma da planilha constante do Anexo IV (Planilha de Proposta Comercial) a este Edital, após qualificação de propostas técnicas, conforme Art. 15, VII, da Lei Federal nº 8.987/95.

**7.18.** O resultado e a classificação do julgamento serão divulgados e comunicados às proponentes através de e-mail ou fac-símile.

**7.19.** A adjudicação do objeto desta Licitação à Licitante vencedora formalizar-se-á por meio de Contrato, assinado pelas partes interessadas, regendo-se suas cláusulas pelos termos deste Edital, da minuta que o integra e pela legislação aplicável à espécie, em especial, a Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, a Lei Federal nº 8.630/93.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



## 8. DO CONTRATO

**8.1.** A responsabilização pela organização, elaboração e aprovação do Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA) e demais licenciamentos necessários ao Complexo caberão ao vencedor da Licitação, devendo ser observadas as condições da Minuta de Termo de Referência para elaboração do Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) aprovado pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, em 09/07/09, que integra este edital.

**8.2.** O contrato obedecerá aos termos da minuta constante do Anexo - Minuta do Contrato de Arrendamento.

**8.3.** Como condição para a assinatura do Contrato de Arrendamento será exigida a constituição da SPE e a exibição prévia do seu acordo de sócios ou acionistas, se houver, ou declaração de sua inexistência firmada pelo representante legal da SPE.

**8.3.1** Que a Arrendatária adote a logomarca criada e utilizada pelo Estado do Rio Grande do Sul como identificação visual do Projeto de Revitalização do Cais Mauá.

**8.4.** A Arrendatária deverá apresentar os operadores que irão desenvolver as atividades no Cais Mauá de acordo com as finalidades deste edital.

**8.5.** Caso a Arrendatária contrate operadores para o desenvolvimento de suas atividades, ela será responsável por todos os prejuízos causados ao Arrendante, aos usuários ou a terceiros, sem que a fiscalização exercida pelo órgão competente exclua ou atenuie essa responsabilidade.

**8.6.** Conforme a Lei Federal nº 8.666/93, na implantação e exploração do Complexo Cais Mauá, sem prejuízo das suas responsabilidades contratuais e legais, a Arrendatária poderá contratar as obras e serviços envolvidos no



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



Arrendamento, mediante a autorização expressa do Arrendante. Nesse sentido, a Arrendatária poderá contratar com um ou mais terceiros a construção das obras, a operação e manutenção do Complexo Cais Mauá e a exploração de cada um dos negócios a serem oferecidos no Complexo Cais Mauá, tais como hotéis, escritórios, shopping centers, restaurantes, centros de convenção e exposição, estabelecimentos de ensino, dentre outros, sem prejuízo de suas responsabilidades contratuais e legais. Os contratos entre a Arrendatária e esses terceiros estarão sujeitos às regras de direito privado e serão celebrados com anuência prévia e expressa do Arrendante, cabendo à Arrendatária informar a sua celebração e enviar uma cópia do contrato em 15 (quinze) dias após a sua assinatura. Igualmente, os terceiros com quem a Arrendatária celebrar contratos poderão firmar contratos com outras empresas, os quais também estarão sujeitos às regras de direito privado e não excluirão as responsabilidades contratuais e legais da Arrendatária.

**8.7.** Sob pena de extinção do Contrato de Arrendamento, a transferência do controle societário da Arrendatária dependerá da prévia anuência do Arrendante.

**8.8.** Para fins de obtenção da anuência prévia do Arrendante, a Arrendatária deverá:

- a) atender às exigências de capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica necessária à assunção do Arrendamento; e
- b) comprometer-se a cumprir todas as cláusulas do Contrato de Arrendamento em vigor.

**8.9.** As vendas de Participação Societárias da Arrendatária que não impliquem a transferência de seu controle societário não precisarão da prévia aprovação. Nesses casos a Arrendatária deverá apenas informar as vendas ao Arrendante em 15 (quinze) dias.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**8.10.** Para fins desse Edital e do Contrato de Arrendamento, entende-se por controlador a pessoa, natural ou jurídica, ou o grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto, ou sob controle comum, que seja titular de direitos de sócio que assegurem, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações da assembléia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da sociedade. Conseqüentemente, há uma “transferência de controle” sempre que se transferem ações que assegurem a maioria dos votos nas deliberações da assembléia geral e o poder de eleger a maioria dos administradores da sociedade.

**8.11.** A lei aplicável ao Contrato de Arrendamento será a brasileira, com seus princípios informadores, não sendo admitida qualquer menção a direito estrangeiro ou internacional, nem mesmo como meio de interpretação.

**8.12.** A legislação brasileira aplicável será aquela em vigor na data da ocorrência dos atos ou fatos.

**8.13.** O Valor do Arrendamento Anual corresponderá ao valor da proposta vencedora, para cada ano de contrato, importância esta dividida em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas, ou o equivalente ao percentual de 1,70% (um inteiro e setenta avos) sobre a Receita Operacional Bruta mensal apurada nos demonstrativos financeiros, o *quantum* que for maior, pagáveis até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês de vencimento mediante depósito realizado através de ficha de compensação bancária obtida junto à Fazenda Estadual, nos termos do Anexo IX – Minuta do Contrato de Arrendamento.

8.13.1. Serão desclassificadas as propostas que ofereçam Valor do Arrendamento Anual inferior a R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), porquanto incompatíveis com a magnitude do empreendimento.

**8.14.** Como garantia para completa execução das obrigações contratuais e da liquidação das multas convencionais, conforme o art. 56 da Lei Federal nº 8.666/93, a Arrendatária, por si, por meio de uma sociedade integrante da SPE



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



ou por meio de operador (es), deverá apresentar a "Garantia de Execução", a ser prestada por instituição financeira ou seguradora, conforme carta de compromisso apresentada pela Arrendatária durante a Licitação nos termos do item 5.2.4.3 deste Edital, até 10 (dez) dias contados da data de assinatura do Contrato de Arrendamento, da seguinte forma:

(I) Garantia do pontual e exato cumprimento da obrigação contratual da Arrendatária de pagamento do Valor Anual do Arrendamento, no valor equivalente ao Valor Anual Mínimo do Arrendamento previsto no estudo referente à Manifestação de Interesse;

(II) Garantia do pontual e exato cumprimento das obrigações contratuais referentes às obras necessárias à implantação do Complexo Cais Mauá, assumidas pelo(s) Licitante(s), no valor de R\$ 7.000.0000,00 (sete milhões de reais), correspondente a 2% (dois por cento) do valor do investimento mínimo assumido pelo(s) Licitante(s) nos termos deste Edital.

**8.15.** A garantia de que trata o item (I) acima será mantida pelo prazo do Arrendamento.

**8.16.** A garantia de que trata o inciso (II) será liberada anualmente na proporção da execução das obras, sendo totalmente liberada com a conclusão delas.

**8.17.** A Garantia de Execução, a critério da Arrendatária, poderá ser das seguintes modalidades:

a) seguro-garantia; e

b) fiança bancária.

**8.18.** O seguro-garantia deverá ser apresentado obrigatoriamente com o comprovante de pagamento do prêmio.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



**8.19.** A fiança bancária deverá ser apresentada obrigatoriamente na via original, contendo subscrição de duas testemunhas e firmas de todos os signatários reconhecidas em cartório de notas.

**8.20.** As garantias referidas neste subitem terão seu valor atualizado nas mesmas condições do Valor Anual do Arrendamento, descontado o valor liberado anualmente no caso da garantia prevista no inciso II do subitem anterior.

**8.21.** O atraso injustificado na execução do Contrato de Arrendamento sujeitará a Arrendatária à multa de mora equivalente a 10% sobre a parte inadimplida.

**8.22.** A multa será aplicada após regular processo administrativo e será descontada da Garantia de Execução do Contrato.

**8.23.** Caso a multa exceda o valor da Garantia de Execução do Contrato, ocorrerá a perda desta e a Arrendatária responderá por sua diferença.

**8.24.** A multa a que se refere o subitem anterior não impedirá ao Arrendante de rescindir unilateralmente o Contrato de Arrendamento e, ainda, aplicar outras sanções previstas.

**8.25.** O foro para a solução de divergências com relação à execução do contrato de Arrendamento não resolvidas amigavelmente será o foro da Comarca de Porto Alegre.

## **9. DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO DO CONTRATO**

**9.1.** Sempre que forem atendidas as condições do Contrato considera-se mantido seu equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do art. 37, inciso XXI da Constituição Federal e Art. 10 da Lei Federal nº 8.987/95.

**9.2.** A Arrendatária assumirá integral responsabilidade por todos os riscos inerentes ao Arrendamento, excetuados unicamente aqueles em que o contrário resulte expressamente do Contrato, incluindo, mas a tanto não se limitando,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



alterações na legislação, no Plano de Zoneamento Urbano e não obtenção das necessárias licenças ambientais por motivo alheio à sua vontade.

**9.3.** Diminuição de receita decorrente de alterações da demanda dos serviços oferecidos no desenvolvimento das atividades não-operacionais, em relação ao previsto no Plano de Negócios, não serão consideradas para efeito do equilíbrio econômico-financeiro, sendo considerado risco exclusivo da Arrendatária a correta avaliação do possível impacto sobre a exploração da área arrendada decorrente da evolução futura dessa demanda.

**9.4.** Variações de custo decorrentes das obrigações assumidas pela Arrendatária em relação ao previsto no Plano de Negócios, inclusive o valor e o volume físico das funções de ampliações, não serão consideradas para efeito do equilíbrio econômico-financeiro, sendo considerado risco exclusivo da Arrendatária sua correta avaliação.

## **10. PRAZO DO ARRENDAMENTO**

**10.1** O prazo do Contrato de Arrendamento será de 25 (vinte e cinco) anos, podendo ser prorrogado, a critério da administração, com a celebração de aditivo específico, mediante justificativa do interesse público e vantajosidade para a Administração Pública, uma única vez, por prazo máximo igual ao período inicial, conforme art. 4º, XI, da Lei Federal nº 8.630/93.

**10.2** O Arrendatária deverá requerer a prorrogação do prazo de Arrendamento até 24 (vinte e quatro) meses antes da data de término do prazo originalmente contratado, sob pena de decadência deste direito, cabendo à Arrendante, cumprido os requisitos do item 10.1, optar ou não pela prorrogação do prazo de arrendamento antes do vencimento do prazo originário.

**10.3** O prazo do Arrendamento será contado a partir do ato de imissão formal de posse no imóvel pela Arrendatária, que não poderá exceder a seis meses a partir da publicação do extrato do contrato de arrendamento, salvo motivo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



relevante superveniente, alheio à vontade das partes, a ser apreciado pelo Arrendante.

## **11. DAS SANÇÕES E PENALIDADES**

**11.1.** O descumprimento pela Arrendatária de qualquer disposição contratual, implicará na aplicação das disposições previstas nos arts. 77, 78 e 79 da Lei Federal nº8.666/93.

**11.2.** As multas serão aplicadas através de processo administrativo sancionador, que será iniciado a partir da respectiva notificação emitida pelo Arrendante à Arrendatária, garantida sua defesa prévia no prazo legal, observado o disposto na Lei Federal nº8.666/1993.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA**

### **12.1. Constituem-se obrigações da Arrendatária:**

- i. Obter as licenças para inícios das obras conforme Termo de Referência;
- ii. manter em dia o inventário e registro dos bens vinculados ao Arrendamento;
- iii. adotar medidas necessárias e adequadas para evitar ou estancar a geração de danos ao meio ambiente que venham a ocorrer no Complexo Cais Mauá;
- iv. cumprir e fazer cumprir as normas aplicáveis ao Complexo Cais Mauá;
- v. manter seguro de responsabilidade civil compatível com suas responsabilidades perante ao Arrendante e terceiros, e efetuar o seguro do patrimônio arrendado, de acordo com o Anexo V - Planilha do Valor e da Importância Segurada do Imóvel;
- vi. entregar ao Arrendante, ao final das obras e construções realizadas nos trechos arrendados, as memórias do cálculo estrutural, os desenhos e as especificações "as built";



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



- vii.solicitar previamente autorização ao Arrendante para realização de investimentos não previstos no Contrato de Arrendamento, instruindo o pedido com as especificações técnicas e o Projeto Básico de engenharia, já com a manifestação das autoridades competentes, para aprovação do Arrendante;
  - viii.dar conhecimento prévio ao Arrendante de qualquer acordo de acionista ou sócios e suas alterações, bem como de qualquer modificação na composição de seu controle societário;
  - ix.prover os recursos necessários à exploração da área arrendada, por sua conta e risco;
  - x.fornecer ao Arrendante relação atualizada dos serviços regularmente oferecidos, inclusive aqueles não previstos no Contrato de Arrendamento, com as respectivas descrições e preços.
  - xi.garantir livre acesso às instalações arrendadas a agentes devidamente credenciados pelo Arrendante;
  - xii.pagar tributos e contribuições de qualquer natureza, incidentes ou que venham a incidir, sobre a área arrendada e sobre as atividades exercidas;
  - xiii.observe as condições estipuladas para devolução das áreas e instalações arrendadas, quando da extinção do Contrato de Arrendamento;
  - xiv.viabilizar junto à(s) instituição(ões) financeira(s) o financiamento necessário para o Complexo Cais Mauá, nos termos deste Edital e do Contrato de Arrendamento; e
  - xv.assumir a integral e exclusiva responsabilidade pela inexecução ou execução deficiente dos serviços.
- 12.2.** Motivo de força maior, caso fortuito, ato da Administração ou interveniências imprevisíveis, devidamente comprovadas e justificadas,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



embora retardem ou impeçam a execução parcial ou total do ajuste, exoneram as partes de qualquer responsabilidade pelo atraso na prestação dos serviços, bem assim pelo descumprimento das obrigações emergentes do Contrato de Arrendamento e vinculadas a essas circunstâncias.

### **13. DAS PRERROGATIVAS E OBRIGAÇÕES DO ARRENDANTE**

#### **13.1. Incumbe ao Arrendante:**

- I. aplicar penalidades contratuais;
- II. cumprir e fazer cumprir as disposições da legislação aplicável aos serviços e cláusulas do Contrato de Arrendamento;
- III. manter acompanhamento e fiscalização permanente do Contrato de Arrendamento;
- IV. observar e fazer observar as regras e procedimentos para licitação e para o Arrendamento;
- V. cumprir e fazer cumprir as exigências relativas à segurança e à preservação do meio ambiente;
- VI. coibir práticas lesivas à livre concorrência na prestação dos serviços.

**13.2.** Os bens reversíveis resultantes de investimentos serão transferidos para o patrimônio do Arrendante.

**13.3.** Em caso de extinção antecipada do Contrato, sem culpa da Arrendatária, será realizado levantamento e avaliação para determinar a indenização devida, que corresponderá exclusivamente ao valor contábil de seus investimentos em bens reversíveis ainda não completamente depreciados e aos bens necessários à continuidade do serviço, que forem transferidos para o Arrendante.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



#### 14. ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA DO COMPLEXO CAIS MAUÁ

Quando pactuado financiamento para construção, implantação, manutenção, conservação, melhoria, gestão, exploração e operação do Complexo Cais Mauá, a Arrendatária deverá apresentar ao Arrendante, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a celebração do Contrato de Arrendamento, o(s) contrato(s) firmado(s) com instituição(ões) financeira(s) com patrimônio líquido mínimo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões),.

14.1. Caso o(s) contrato(s) referido(s) acima não seja(m) apresentado(s) ao Arrendante em até 30 (trinta) dias após o termo final do prazo de 180 (cento e oitenta dias) contemplado no item 14, o Arrendante poderá proceder na declaração de caducidade do Contrato de Arrendamento, sem prejuízo de aplicação de multa e juros, conforme estabelecido na minuta referida no Anexo IX ao presente Edital.

14.2. Sem prejuízo do subitem anterior, a Licitante vencedora desta Concorrência deverá apresentar ao Arrendante, em até 30 (trinta) dias] contados da adjudicação do objeto desta Concorrência, carta-compromisso emitida por instituição(ões) financeira(s), na(s) qual(is) esta(s) assume(m) o compromisso de viabilizar o Contrato de Arrendamento.

14.3. Caso a Licitante vencedora desta Concorrência não apresente ao Arrendante, no prazo estabelecido no subitem 14.2, a referida carta-compromisso, estará sujeita ao pagamento de uma multa de 5% sobre o Valor Anual de Arrendamento, mais juros de mora no valor de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

14.4. Sem prejuízo do pagamento da multa referida no subitem 14.3, caso o atraso na entrega da carta-compromisso ao Arrendante, por parte da Licitante vencedora, ultrapasse em 30 (trinta) dias do termo final do prazo referido nos subitem 14.1, o Arrendante poderá proceder à inabilitação da Licitante



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



vencedora, adjudicando o objeto da presente Concorrência à Licitante cuja proposta tenha sido a segunda melhor classificada.

## **15. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1.** Fica entendido que o presente Edital e Anexos são complementares entre si, de modo que qualquer informação contida em um documento e omitida no outro será considerada.

**15.1.1.** O Licitante vencedor, quando convocado pelo Arrendante, terá o prazo de 30 (trinta) dias para a assinatura do termo de Contrato, conforme o disposto no art. 64 da Lei nº 8.666/93.

**15.1.2.** A realização da presente Licitação não obriga o Arrendante a adjudicar o seu objeto, podendo a Licitação ser anulada ou revogada a qualquer tempo, sem que caiba aos participantes direito de pleitear qualquer indenização.

**15.2.** Constituem parte integrante e indissociável deste Edital os seguintes Anexos:

I - Termo de Referência;

II - Indicadores para Qualificação;

III - Declaração de Visitação;

IV - Planilha de Proposta Econômica;

V - Planilha do Valor e da Importância Segurada do Imóvel;

VI - Modelos de Cartas de Instituições Financeiras e Termos e Condições Mínimas para Apólice de Seguro Garantia;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



VII - Modelo de Garantia de Execução, VIII - Compromisso de Investimento Mínimo, e IX - Minuta do Contrato de Arrendamento;

VIII- Diretrizes Urbanísticas aprovadas pela CAUGE do Município de Porto Alegre;

IX- Lei Complementar nº638/10 do Município de Porto Alegre;

X- Minuta do Termo de Referência Ambiental do Município de Porto Alegre;

XI- Regras relativas ao entorno dos bens tombados, previamente definidas pelo Município de Porto Alegre, através da equipe do Patrimônio Histórico Cultural – EPAHC, e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

**15.3.** O Licitante vencedor da presente Licitação deverá ressarcir ao autor dos estudos selecionados em decorrência da solicitação de Manifestação de Interesse datada de 31 de julho de 2007, os custos por este incorridos na elaboração de tais estudos, observado o disposto em tal Manifestação de Interesse, limitado em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

Porto Alegre 08 de Julho de 2010

Josué de Souza Barbosa,

Secretário da SEDA.I