

Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Escola de Administração
Faculdade de Arquitetura
Instituto de Filosofia e Ciências Humanas

CAIS CULTURAL

Diretrizes Gerais

Proposta de Ocupação do Cais do Porto de Porto Alegre



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO
FACULDADE DE ARQUITETURA
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS

CAIS CULTURAL

DIRETRIZES GERAIS

Proposta de Ocupação do Cais do Porto de Porto Alegre

Projeto de Extensão Ocupação Cais do Porto Cultural
Projeto de Extensão Práticas de Patrimônio Insurgente
Observatório das Metrôpoles - Núcleo Porto Alegre
Núcleo de Estudos em Gestão Alternativa - NEGA

Porto Alegre, novembro de 2021



FICHA TÉCNICA

A Proposta de Ocupação do Cais do Porto de Porto Alegre é fruto do trabalho de professores pesquisadores, pós-graduandos e alunos/as bolsistas reunidos em projetos de extensão e em núcleos de pesquisa da UFRGS.

Professores Pesquisadores

Prof. Dr. Eber Pires Marzulo
Departamento de Urbanismo, Faculdade de Arquitetura
Coord. Projeto de Extensão Ocupação Cais do Porto Cultural

Profa. Dra. Inês Martina Lersch
Departamento de Urbanismo, Faculdade de Arquitetura
Coord. Projeto de Extensão Práticas de Patrimônio Insurgente

Prof. Dr. Luciano Fedozzi
Departamento de Sociologia, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas
Projeto As Metrôpoles e o Direito à Cidade
INCT/CNPq Observatório das Metrôpoles – Núcleo Porto Alegre

Prof. Dr. Pedro de Almeida Costa
Escola de Administração
Núcleo de Estudos em Gestão Alternativa – NEGA/UFRGS

Pós-Graduandos/as, bolsistas de extensão e membros dos Projetos

Projeto de Extensão Ocupação Cais do Porto Cultural

Ana Luisa Jeanty de Seixas, Arquiteta e Urbanista, doutoranda PROPUR/UFRGS
Franciele Bonoldi, Arquiteta e Urbanista, mestranda PROPUR/UFRGS
Gabriel Gomes Constantino, acad. de Relações Internacionais/UFRGS
Leonardo Oliveira Sassi, Geógrafo, mestrando PROPUR/UFRGS
Raquel Kvitko, Arquiteta e Urbanista

Projeto de Extensão Práticas de Patrimônio Insurgente

Fabírcia Zin, bolsista de Extensão, acad. Arquitetura e Urbanismo/UFRGS
Hemilyn da Silva Machado, bolsista de Extensão, acad. Arquitetura e Urbanismo/UFRGS
José Daniel Craidy Simões, Arquiteto e Urbanista, doutorando PROPUR/UFRGS

FICHA TÉCNICA	1
1. APRESENTAÇÃO	3
2. INTRODUÇÃO	5
A volta do Cais do Porto à cidade de Porto Alegre	5
3. DA FUNÇÃO SOCIAL AO PATRIMÔNIO CULTURAL DAS CIDADES	6
3.1 Do direito aos espaços públicos	6
3.2 Cais do Porto: patrimônio histórico e cultural da cidade	10
4. ANTECEDENTES DE INTERVENÇÕES NO CAIS DO PORTO	13
4.1 As diversas tentativas de intervenções	13
4.2 Um cais do porto sem acesso público há mais de dez anos	14
4.3 A rescisão do contrato e a nova estratégia de privatização	20
4.4 Uma proposta de uso e ocupação baseada no direito à cidade	23
5. DIRETRIZES GERAIS PARA REFUNCIONALIZAÇÃO	25
A devolução do Cais do Porto à cidade e à cidadania	25
5.1 Cais do Porto cultural, economicamente diversificado e criativo	27
5.2 Cais do Porto ambientalmente sustentável	30
5.3 Cais do Porto com gestão democrática e governança participativa	32
5.3 Cais do Porto integrado ao Centro Histórico	33
6. ESTUDO DE VIABILIDADE DE USO E OCUPAÇÃO DOS ESPAÇOS DO CAIS	34
7. DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRAS	40
7.1 Financiamento das transformações dos armazéns e do gasômetro	40
7.2 A estruturação financeira do Cais do Porto Cultural	41
7.3 Fundos e tipos de despesas	45
7.4 Governança participativa do Cais do Porto	45
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	47
APÊNDICE	

1. APRESENTAÇÃO

O exercício do pensamento que gera a inteligência pressupõe a educação, a cultura, a ciência e a arte. Acreditando neste princípio, desenvolvemos a presente proposta, fruto de elaboração conjunta, de trabalho coletivo e de muito diálogo entre professores, pesquisadores, estudantes, produtores de cultura, artistas e comunidade.

Os tempos são duros, e por isso mesmo se fazem ainda mais necessárias a construção coletiva e a articulação entre conhecimento e saberes para que, da particular experiência histórica que atravessamos, seja pela pandemia global, seja por um governo federal assumidamente defensor de regimes ditatoriais e que nega a relevância do conhecimento científico e os saberes populares e tradicionais, possamos construir uma vida mais digna e melhor para todos. E a construção de uma vida digna planetária começa na escala local, em nossa aldeia, nossa cidade.

O presente documento coloca para o debate público da cidadania porto alegre e gaúcha uma proposta capaz de garantir a utilização pública do Cais do Porto de Porto Alegre, através de projetos de extensão e núcleos de pesquisa da UFRGS, que assim cumpre seu compromisso com a melhoria das condições de vida da sociedade local e regional e a qualificação das decisões sobre o futuro da cidade.

A proposta apresenta estudos de viabilidade de uso e ocupação do Cais do Porto por atividades culturais, além de diretrizes para a viabilização e sustentabilidade financeira do empreendimento e gestão através de mecanismos de governança participativa. Entendemos que a proposta apresentada deverá passar pelo mais amplo processo de discussão com instâncias de participação cidadã, organizações sociais e comunitárias e entidades profissionais e técnicas, assim como instituições governamentais e não-governamentais, envolvidas na questão. Dessa forma, as diretrizes e estudos propostos poderão responder ainda de maneira mais precisa às necessidades e aspirações da população tendo como fundamento a destinação pública da área, colocando Porto Alegre e o Rio Grande do Sul em sintonia com princípios garantidores do direito à cidade e à vida, conforme preconizam o **Estatuto da Cidade**, nossa legislação federal de política urbana, e a nossa **Constituição Federal**.

Construímos a proposta intitulada **Cais do Porto Cultural** a partir de princípios ético-epistêmicos, que pressupõem a participação coletiva, a interdisciplinaridade entre áreas do conhecimento acadêmico-científico e a transdisciplinaridade através da incorporação de saberes de diferentes agrupamentos sociais. Desde uma confecção trabalhosa, por vezes conflituosa, instigante e altamente revigorante entre professores da UFRGS e estudantes de pós-graduação e graduação da **Universidade** e o **Coletivo Cais Cultural Já**, o documento apresenta propostas que visam transformar o Cais, em particular os armazéns, em espaço de vida cultural rica, diversificada, plural e que seja acessível a todas as classes sociais e segmentos da cidade. Em suma, devolver o Cais do Porto à cidade, como um espaço público e aberto para o uso de todos, todas e todes.

Além desta (1) Apresentação, o documento está composto por mais 6 seções, conforme a seguir: (2) Introdução; (3) Da função social ao patrimônio cultural das cidades; (4) Antecedentes de intervenções no Cais do Porto; (5) Diretrizes gerais para refuncionalização: a devolução do Cais do Porto à cidade e à cidadania; (6) Estudo de viabilidade de uso e ocupação dos espaços do cais; (7) Financiamento e gestão do projeto cais do porto cultural.

Reafirmamos a nossa esperança na formação educacional, na produção cultural, na invenção científica e na criação artística, que sempre, ao longo da história da humanidade, apontou caminhos possíveis e mais democráticos.

Boa leitura!

2. INTRODUÇÃO

A volta do Cais do Porto à cidade de Porto Alegre

O Cais do Porto é um dos mais fortes componentes da identidade de Porto Alegre. A área do Cais Porto é formada pelos setores do Gasômetro, dos Armazéns e das antigas Docas, os dois últimos setores ocupam cerca de 16 ha. O caminho a ser adotado para a retomada dessa área à cidade é de interesse de toda a população de Porto Alegre e do Rio Grande do Sul, porque participar da construção da cidade é um direito da cidadania.

Há cerca de dez anos, vários setores da sociedade civil, entidades profissionais, de controladoria, movimentos sociais e instituições acadêmicas previram que o então projeto do Governo do Estado para o Cais do Porto estava destinado ao fracasso. E foi, como bem o sabemos. Inclusive, neste trabalho, consideramos importante utilizar o nome Cais do Porto, para evitar confusões com o consórcio empresarial que se apropriou do nome Cais Mauá. E também porque se trata da forma histórica, como o Porto sempre foi chamado. Deixemos o Cais Mauá e resgatemos o **Cais do Porto de Porto Alegre**. O projeto anterior, sem participação da população, pretendia privatizar o lugar de nascimento da cidade, sendo acessível apenas àqueles que pudessem pagar pelo alto consumo em shoppings, lojas e estacionamentos.

Agora o Governo do Estado, em conjunto com a Prefeitura Municipal, pretende novamente requalificar o Cais do Porto, após anos de abandono pelo poder público e pela empresa privada que ganhou a concessão (Cais Mauá do Brasil SA). Para isso, o governo estadual contratou o BNDES e consultorias privadas para decidir como transformar o patrimônio cultural, material e imaterial de Porto Alegre em área comercial e para negócios imobiliários.

Então, mais uma vez, a cidadania gaúcha se mobiliza e vem dizer que tem o direito de participar das decisões sobre o lugar que representa a “carteira de identidade” da cidade. Afinal, foi um cais de porto na mesma área que deu nascimento à cidade e por isso a cidade leva seu nome. O Cais do Porto é o berço histórico, natural e econômico de Porto Alegre. Lugar onde se deposita nossa memória como sociedade. Vale lembrar que, após a desativação portuária, os armazéns sediaram a Bienal do Mercosul, a Feira do Livro, espetáculos teatrais, exposições, filmagens, feiras de alimentos e produtos artesanais, shows e festas, demonstrando seu potencial cultural. Sem contar, a familiaridade da população com o lugar. Seu lugar desde sempre.

A devolução desse lugar público para a cidade dependerá do tipo de projeto a ser adotado para a sua viabilidade econômica e para definição dos aspectos arquitetônicos e urbanísticos que devem orientar a ocupação e o uso da área. A cultura, em suas inúmeras manifestações, é capaz de proporcionar a animação urbana que o local requer, e já teve, e assim preservar o caráter público e inclusivo do Cais do Porto. Os armazéns são um patrimônio histórico e cultural da cidade, o maior símbolo da identidade histórica e arquitetônica da cidade, e entendemos que devem ser devolvidos à população na forma de ocupação para atividades culturais que sejam diversificadas, pluralistas e representativas do amplo espectro cultural e criativo que Porto Alegre já tem.

A refuncionalização do Cais do Porto exigirá um Grande Projeto Urbano (GPU), com impactos em vários aspectos da organização da cidade e que poderá ser um divisor de águas na metrópole gaúcha. A relevância do que está em jogo nos remete à necessária discussão sobre o caráter social a ser assumido pela reestruturação dessa área e sua plena incorporação à vida da cidade. Entendemos a modalidade de concurso público internacional como a forma mais adequada para escolha dos executores destas requalificações por garantir que o(s) projeto(s) vencedores sejam os melhores entre os proponentes, como é praxe nas melhores experiências de refuncionalização de áreas.

3. DA FUNÇÃO SOCIAL AO PATRIMÔNIO CULTURAL DAS CIDADES

Em defesa da presente proposta, entendemos ser fundamental a compreensão de dois aspectos: i) do direito aos espaços públicos, previsto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade; ii) do Cais do Porto como patrimônio cultural da cidade de Porto Alegre. A seguir, portanto, algumas considerações.

3.1 Do direito aos espaços públicos

Desde a década de 1960, com o surgimento de perspectivas críticas aos modelos modernistas de cidades, capitaneadas por Jane Jacobs (2001 [1961]) em sua luta contra remodelações impostas pela prefeitura de Nova Iorque, se estabeleceu uma crítica contundente à especialização de usos ou funções, seja na escala da cidade, ou na do edifício. Nas discussões recentes sobre a cidade contemporânea, tal princípio de multiplicidades de usos e funções segue sendo reafirmado, como nos estudos por cidades mais humanas desenvolvidos por Jan Gehl (2005), embasados em um conjunto cada vez maior de casos que demonstram a intrínseca relação entre a vitalidade dos lugares e sua

diversidade de funções, de usos e de públicos. Isto é, um bom lugar é aquele com animação; e o que gera a animação urbana é a diversidade.

Logo, áreas especializadas devem ser evitadas ou enfrentadas através de políticas públicas visando a diversidade. A variedade de usos de edifícios e zonas é o fundamento, por meio do qual estes elementos devem funcionar de forma harmônica. Todas as ações urbanas, desde o final do século XX, ocorridas nas principais cidades do mundo ocidental, entre as quais, em geral se toma como referência, de Paris a Nova Iorque, Lisboa a Amsterdam, Londres a Berlim e mesmo a Medellín - tão próxima e consagrada com suas transformações urbanas recentes - estão marcadas pela diversidade de usos.

Por princípio, espaços públicos qualificados, com manutenção e segurança permanente, atraem pessoas gerando recursos, polarizando atividades econômicas complementares e compatíveis com atividades culturais, recreativas e de lazer, incrementando a valorização do entorno, diminuindo a insegurança - pois quanto mais movimentado menores os índices e níveis de violência - enfim, melhorando a qualidade de vida em todos os sentidos e constituindo paisagens urbanas preenchidas de vida. No mundo todo, a preservação da paisagem urbana é fundamental para a atração de pessoas e afirmação de imagem além do local, tanto quanto para o uso cotidiano dos habitantes.

Nos últimos anos, as propostas de intervenção urbana em Porto Alegre, tendo como proponentes a Prefeitura e/ou o Estado, em especial os projetos privados, têm invariavelmente sido marcadas pela elitização do uso de espaços públicos, particularmente as relativas à tradicional e central área do Cais do Porto.

No entanto, Porto Alegre constituiu, ao longo do tempo, imagem clara e estabelecida com suas ruas, parques e praças arborizadas, pôr-do-sol às margens do Guaíba, prédios históricos e culturais da virada do século XIX para o XX, associativismo local, bairros animados com usos miscigenados tal qual sua população, democracia participativa, atividades culturais e iniciativas em espaços públicos, junto a outras inúmeras características que devem ser mantidas, preservadas, valorizadas e garantidas ao uso público, em especial para recreação e lazer.

Porém, tais atributos têm sido questionados por propostas e projetos que atentam contra os espaços públicos e as áreas de preservação ambiental e cultural. E isso vem ocorrendo principalmente nas tentativas de privatização da Orla do Guaíba, o que resulta no benefício do mercado imobiliário e na mercantilização da beleza cênica da paisagem de parte central da cidade e das margens do Guaíba, patrimônios de todos. Propostas que colocam em risco não só a imagem icônica do contorno dos armazéns do Cais do Porto com os edifícios do centro ao fundo, em especial a Igreja de Nossa Senhora das

Dores e o Mercado Público, mas também as praças e edifícios históricos de uso popular e cultural como a Casa de Cultura Mário Quintana e a Usina do Gasômetro com sua chaminé onde culmina o contorno do Centro.

Essas ações vão contra ao que a cidadania, os urbanistas e os planejadores propõem para a cidade do século XXI, que se caracteriza pelos seguintes aspectos:

- a) diversidade de usos: entende-se que a animação urbana se torna eficiente e eficaz quando os espaços têm diversidade de usos e, assim, de grupos sociais distintos;
- b) espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e que: a) promovam socialização entre grupos das mais diversas origens; b) promovam interação intergeracional; c) promovam segurança para mulheres e meninas; d) assegurem plenamente o respeito aos Direitos Humanos; e) evitem todas as formas de violência, sobretudo discriminação racial, de gênero, de classe, institucional;
- c) menor quantidade possível de construção: aproveitar o estoque construído para novas funções de acordo com as necessidades da sociedade em sua atualidade traz menores custos e aproveitamento imediato, tanto quanto mantém a paisagem urbana, fato mais relevante quando se trata de lugares de memória e/ou históricos;
- d) uso de meios de transportes ativos ou públicos coletivos – de preferência sem a utilização de combustíveis fósseis: não há mais dúvidas de que as mudanças climáticas têm se intensificado e provocado eventos extremos em todo o mundo, conforme aponta o último relatório do Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas, o IPCC¹; isso diz respeito a um contexto de crise climática e seus efeitos particularmente graves em grandes cidades próximas a cursos d'água e/ou orla, de pandemias e epidemias cada vez mais frequentes e do agravamento dos problemas de saúde derivados da obesidade associada à falta de práticas e atividades físicas: a viabilização e facilitação de deslocamentos não-motorizados (a pé, bicicleta, roller, skate) junto à imposição de dificuldades para o deslocamento

¹ *Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)*, trata-se de um corpo de cientistas definidos pela *United Nations Environment Programme (UNEP)* e pela *World Meteorological Organization (WMO)* que visa fornecer um diagnóstico claro do conhecimento sobre mudança climática e seus potenciais impactos socioeconômicos. Integrado ao Sistema ONU, é o principal órgão global responsável por divulgar conhecimento científico sobre a crise climática. Em 2007, em função de sua contribuição ao debate sobre as mudanças do clima, o órgão foi agraciado com o Prêmio Nobel da Paz (BONI, 2021).

através de veículos motorizados particulares se torna imperativo em qualquer reforma urbana;

- e) transformação de áreas centrais em parques e diminuição do tamanho das vias: os argumentos acima, dada a crise climática, pandemias e obesidade, impõem às transformações urbanas contemporâneas o aumento da área de circulação peatonal e veículos não-motorizados nas vias, aumento de áreas arborizadas e espaços abertos e, logo, refuncionalização de garagens e estacionamentos;
- f) a paisagem urbana enquanto ativo cultural e econômico: enquanto as últimas décadas do século XX foram marcadas por uma homogeneização dos grandes espaços e reformas urbanas, as primeiras do século XXI trazem as particularidades dos lugares como ativo urbano cultural com repercussões econômicas; afinal, um lugar bom para se viver atrai pessoas não só como turistas, mas também como habitantes, gerando fluxos econômicos e sociais que a longo prazo, e dado os pequenos investimentos necessários, demonstra-se economicamente vantajoso como estratégia se comparado a projetos urbanos que demandam grandes investimentos e destruição de aspectos locais relevantes;
- g) criação de espaços públicos para uso público em áreas centrais: uma das características das transformações urbanas ligadas à globalização financeira e sua realização através da produção de ativos fundiário-imobiliário foi a privatização de espaços públicos em áreas centrais tradicionais; vimos no que deu: crises de saúde (obesidade), sanitária (epidemias), ecológica (climática) e econômica (vide o crash de 2008), crises que impõe a produção de espaços públicos qualificados para uso público naquelas áreas de mais fácil acesso, seja pela densidade, facilidade de acessos e polarização de atividades que em geral caracterizam as áreas centrais das grandes cidades (MARZULO, 2016).

Se as intervenções do poder público nas cidades de nosso país já se basearam nas mais diversas correntes de pensamento no transcorrer da história, em grande parte tendo como referência modelos e ideias importados voltados aos interesses das classes dominantes, a partir da promulgação da Constituição Federal de 1988 se estabelecem direitos fundamentais que devem orientar toda e qualquer ação do Estado brasileiro nas cidades, em suas variadas escalas institucionais, através dos artigos 182 e 183

regulamentados pela legislação federal Estatuto da Cidade² que consagra como princípio a **função social da cidade** e, logo, da propriedade fundiária/imobiliária, bem como a **gestão democrática participativa das cidades**.

3.2 Cais do Porto: patrimônio histórico e cultural da cidade

Identificado por sua arquitetura exemplar e singular no Brasil, estruturada em ferro e uma das últimas grandes estruturas metálicas importadas na Europa, o Pórtico do Cais do Porto foi declarado patrimônio nacional³ através do tombamento em 1983, no livro de Belas Artes, juntamente com os armazéns A e B. A descrição do bem enfatiza o contexto de introdução e desenvolvimento no Brasil da arquitetura de estruturas metálicas vindas da Europa, nesse caso encomendadas à Casa Costa Daydée, de Paris. Além disso, o processo de tombamento destaca sua função urbana, “como fechamento da perspectiva da larga avenida que parte de um dos espaços abertos mais importantes da cidade, e balizada por duas notáveis construções do início do século 20, o Margs – Museu de Arte do Rio Grande do Sul Ado Malagoli e o antigo prédio dos Correios e telégrafos” (BICCA, 2010, p.114).

Em 1992, o Pórtico Central, os Armazéns A, A1, A2, A3, A4, A5, B, B1, B2, B3 e o Edifício Sede do Deprec / SPH (Superintendência de Portos e Hidrovias) foram tombados pelo Município de Porto Alegre (Lei complementar 275/92)⁴, enfatizando-se o fato de “constituírem um conjunto único e indissociável, que reúne diversos valores como patrimônio cultural da cidade. Com a Usina do Gasômetro, o conjunto arquitetônico se caracteriza pela unidade e peculiaridade, definindo o limite noroeste do promontório” (BICCA, 2010, p.115). Em 2003 foram tombadas, em nível nacional, as “Praças da Matriz e da Alfândega: Sítio Histórico de Porto Alegre”, inscritas no livro histórico, indicando a relação entre as praças e o Cais, já protegido.

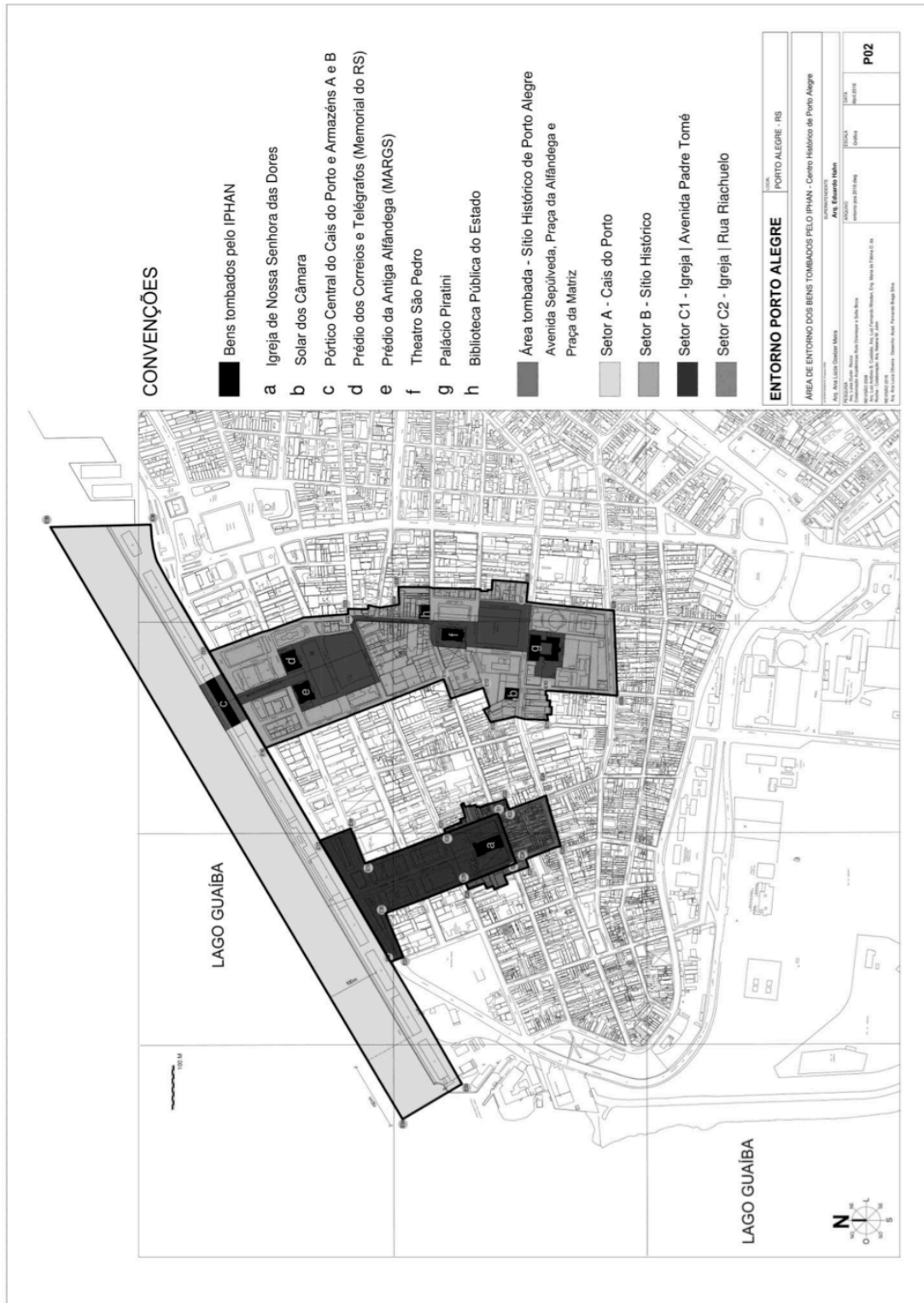
Visando preservar os valores destacados e o disciplinamento do entorno, em 1997, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre definiu a área de proteção desses bens e em 2016 foi publicada a Portaria nº483 com as diretrizes de entorno do Iphan para o Sítio Histórico (Figura 1).

² BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 21 set. 2021.

³ Sobre os tombamentos em nível federal, consultar o Arquivo Noronha Santos - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/ans/>. Acesso: 29 out. 2021.

⁴ Sobre o tombamento em nível municipal, consultar a Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural - (EPAHC). Disponível em: http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smc/default.php?reg=8&p_secao=87. Acesso em: 29 out. 2021.

Figura 01 - Mapa da área do Cais e sua inserção no Sítio Histórico de Porto Alegre



Fonte: Diário Oficial da União - Sítio Histórico de Porto Alegre - Livro Histórico: Inscrição:566;
Data:24-4-2003; Nº Processo:1468-T-00

Conforme Artigo 4º, inciso I da citada portaria,

“todas as intervenções na área de entorno deverão (...) garantir a preservação e a valorização da ambiência por meio de critérios de intervenção que controlem os elementos que possam provocar poluição visual ou prejudicar a compreensão do contexto urbano, consolidando o padrão de implantação predominante”.

Nesta mesma portaria, no Artigo 13, estão descritos os critérios específicos de cada setor, sendo o Setor A o Cais do Porto. O Cais do Porto e seus armazéns integram o Sítio Histórico de Porto Alegre, conectando-os à Praça da Alfândega e à Avenida Sepúlveda. O patrimônio cultural tombado e o seu entorno fazem parte da identidade da cidade, considerando que,

a linha dos armazéns e o Pórtico Central são elementos essenciais no perfil da cidade. Com a Usina do Gasômetro, compõem um quadro harmonioso, incorporado à imagem de Porto Alegre enquanto localidade portuária. Ao mesmo tempo, são testemunhos da história da construção da capital. (BICCA,2010, p.113).

As edificações históricas do Cais do Porto de Porto Alegre são raízes consagradas pelo tempo. Certificam que, na relação da cidade com o Guaíba, sempre houve um porto. Um lugar de abrigo, conexão e desenvolvimento. Se por um lado, no Cais do Porto não se realiza mais a atividade portuária – transferida para as margens do Rio Jacuí, junto à Avenida Castelo Branco, rodovia de entrada e saída da cidade – por outro, esse espaço pode seguir utilizando outras formas de transportar pessoas, valores e memórias, por intermédio do seu uso cultural.

Os armazéns do Cais tornam a história da cidade menos abstrata. São materialidades herdadas pela sociedade gaúcha contemporânea. Foram construídos e revisitados por diferentes gerações da sociedade a qual pertencem. O Cais do Porto é um espaço que merece ser ressignificado, mas sem perder seu caráter de diversidade, para que se mantenha sua relação identitária com a cidade. É esta identidade que define os seus valores sociais e culturais para a sociedade porto alegreense do presente.

4. ANTECEDENTES DE INTERVENÇÕES NO CAIS DO PORTO⁵

Apresentam-se, a seguir, de forma resumida, as diversas tentativas de intervenções na área do Cais do Porto de Porto Alegre realizadas a partir da década de 1990, período marcado paradoxalmente por usos culturais públicos da área, tais como Feira do Livro, Bienal do Mercosul, gravações de séries audiovisuais e filmes, espetáculos de artes cênicas, festas, shows e feiras de produtos alimentares e de artesanato, eventos com grande movimentação social e econômica, os quais demonstraram o potencial cultural do Cais do Porto.

4.1 As diversas tentativas de intervenções

No ano de 1991, a Prefeitura Municipal (PMPA), na gestão do Prefeito Olívio Dutra (PT, 1989-1992), lançou o projeto Caminho do Porto, por meio do qual cinco armazéns seriam transformados em restaurantes, museu, centro de educação para jovens e adultos e terminal turístico/fluvial. Em 1992, a PMPA e o Governo do Estado, na gestão Alceu Collares (PDT, 1991-1994), assinaram um protocolo prevendo a transferência de linhas de ônibus do Centro Histórico para a área do Porto, mas o projeto não foi levado adiante. Em 1995, o Governo estadual (Antônio Britto, PMDB, 1995-1998) anunciou o plano para revitalizar uma área formada pelo pórtico central e por dois armazéns. A intenção era transformá-los em centro gastronômico e cultural. Por sua vez, no ano de 1998, o mesmo governo lançou ainda um projeto mais audacioso: o Porto dos Casais previa a destinação da área a uma casa noturna, centro de compras, marina, dois hotéis, um prédio comercial de alta tecnologia, restaurantes, teatro e sede para a Orquestra Sinfônica de Porto Alegre, além da substituição do muro da Mauá por blocos móveis.

Os projetos para a refuncionalização do Cais do Porto seguiram sendo apresentados nos anos 2000, com o lançamento pelo Governo Estadual (Olívio Dutra, PT, 1999-2002) do projeto do Complexo Industrial Cais de Cinema, com cinemateca, centro técnico e audiovisual e estúdios de cinema. Entre os anos de 2002 e 2003, através do Projeto Monumenta, foram realizadas obras de restauração no Pórtico Central e obras pontuais nos armazéns A e B. Em 2003, o Governo estadual (Germano Rigotto, PMDB, 2003-2006) determinou a criação de uma comissão para reavaliar o projeto Porto dos Casais. A comissão decidiu reaproveitar o projeto, recomendando a manutenção do muro

⁵ Cronologia extraída de FEDOZZI, Luciano. Projeto “As metrópoles e o Direito à Cidade: o Cais Mauá e o Grande Projeto Urbano da Orla do Guaíba, Porto Alegre”, INCT/CNPq Observatório das Metrópoles.

da Mauá. Já em 2004, durante o mesmo governo, o plano de recuperação foi relançado com o nome de Revitalização do Cais Mauá. Um grupo técnico com integrantes do Governo do Estado e da Prefeitura (João Verle, PT, 2001-2004) previa espaços comerciais, culturais e empresariais no local. Prédios residenciais foram incluídos na proposta, mas o projeto não foi adiante porque a Prefeitura discordou do caráter privatizante e excessivamente comercial do projeto. Foram concluídos projetos públicos de infraestrutura básica e a mesma comissão mista, em 2006, encaminhou a titularidade da divisão dos três setores do Cais (Gasômetro, Armazéns e Docas) no Cartório de Registro de Imóveis.

As tentativas de revitalização do Cais do Porto ganharam um novo impulso a partir de 2007, quando a gestão da governadora Yeda Crusius (PSDB, 2007-2010) decidiu recomençar novamente o processo, escolhendo para isso o caminho da privatização da área por meio de concessão a empresas privadas. Como será visto adiante, iniciava-se nesse momento, em especial a partir de 2010, quando ocorreu a assinatura da concessão, um longo período marcado por frustrações, polêmicas, irregularidades e conflitos com entidades e movimentos da sociedade civil, acadêmicos e parlamentares que contestaram o processo de licitação e o modelo escolhido baseado principalmente na ocupação para fins comerciais e imobiliários.

4.2 Um cais do porto sem acesso público há mais de dez anos

Em 2008, o Governo do Estado anunciou o Consórcio liderado por *MStorti Business Consulting Group* como o vencedor da Solicitação de Manifestação de Interesse para elaborar um plano de negócios a nortear a licitação das obras no Cais do Porto por meio de parceria público-privada (PPP). O Consórcio foi composto por um grupo espanhol em parceria com os arquitetos Jaime Lerner e Fermín Vázquez. O Plano previa: reforma dos armazéns, por meio da substituição das paredes de alvenaria por vidro, para implantação de lojas, bares e restaurantes com vista para o Guaíba; duas torres comerciais para escritórios no setor das docas; um hotel de luxo com 300 apartamentos; um shopping com cerca de 13 mil m²; um centro de convenções para mil pessoas; museu; terminal hidroviário; trem elétrico ligando o complexo; dois estacionamentos; redução da altura do Muro da Mauá para um 1,50 m.

A conclusão das obras estava prevista para o ano de 2014. Em 2010, com prazo estipulado pelo edital de apenas 90 dias para apresentação da proposta de revitalização e com exigência da comprovação para investir de R\$ 400 milhões, apenas uma empresa habilitou-se à concessão por 25 anos do Cais, a saber, o Consórcio Porto Cais Mauá do

Brasil (CMB), formado por empresas da Espanha, do Rio de Janeiro e de São Paulo⁶, além dos arquitetos Jaime Lerner e Fermín Vázquez, o mesmo grupo que havia sido selecionado pela Manifestação de Interesse e ajudado na preparação do edital e do Plano de Negócios para a licitação.

O projeto ganhador consistiu em: shopping e praça, junto à usina do gasômetro; estacionamentos com 2.700 vagas junto ao shopping e nas docas; armazéns para lazer, sendo que os armazéns manteriam o desenho original, mas seriam reformados para abrigar empreendimentos comerciais e culturais; torres de negócios, sendo que no setor das docas seriam construídas três torres acima da altura prevista pelo Plano Diretor, para abrigar escritórios e hotel; espaço cultural, que seria instalado no prédio do antigo frigorífico, construído nos anos 40, permanecendo com desenho original; e, por fim, o novo muro, ou seja, o muro da Mauá, que se transformaria em uma cortina de água. Isso tudo com investimento previsto de R\$ 570 milhões e concessão de 25 anos.

O Plano Diretor para a área do Cais foi entregue à Prefeitura Municipal (José Fogaça, PPS/PMDB, 2005-2010) em maio de 2009. A Câmara Municipal aprovou, apesar dos protestos de ativistas contrários à privatização da área do Cais do Porto, a Lei Complementar nº 638, que estabeleceu regras para a utilização da área e critérios especiais de construção a serem implementados em Parceria Pública Privada, permitindo assim a construção do shopping center ao lado da Usina do Gasômetro e torres comerciais com mais de 100 metros de altura no setor das Docas do Cais do Porto. A Lei Complementar nº 638 foi sancionada pelo Município em março de 2010 (José Fogaça, PMDB). A Lei previa a preservação das características originais do Cais, indicava as normas técnicas e ambientais para as intervenções, assim como, determinava os segmentos comerciais que poderiam se instalar no Cais.

A aprovação do projeto de privatização do Cais do Porto, sem que houvesse ampla discussão com a sociedade porto-alegrense, passou a ser contestada por movimentos sociais e organizações de profissionais, bem como, por parlamentares, que manifestaram críticas ao projeto baseado na exploração comercial e imobiliária da área. Todos estes também defendiam uma revitalização com garantias de acesso público e baseada em atividades culturais. Um dos pontos mais criticados foi a previsão do shopping center ao lado da Usina do Gasômetro, com altura superior a esta.

⁶ O consórcio Cais Mauá Brasil S.A. foi constituído pela GSS Holding (espanhola) com 51% das ações, pela NSG Capital com 39% (sede no Rio de Janeiro) e o Grupo Bettin com 10% (São Paulo).

Nos anos seguintes, inúmeras foram ainda as ações de entidades da sociedade civil, de profissionais técnicos e acadêmicos, com o intuito de rediscutir o projeto adotado para a revitalização do Cais.

Os principais acontecimentos relativos à revitalização foram:

- a) mudanças profundas no quadro de acionistas e na presidência do CMB indicando que ele não apresentava as condições financeiras para o investimento exigido pela licitação. Durante quase uma década não houve obras e sequer foi realizada a manutenção dos armazéns tombados. À incapacidade do grupo somaram-se irregularidades e ilegalidades na gestão do projeto e da captação de recursos. Uma das mais expressivas foi a Operação *Gatekeepers*, deflagrada pela Polícia Federal que fez buscas na sede da CMB e endereços ligados a dirigentes do consórcio. A operação apurou desvio de dinheiro da CMB e do FIP (Fundo de Investimentos em Participações) Cais do Porto entre 2015 e 2017, resultando em bloqueio judicial de dinheiro do consórcio, de ex-dirigentes e do FIP⁷. Ainda em 2013 o TCE realizou uma inspeção sobre o Cais Porto em decorrência do pedido de investigação ao Ministério Público de Contas (MPC) solicitado pelo deputado estadual Raul Pont (PT), sob a suspeita de direcionamento da licitação pelo Governo Estadual ainda em 2010. As cláusulas da licitação tinham afastado outros grupos interessados⁸, na medida que os candidatos precisavam comprovar liquidez de R\$ 400 milhões e apresentar o projeto executivo da obra em 120 dias. O prazo exíguo entre o edital e a apresentação de candidaturas à licitação teria criado condições desiguais para a concorrência comparativamente ao Consórcio escolhido e que já havia ajudado na elaboração do edital da licitação em 2010. No relatório – que só veio a ser conhecido em 2015 –, os auditores do TCE apontaram

⁷PF faz buscas no Cais Mauá em operação que apura fraude com fundo de investimento - Jornal do Comércio. Os mandados foram expedidos pela 7ª Vara Federal de Porto Alegre. A investigação teve início em 2013, com a apuração de aportes feitos por um fundo de previdência privada gaúcho em um fundo de investimentos. A PF diz em nota que o fundo de investimentos "aplicava os valores em empresas de construção civil sem que houvesse a devida execução de obras públicas". Disponível em: <http://jcrs.uol.com.br/conteudo/2018/04/economia/622944-pf-faz-buscas-no-cais-maua-em-operacao-que-apura-fraude-com-fundo-de-investimento.html>. Acesso em: 28 out. 2021.

⁸Outro grupo interessado em participar do certame, radicado em Miami, nos Estados Unidos, contou com a engenheira civil brasileira Adriana Schönhofen Garcia e um dos nomes mais reconhecidos da arquitetura norte-americana, Bernard Zysc. Disponível em: <https://www.jornalja.com.br/especiais/dossie-cais-maua-licitacao-teve-um-unico-concorrente/>. Acesso em: 28 out. 2021. A engenheira defendeu a anulação da licitação e a realização de uma nova competição internacional segundo o regulamento da UNESCO-UIA (Union Internationale des Architectes) Ver Adriana Schönhofen Garcia em Porto Alegre: "Cais Mauá: Por Que Um Só Vencedor?". Disponível em: <http://www.uia-architectes.org/texte/england/Menu-7/UIAGuideIC.html>. Acesso em: 28 out. 2021.

irregularidades e o não cumprimento de cláusulas importantes do acordo, como as citadas acima sobre a comprovação de liquidez e a apresentação do projeto executivo, além da mudança da composição acionária do Consórcio sem autorização prévia⁹. Como os prazos de tais documentos já haviam se esgotado, o TCE entendeu que o Estado poderia romper o contrato unilateralmente¹⁰. A interpretação se apoiava em pareceres semelhantes da Contadoria e Auditoria Geral do Estado (Cage) e da comissão de fiscalização da própria Superintendência de Portos e Hidrovias (SPH). O governo da época (Tarso Genro, PT, 2011-2014), entretanto, não acatou a indicação do TCE¹¹, decisão esta que foi reiterada posteriormente pela gestão de José Ivo Sartori (PMDB, 2015-2018)¹⁰;

- b) as organizações da sociedade civil - que haviam atuado no Movimento em Defesa da Orla do Guaíba, desde a década de 1980, e que vinham apontando os equívocos da privatização da área e os aspectos nebulosos da licitação - tentaram em vão discutir com o Governo do Estado uma alternativa para o Cais ancorada nos princípios do Estatuto da Cidade (2001)¹². A partir de 2010, ocorreram ações de entidades, de profissionais, de acadêmicos e parlamentares buscando rediscutir o projeto. Na esteira do movimento Defesa Pública da Alegria (2014), foi criado o Movimento Ocupa Cais Mauá (após transformado no Cais Mauá de Todos e na AMACAIS)¹³, reunindo entidades e ativistas ligados a cultura, meio ambiente, patrimônio

⁹ Processo 2765-02.00/13-8 do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul.

¹⁰ DOSSIÊ CAIS MAUÁ – II. Licitação teve um único concorrente. Disponível em: <https://www.jornalja.com.br/especiais/dossie-cais-maua-licitacao-teve-um-unico-concorrente/>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹¹ Em outubro de 2015 Matéria do Jornal Zero Hora, a partir da Lei de Acesso à Informações sobre o relatório da inspeção realizada pelo Tribunal de Contas do Estado (TCE) revela que a decisão do Governo do Estado Tarso Genro de não rescindir o contrato com a Cais Mauá do Brasil SA foi política. Apesar do descumprimento de cláusulas por parte da empresa que poderiam levar à rescisão contratual, conforme inspeção do TCE secundada por órgãos de controle como a Contadoria e Auditoria Geral do Estado e pela Comissão de Fiscalização do Contrato da Superintendência de Portos e Hidrovias (SPH), o governo por meio da Casa Civil, decidiu dar continuidade ao projeto. Contrariando opinião do Superintendente da SPH (2012-2013), Pedro Homero Obelar, o Chefe da Casa Civil Carlos Pestana confirmou em entrevista para o Jornal Zero Hora que “havia interesse em manter o acordo em razão da importância atribuída pela sociedade à obra”. Jornal Zero Hora. Marcelo Gonzatto. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2015/10/relatorio-do-tce-aponta-irregularidades-na-revitalizacao-do-cais-maua-4888132.html>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹² Manifesto em Defesa do Cais Mauá assinado por 109 docentes da UFRGS. Disponível em: <https://www.facebook.com/1056596141028575/posts/1111745132180342/>. Acesso em: 29 out. 2021.

Carta aberta à população de Porto Alegre: como queremos nosso Cais Mauá?. Disponível em: <https://www.facebook.com/ocupacaismaua/posts/368723943297544:0/>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹³ Cais Mauá de Todos/as. Disponível em: https://www.facebook.com/caismauadetodos/about/?ref=page_internal. Acesso em: 29 out. 2021.

Em março de 2017 lideranças do Cais Mauá de Todos decidem transformá-lo na Associação dos Amigos do Cais Mauá (AMACAIS), objetivando adquirir personalidade jurídica. Disponível em: <https://amacais.wordpress.com/quem-somos/>. Acesso em: 29 out. 2021.

histórico, universidades, juventude e associações de moradores¹⁴. Ocorreram diversas manifestações públicas e apresentação de alternativas nos meios acadêmicos¹⁵ e na mídia alternativa objetivando abrir o debate sobre a relevância do Cais para a cidade e uma forma de ocupação dos armazéns que preservasse seu caráter público. As atividades ganharam a adesão de artistas e intelectuais da cidade. Foram realizados atos, manifestos, shows, festas, serenatas, ocupações artísticas, bloco de carnaval, vídeos, atos de escrachos, debates, panfletagem, programas de rádio, audiências públicas populares, coletivas de imprensa e formas de pressão dos deputados estaduais¹⁶. Eventos marcantes foram o “Abraço Coletivo ao Cais Mauá”; o ato “Salve o Armazém A7”; o ato Escracho por um Cais Mauá Público (quando manifestantes “desabraçaram” a Prefeitura Municipal e “recompraram” simbolicamente o Cais do Porto)¹⁷; e o vídeo-escracho “De Tubarões, Bananas e Lacaiois”¹⁸, que tratou, em forma de paródia, do fracasso do modelo de revitalização contratada pelo estado. As ações foram organizadas por esses movimentos acima citados, bem como pelo Coletivo a Cidade Que Queremos¹⁹, criado em 2015, reunindo movimentos sociais, ambientalistas, técnicos e acadêmicos aglutinados pela plataforma do direito à cidade e a reforma urbana²⁰. A mobilização de contestação à privatização do Cais foi evidenciada também pela grande participação da população na Audiência Pública para apresentação do EIA-RIMA do projeto Cais do Porto, realizada pela CMB no ginásio do Grêmio

¹⁴ Ver mais em: <https://www.facebook.com/ocupacaismaua/posts/368723943297544:0/>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹⁵ Grupo pede mudança no projeto de revitalização do Cais Mauá. Projeto alternativo prevê parque em área ao lado do Gasômetro. Apresentação e debate do TCC da arquiteta Helena Cavalheiro (UFRGS). Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2015/04/grupo-pede-mudanca-no-projeto-de-revitalizacao-do-cais-maua-4742852.html>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹⁶ A Rede Minha Porto Alegre utilizou a plataforma Painel de Pressão, encaminhou centenas de e-mails e contactou pessoalmente os 55 deputados, mas apenas 14 parlamentares da oposição se manifestaram favoráveis à rescisão do contrato. “Nova licitação para o Cais Mauá é defendida por 14 deputados”. Disponível em: <http://paneladepressao.nossascidades.org/campaigns/914#>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹⁷ Escracho por um Cais Mauá Público. Disponível em: <https://www.facebook.com/search/top?q=cais%20mau%C3%A1%20de%20todos>. Acesso em: 29 out. 2021.

¹⁸ De Tubarões, Bananas e Lacaiois. A Novela do Cais. Vídeo escracho sobre o fracasso da revitalização do cais de Porto Alegre. AMACAIS e ProsperArte, 30 de maio de 2019. Disponível em: https://www.facebook.com/watch/?ref=search&v=2221972164590063&external_log_id=07dfb6d7-b958-49e6-99d3-dbf6d199a70b&q=www.facebook.com%2Famacaais. Acesso em: 29 out. 2021.

¹⁹ Em 6 de Novembro de 2015 foi criado o Coletivo A Cidade Que Queremos, composto por organizações sociais, movimentos, entidades profissionais e acadêmicas. Entre outras atividades relativas ao Direito à Cidade, o grupo passou a realizar ações em torno do Cais Mauá e da Orla do Guaíba. Disponível em: <https://coletivocidadequequeremos.wordpress.com/lançamento-do-coletivo-a-cidade-que-queremos/>. Acesso em: 29 out. 2021.

²⁰ Paulo Guarnieri. Movimento em Defesa da Orla do Rio Guaíba, Maio de 2011. Disponível em: <http://movimentoemdefesadaorladoguaiba.blogspot.com/p/quem-somos.html>. Acesso em: 29 out. 2021.

Náutico União (2015). Da mesma forma, ocorreu a audiência convocada pela Comissão de Saúde e Meio Ambiente da Assembleia Legislativa, em 2016, com a lotação do auditório Dante Barone (600 pessoas), ocasião em que foi solicitada a rescisão do contrato e a revisão do caminho escolhido pelo Governo do Estado e a Prefeitura para a revitalização do Cais do Porto²¹. O conflito instaurado em torno do tema motivou a criação da Frente Parlamentar e Social por um Cais Mauá de Todos, na Assembleia Legislativa do RS²²;

- c) a evidente precariedade demonstrada pela empresa CMB, a falta de transparência na relação com a cidade, a situação nebulosa da licitação e o caráter inadequado do projeto urbanístico motivaram diversas ações judiciais e solicitações de providências por entidades civis junto aos órgãos de controle, tais como Ministério Público Estadual (MPE), promotorias de Patrimônio Público, Ordem Urbanística e Meio Ambiente do Ministério Público Federal (além do Núcleo de Combate a Corrupção) e a Procuradoria Geral do Estado. O Ministério Público de Contas se destacou na defesa do interesse público. Em 2016, o Coletivo A Cidade Que Queremos fez a quarta representação junto ao MP gaúcho por suspeitar da conivência de autoridades com as falhas cometidas pela CMB, o que poderia caracterizar crime de prevaricação. O documento apontou que a CMB nunca apresentou a garantia financeira de R\$ 400 milhões²³. Entidades como o IAB RS, a AGAPAN, a Associação de Moradores do Centro Histórico e a ONG DEFENDER entraram com Ação Civil Pública visando a rescisão do contrato com o Consórcio. Em setembro de 2016, o Ministério Público de Contas (MPC) emitiu parecer questionando a saúde financeira do consórcio e solicitando a suspensão do licenciamento para obras por meio de agravo regimental junto ao TCE²⁴, já que a Prefeitura havia entregado a Licença Prévia (LP) para o empreendimento. A solicitação não foi atendida pela segunda câmara do TCE coordenada pelo ex-deputado do PMDB Alexandre

²¹ Movimentos cobram rescisão de licitação do Cais Mauá e deputados prometem Frente Parlamentar. Débora Fogliatto. Sul21 – 17/03/2016. Disponível em: https://sul21.com.br/cidadesz_areazero/2016/03/movimentos-cobram-rescisão-de-licitação-do-cais-mauá-e-deputados-prometem-frente-parlamentar/. Acesso em: 29 out. 2021.

²² A Frente foi coordenada pelo deputado Tarcísio Zimmermann (PT).

²³ A representação foi assinada pela AGAPAN, Movimento Gaúcho de Defesa do Meio Ambiente, Coletivo Cais Mauá de Todos, Associação Comunitária do Centro Histórico e Observatório de Metrôpoles.

²⁴ PROMOÇÃO MPC Nº 0166/2016. Publicado em 16 de setembro de 2016. Disponível em <https://coletivocidadequequeremos.files.wordpress.com/2016/09/promoc3a7c3a3o-ministc3a9rio-pc3bablico-de-contas.pdf>. Acesso em: 29 out. 2021.

Postal. Conforme matéria do Jornal JÁ, “a decisão deu continuidade ao pacto de silêncio nos meios políticos e jurídicos diante de um caso cada vez mais embaraçoso”. Conforme o mesmo jornal, o relator do agravo no julgamento do TCE inclusive “confundiu as áreas do Cais e os argumentos da solicitação do MPC”²⁵, demonstrando pouco conhecimento do caso.

Após mais de 10 anos de embate, apenas nessa última tentativa de intervenção, o que se verifica é uma triste resultante: uma área de cais de grande potencial de uso público que permanece fechado por telas e grades, desde a sua entrega para o consórcio espanhol, sem acesso e usufruto da população e em estado profundo de degradação, tanto de suas estruturas construídas quanto de suas áreas abertas. Talvez não tivesse chegado a este estado se as inúmeras atividades que ali aconteciam, como já citadas (Feira do Livro, Bienal do Mercosul, etc...) tivessem sido mantidas, com estratégias devidamente articuladas e planejadas em prol do interesse público, garantindo a diversidade e o acesso amplo à área, assim como defenderam - e continuam defendendo - vários setores da sociedade.

4.3 A rescisão do contrato e a nova estratégia de privatização

A incapacidade econômica para realizar a privatização, a visível inidoneidade do grupo²⁶, somadas às irregularidades, tornaram-se evidências incontornáveis para a empresa CMB, inclusive na compreensão do caso entre os meios empresariais da cidade que tentaram salvar o negócio²⁷. Essa situação tornou insustentável a permanência da empresa, apesar da mudança de estratégia após a sua mais severa crise. A Reag Investimentos havia renunciado, em 2017, a gestão do FIP (Fundos de Investimentos em Participações), a principal forma de captação de recursos escolhida para financiar as obras. Em seu lugar assumiu a Empresa LAD Capital, especializada na gestão de “ativos estressados”, troca esta que teria sido a salvação para “recuperar o negócio”²⁸, segundo o

²⁵ “Postal reconhece problemas no Cais, mas indefere suspensão de obras”. Naira Hofmeister, publicado em: 25 nov. 2016. Jornal Já. Disponível em: <https://coletivocidadequequeremos.wordpress.com/category/cais-maua/page/2/>. Acesso em: 29 out. 2021.

²⁶ Silvio Guido Fioravanti Jardim. A inidoneidade paira sobre o Cais Mauá. Jornal do Comércio, publicado em 22 ago. 2017. Disponível em: <http://jcrs.uol.com.br/conteudo/2017/08/opiniao/580821-a-inidoneidade-paira-sobre-o-cais-maua.html>. Acesso em: 29 out. 2021.

²⁷ “Há quase três anos, já se sabia, nos meios empresariais, que a concessão havia se tornado inviável financeiramente. Insistir na manutenção do atual modelo seria apostar no passado”. Nem toda crítica sobre o Cais Mauá vem de caranguejos. Marta Sfredo, publicado em 30 abr. 2019. Clic RBS. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/colunistas/marta-sfredo/noticia/2019/04/nem-toda-critica-sobre-o-cais-maua-vem-de-caranguejos-cjv2kb758021u01rohvhv9zxf.html>. Acesso em: 29 out. 2021.

²⁸ Após operação da PF e mudança na gestão, Cais Mauá fala de planos para ‘Fase Zero’ da revitalização. Luís Eduardo Gomes, publicado em 27 mar. 2019. Sul 21. Disponível em: <https://sul21.com.br/ultimas-noticias-geral-areazero-2/2019/03/apos-operacao-da-pf-e-mudanca-na-gestao-cais-maua-fala-de-planos-para-fase-zero-da-revitalizacao/>. Disponível em: 29 out. 2021.

novo executivo Eduardo Luzardo, que veio a público admitir as dificuldades financeiras e as trocas realizadas²⁹.

A nova estratégia da empresa modificou a captação de recursos. Em vez de investimentos de fundos previdenciários, a empresa voltou-se para empreendedores privados dispostos a realizar negócios nos 11 armazéns tombados, o que antes era uma etapa após a conclusão da recuperação dos armazéns. O projeto Marco Zero foi apresentado à Prefeitura Municipal em 14 de janeiro de 2019, com as licenças aprovadas no dia 8 de março do mesmo ano. Foram previstas instalações temporárias de lazer, entretenimento, gastronomia e estacionamentos. Em almoço na Associação Comercial de Porto Alegre (ACPA), em fevereiro de 2019, o Prefeito Nelson Marchezan Jr. (PSDB, 2017-2020) anunciou o Marco Zero para o aniversário da cidade. Ignorando o histórico de fraudes e problemas do consórcio, declarou: *“Vai ser um gostinho de como é bom vencer a burocracia”*³⁰.

Após um longo período de denúncias de entidades e movimentos da sociedade civil, de técnicos, de pesquisadores, de parlamentares e da mídia não corporativa – estigmatizados pela denominação de “caranguejos”³¹ pela grande mídia e por defensores incondicionais da privatização do Cais do Porto – e após várias ações judiciais e tentativas de correção de rumos por órgãos de controle (Ministério Público de Contas), o Estado, por meio do governador Eduardo Leite (PSDB, 2019-2022), finalmente decidiu pelo rompimento do contrato com o Consórcio Cais Mauá do Brasil SA, em 30 de maio de 2019. A decisão teve como base os estudos realizados pela Procuradoria-Geral do Estado (PGE) e pelo grupo de trabalho criado por Leite no início do governo, composto por integrantes da Secretaria de Logística e Transportes e da Superintendência dos Portos do Rio Grande do Sul, a partir de dois marcos legais – a lei 8.666/93 (Lei das Licitações) e a Resolução da Agência Nacional de Transportes Aquaviários (Antaq) nº 55/02. Segundo o Governo do Estado, o Consórcio cometeu seis infrações contratuais e quase nove anos depois, as obras sequer tinham sido iniciadas³². Além da desobediência dos prazos, o

²⁹ Vide nota 28.

³⁰ Vide nota 28.

³¹ Sobre o significado atribuído ver Elmar Bones. Caranguejo. maio de 2019, ESPECIAL CAIS MAUÁ. Disponível em: https://www.jornalja.com.br/wp-content/uploads/2020/03/JA_ESPECIAL-Cais_Maua_pg01a16_web.pdf. Acesso em: 29 out. 2021.

³² Parecer da Procuradoria indica seis razões para o rompimento: **1. Ausência de obras relevantes e descumprimento de prazos.** Nem o projeto executivo, que deveria ter sido entregue em, no máximo 120 dias a partir da assinatura do contrato, foi apresentada até agora. **2. Não atendimento da qualificação econômico-financeira.** A própria empresa alegou que não conseguiu executar as obras licenciadas da primeira fase por falta de dinheiro; **3. Não pagamento do arrendamento, que já passa de R\$ 6,7 milhões.** A empresa pediu a suspensão dos pagamentos e perdão da dívida acumulada; **4. Não obtenção de licenças.** A empresa sequer obteve licenciamento para as obras do Setor 1 (Gasômetro). parte das licenças concedidas já está com o prazo de validade expirado; **5. Falta de manutenção dos armazéns, especialmente do A e do B.** A situação foi atestada pela equipe de fiscalização do contrato, que notificou a empresa; **6. Problemas de**

Consórcio não realizou a manutenção dos armazéns históricos, o que agravou a já precária estrutura deles.

As razões para o rompimento coincidiram com as críticas e as denúncias que há muito vinham sendo realizadas por vários grupos da sociedade e movimentos sociais. Dentre as razões se destacaram: o descumprimento de prazos, a ausência de projeto executivo que deveria ser apresentado 120 dias após a concessão e a não qualificação econômico-financeira prevista na licitação. O Tribunal de Contas, em maio de 2019, apontou que menos de 17% do valor adquirido tinha sido investido na revitalização³³.

O rompimento do contrato abriu uma nova fase na longa tentativa do Governo do Estado de revitalização do Cais do Porto. A estratégia foi optar por um modelo de privatização mais direto, a ser viabilizado por um plano de negócios que garantisse a atração de investidores em empreendimentos lucrativos contando com a venda fatiada das áreas do Cais Mauá. Ao mesmo tempo, foi dada continuidade à instalação o mais rápido possível de um empreendimento privado no Cais que funcionasse como “amostra” da ocupação a ser efetivada. Essa amostra resultou no Projeto Embarcadero.

A efetivação do novo modelo de negócios para o Cais iniciou rapidamente, quando, em maio de 2019, o Governador Eduardo Leite (PSDB) informou o início de estudos para uma nova modelagem de projeto e encaminhou ao Ministério da Infraestrutura e à Antaq o pedido para desvincular o Cais da “poligonal portuária”, que considerava formalmente a área do Cais como zona de porto vinculada à União. A demanda foi atendida e o Cais do Porto foi desvinculado da poligonal portuária. O Cais passou à propriedade do Estado do RS, a fim de facilitar a privatização baseada no fatiamento e venda dos lotes. Com maior liberdade, o Governo do Estado contratou, no início de 2021, estudos econômicos do BNDES para definir a privatização do ativo do Cais do Porto.

A partir de estudos e prospecções de mercado, o banco deve indicar o modelo, seja por meio de alienação, concessão ou parceria público-privada (PPP), para privatização do terreno. O BNDES anunciou, em abril deste ano, a escolha do Consórcio Revitaliza para o estudo de viabilidade da revitalização do Cais do Porto. Composto por oito empresas, o consórcio, selecionado pelo BNDES entre sete concorrentes, é formado pelas empresas Patinvest, Machado Meyer Advogados, Dal Pian Arquitetos, ZEBL Arquitetura, Radar PPP, Caruso Engenharia, Apsis Consultoria Empresarial e 380 Volts

vigilância. Negligência com o patrimônio. Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/governador-anuncia-rompimento-do-contrato-com-a-cais-maua-do-brasil>. Acesso em: 29 out. 2021.

³³ Menos de 17% do valor adquirido foi investido na revitalização do Cais Mauá, aponta Tribunal de Contas. Publicado em 21 nov. 2019. Disponível em: <https://www.osul.com.br/menos-de-17-do-valor-adquirido-foi-investido-na-revitalizacao-do-cais-maua-aponta-tribunal-de-contas/>. Acesso em: 29 out. 2021.

Comunicação. O valor do contrato foi de R\$ 4.537.200, a ser pago pelo futuro administrador do cais.³⁴

Ao mesmo tempo, avançou o Projeto Embarcadero, proposto por um grupo de empresários locais ao Governo do Estado ainda em 2019, em uma área de 19 mil m² do Armazém A7 até a Usina do Gasômetro, subalugada a empresas locais. Sem licitação, a área foi concedida para exploração comercial, com equipamentos de lazer, gastronomia e estacionamento.

4.4 Uma proposta de uso e ocupação baseada no direito à cidade

Nesse novo contexto, após a rescisão do contrato, atores da sociedade civil e dos meios acadêmicos retomaram o debate sobre o destino do Cais do Porto³⁵. Grupos da cultura, ligados ao Coletivo a Cidade Que Queremos (CCQQ), passaram a elaborar uma proposta de ocupação do Cais baseada nos preceitos do Direito à Cidade e da diversidade cultural (março/abril, 2021)³⁶. A mobilização resultou na criação do **Coletivo Cais Cultural Já** formado por setores da cultura e dos empreendimentos de economia cooperativa, solidária e sustentável³⁷. O movimento foi apoiado por professores e pesquisadores da UFRGS, que haviam participado dos debates sobre o Cais do Porto em anos anteriores³⁸. Foi criado assim o **Projeto de Extensão Cais do Porto Cultural**.

A este projeto somaram-se outros grupos acadêmicos da UFRGS como o Observatório das Metrôpoles (Núcleo Porto Alegre), o Projeto de Extensão Práticas do Patrimônio Insurgente (Departamento de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura) e o Núcleo de Estudos em Gestão Alternativa (Escola de Administração), que passaram a elaborar, em conjunto com o Coletivo Cais Cultural Já³⁹, uma proposta de uso, ocupação e financiamento do Cais baseada nos preceitos do Direito à Cidade (Estatuto da Cidade, 2001) e nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável da ONU. Também neste momento

³⁴ Governo do Estado do RS, publicado em: 29 abr. 2021. Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/consorcio-revitaliza-sera-responsavel-pelo-estudo-de-viabilidade-do-cais-maua>. Acesso em: 29 out. 2021.

³⁵ Ver MARSHALL, Francisco. A potencia do Cais. Revista Parêntese, 68, publicado em: mar. 2021. Disponível em: <https://www.matinaljornalismo.com.br/parentese/revista-parentese/parentese-68-invento-um-cais/>. Acesso em: 29 out. 2021.

³⁶ Ver artigo de Jacqueline Custódio. Caderno de Sábado, Jornal Correio do Povo, publicado em: 06 fev. 2021. Disponível em: <https://www.facebook.com/Amacaais/posts/2243819239095168>. Acesso em: 29 out. 2021.

³⁷ Página oficial do Coletivo nas redes sociais: https://www.facebook.com/caisculturalja/?ref=page_internal. Acesso em: 29 out. 2021.

³⁸ Ver FEDOZZI, Luciano. Cais Mauá: será para todos?. Publicado em 06 mar. 2021, Sul 21. Disponível em: <https://sul21.com.br/geral-1/2021/03/cais-maua-sera-para-todos-por-luciano-fedozzi/>. Acesso em: 29 out. 2021.

³⁹ Em setembro de 2021 foi lançado o manifesto “Cais do Porto, Alegre! 100 Anos, 1921-2021, contendo diretrizes para a revitalização como inclusão socioespacial, função social da cidade, cultura, patrimônio histórico, sustentabilidade ambiental e econômica e gestão democrática do Cais.

representantes da Câmara de Vereadores de Porto Alegre e da Assembleia Legislativa do RS criaram Frentes Parlamentares em Defesa do Cais Mauá⁴⁰.

Em 11 de setembro de 2021, o movimento realizou o Cortejo Cultural pela comemoração dos 100 anos do Porto. O cortejo, do pátio do Cais à Usina do Gasômetro, reuniu organizações sociais, culturais e ambientais que reivindicam participação na retomada do Cais e um modelo de ocupação cultural. Foi o primeiro evento público do movimento desde o começo da pandemia do Coronavírus. Não obstante, apesar da solicitação formal de audiência com os governos estadual e municipal, permaneceram os obstáculos à participação da cidadania na rediscussão do projeto para o Cais⁴¹.

Atento ao direito de participação no ordenamento da cidade, o Ministério Público do Tribunal de Contas, em maio de 2021, por iniciativa do procurador Geraldo Da Camino, realizou a Audiência Pública virtual com o tema “A participação da população na modelagem da privatização do Cais Mauá”. Foi acordado que o Governo do Estado deveria ouvir as entidades civis conforme compromisso dos representantes do governo estadual, os Secretários de Parcerias, de Planejamento e Gestão e o Procurador Geral do Estado. Participaram da audiência representantes da Associação dos Amigos do Cais Mauá, do Coletivo A Cidade Que Queremos e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do RS⁴².

Em junho de 2021 o Consórcio Revitaliza, escolhido pelo BNDES, realizou workshops com públicos específicos para consultar setores da cidade sobre o projeto de revitalização⁴³. É prevista ainda uma audiência pública consultiva para apresentação do projeto de privatização do Cais durante o ano de 2022.

⁴⁰ Frentes propostas e coordenadas respectivamente pelo vereador Leonel Radde (PT) e a deputada estadual Sofia Cavedon (PT).

⁴¹ Entidades querem debater Cais com o Piratini. Bruna Suptitz, Coluna pensar a cidade, Jornal do Comércio. Publicado em 09 fev. 2021. Disponível em: https://www.jornaldocomercio.com/ conteudo/colunas/pensar_a_cidade/2021/02/777948-entidades-querem-debater-cais-com-o-piratini.html. Acesso em: 29 out. 2021.

⁴² Respectivamente Leonardo Busatto, Claudio Gastal e Eduardo Cunha da Costa. Os representantes das entidades foram Jaqueline Custódio e Tiago Holzmann da Silva. Disponível em: <https://www.jornalja.com.br/geral/cais-maua-mpc-promove-audiencia-sobre-participacao-popular-na-revitalizacao/>. Acesso em: 29 out. 2021.

⁴³ Informações sobre a realização dos workshops pelo Consorcio Revitaliza Disponível em: <https://www.380v.com.br/clientes/consorcio-revitaliza/workshop.php>. Acesso em: 29 out. 2021.

5. DIRETRIZES GERAIS PARA REFUNCIONALIZAÇÃO

A devolução do Cais do Porto à cidade e à cidadania

A reestruturação do Cais do Porto não é um fenômeno isolado. Ela se insere no debate contemporâneo sobre o presente e o futuro das metrópoles no país, num mundo que é cada vez mais urbanizado. Conforme discussões atuais sobre essa crescente urbanização⁴⁴, as cidades do século XXI precisam adotar um modelo de desenvolvimento que seja capaz de fortalecer a integração dos seus moradores naquilo que é seu **patrimônio comum**. Para isso, a transformação do urbano em formas de vidas mais justas, equilibradas e sustentáveis exige um tipo de desenvolvimento local que se contraponha às tendências de segregação socioespacial, de exclusão socioeconômica, de violência, insegurança e degradação ambiental que marcam a realidade urbana brasileira (MARICATO, 2013; RIBEIRO, 2018).

Os Grandes Projetos Urbanos (GPU), por seu forte impacto, precisam nesse sentido ser elaborados tendo em vista a necessidade de integração social, econômica e cultural de toda a população, bem como de sustentabilidade ambiental. Projetos integradores – do conjunto dos territórios da cidade e dos vários segmentos e camadas sociais – são fundamentais para contribuir para a universalização do bem-estar urbano e produzir o pertencimento exigido pela condição da cidadania⁴⁵.

É com essa perspectiva que qualquer projeto para o Cais do Porto precisa ser desenvolvido. Ele deve expressar o compromisso com o cumprimento dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) adotados pela ONU e os princípios inclusivos e democráticos previstos no Estatuto da Cidade⁴⁶, ordenamento maior das políticas urbanas no país. Esse conjunto de diretrizes, subscritas pelo Brasil e o município de Porto Alegre, são condizentes com as Funções Sociais da Cidade e da Propriedade (artigos 182 e 183 da CF de 1988) que devem orientar as políticas urbanas de efetivação do Direito à Cidade.

A partir desses parâmetros normativos e morais, um projeto para o Cais do Porto deve ser desenvolvido visando o acesso e o usufruto de todos/as os/as moradores/as da cidade e visitantes, não produzindo, assim, a seleção de frequentadores pelo viés

⁴⁴ Cf. nova Carta de Atenas 2003. Disponível em: https://paginas.fe.up.pt/construcao2004/c2004/docs/SAT_02_carta%20atenas.pdf. Acesso em: 29 out. 2021.

⁴⁵ Sobre projetos de intervenção urbana voltados à integração social ver o caso emblemático de Medellín em: John Octavio Ortiz. Aprendizados da arquitetura em Medellín. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=mOH3Wjp7Bm8>. Acesso em: 29 out. 2021.

⁴⁶ Lei federal nº 10.257/2001, “Estatuto da Cidade”.

socioeconômico ou de qualquer outra ordem social (racial, gênero, idade), como é comum observar em intervenções urbanas em áreas portuárias no Brasil e em outros países⁴⁷. Para isso, o caráter integrador de projeto para o Cais do Porto assume um duplo desafio na cidade de Porto Alegre, ao mesmo tempo espacial e social: a) de integrar novamente a área do porto ao território da cidade, principalmente ao Centro Histórico; e b) de promover a inclusão e a integração social das diversas classes, camadas e grupos culturais que vivem e constroem a cidade. Essa dupla dimensão do caráter integrador do Cais do Porto é a que poderá devolver, de fato, o lugar mais icônico de Porto Alegre à sua população.

O Cais do Porto está separado da cidade por muito tempo e a sua retomada não será efetiva caso sejam erguidos novos muros invisíveis a separar aqueles que dele poderão usufruir e o restante da população à margem desse espaço público. Nenhum setor isoladamente tem legitimidade para se apropriar do patrimônio que é o Cais do Porto, **daí porque edificações residenciais em qualquer área do Cais devem ser descartadas**⁴⁸.

O caráter integrador da retomada do Cais do Porto poderá ser alcançado com uma modelagem eficaz e criativa para o financiamento econômico do projeto. Conforme proposição no item Financiamento e Gestão, no presente documento, isso será possível com a adoção de um sistema de compensações entre recursos privados (oriundos da alienação do setor das Docas) e sua destinação para o financiamento da restauração e a reforma do setor dos armazéns, com fins de ocupação e uso público. Dessa forma o **caráter híbrido** da ocupação do Cais (objetivando o uso público dos armazéns - principal patrimônio histórico e cultural do Cais do Porto) requer a superação da visão calcada na privatização dos espaços públicos como caminho único para o desenvolvimento urbano. Esse caminho, que certamente não é o único possível e nem o desejável para a valorização dos espaços públicos, deve ser substituído, no caso do Cais do Porto, por um projeto capaz de estabelecer a corresponsabilidade dos diversos atores (públicos, privados e da sociedade civil) em torno de objetivos comuns e que visem resultados benéficos para todos/as. Do contrário, a revitalização poderá contribuir para o aumento das desigualdades socioespaciais e as mazelas que vem tornando insustentável a vida nas cidades brasileiras.

⁴⁷ Na América do Sul os casos de Puerto Madero, em Buenos Aires, e o Porto Maravilha, no Rio de Janeiro, são emblemáticos. Ver Puerto Madero e Ipanema: os bairros mais caros da América Latina. Disponível em: <https://www.agorams.com.br/puerto-madero-e-ipanema-os-bairros-mais-caros-da-america-latina/>. Acesso em: 28 out. 2021.

⁴⁸ A vedação de construções residenciais na Orla foi adotada por decisão popular no plebiscito realizado em 2008 sobre o caso do Pontal do Estaleiro.

Os princípios orientadores do caráter inclusivo da revitalização do Cais do Porto devem pautar um conjunto de ações planejadas e integradas, de curto, médio e longo prazos, perenes em relação às trocas de governos e maiorias parlamentares e que viabilizem a realização desses objetivos, contemplando, através da mediação de conflitos, todos os interesses setoriais envolvidos na cidade (SILVA, 2016). Para isso é preciso garantir a ampla participação da sociedade em igualdade de condições nas decisões sobre o Cais, participação essa que requer mecanismos institucionais reconhecidos pelas autoridades responsáveis, afinal a gestão democrática é um princípio do Direito à Cidade.

A partir desses elementos socioespaciais e econômicos que devem orientar a requalificação do Cais do Porto, o projeto arquitetônico e urbanístico (em especial do setor dos armazéns), deve ser resultante de **concurso público**, procedimento que é mais adequado e transparente na escolha de grandes projetos, como demonstra a experiência internacional. É fundamental, todavia, que a sociedade civil, por meio de suas organizações sociais, participe do processo de escolha, a fim de que ela seja a mais democrática. A seguir, são apresentados, em detalhes, as principais ideias nas quais se baseia a proposta Cais do Porto Cultural.

5.1 Cais do Porto cultural, economicamente diversificado e criativo

A cultura – nas suas amplas e diversificadas manifestações, incluindo-se a educação – é capaz de proporcionar dinamicidade e vida pujante aos espaços públicos das grandes cidades. Juntamente com atividades de lazer e entretenimento, o Cais do Porto, em especial os seus armazéns, constituem-se em lugares privilegiados para abrigar uma ampla gama de atividades culturais e criativas existentes em Porto Alegre, como atesta o sucesso de atividades e de eventos já realizadas nos seus armazéns.

Uma forma de ocupação a partir da multiplicidade de expressões artísticas e culturais, combinadas com usos e atividades sociais, educativas, de entretenimento e lazer, poderá transformar o Cais de Porto Alegre em um lugar privilegiado da cidade e do Estado. Isso porque o extenso e diversificado campo da cultura possui capacidade de mobilização de pessoas e de grupos de todas as faixas etárias e de renda, o que favorece a apropriação coletiva dos espaços que são construídos para simbolizar as cidades. Além disso, uma ocupação cultural tem potencial para superar em qualidade o modelo baseado no consumo cultural homogeneizador, visto comumente em remodelações portuárias no Brasil e no mundo. Estes modelos – em geral, representativos das políticas de *city-*

marketing no âmbito da globalização econômica hegemônica pelo projeto neoliberal⁴⁹ – são orientados para um tipo de consumo cultural condizente com a mercantilização necessária ao processo de acumulação de capital que ocorre na estrutura urbana. Daí suas tendências de consumo elitizado (por meio das grandes marcas mundiais) que, associado à indústria do entretenimento, constituem parte da transformação das cidades em novas mercadorias para os estratos de alta renda, incluindo-se os segmentos do turismo de luxo. Esse modelo bastante conhecido em geral não distribui os benefícios da reestruturação urbana de forma equânime e também desfavorece as identidades locais⁵⁰.

Diferentemente desse modelo a ocupação cultural do Cais pretende aliar:

- a) um conjunto de atividades gratuitas (no campo da arte/educação/conhecimento);
- b) atividades culturais de diversas modalidades em forma de hospedagem (passageira) no uso de espaços e equipamentos de pequeno, médio e grande porte;
- c) atividades artísticas, de entretenimento e de lazer comercializadas, para fins de remuneração dos eventos e contribuição com a autossustentabilidade dos armazéns;
- d) empreendimentos econômicos baseados em práticas cooperativas e na sustentabilidade ambiental, a exemplo da economia solidária, das feiras agroecológicas e do artesanato;
- e) empreendimentos gastronômicos de médio e pequeno porte, com destaque para culinária local e sociobiodiversidade, além de outros;
- f) eventos de grande porte, tais como a Feira do Livro, Bienais de Artes, Festivais Culturais, Congressos Científicos e outros eventos;

⁴⁹ Os aspectos críticos da globalização não devem ser confundidos como a crítica da globalização em si. Entendemos que é possível e necessário que as cidades busquem sua inserção internacional a partir de parâmetros distintos dos pressupostos neoliberais que hoje são hegemônicos. Uma vasta literatura acadêmica trata do tema da inserção internacional das cidades, algo que é inclusive muito caro à trajetória recente de Porto Alegre na arena mundial.

⁵⁰ Isso não significa que estratos locais das elites não possam ser beneficiados na condição de associados de grandes atores econômicos ou mesmo de protagonistas. Entretanto, as intervenções urbanas de city-marketing, em geral, distribuem os benefícios de forma seletiva e desigual no conjunto das sociedades locais. Isso tende a ser ainda maior em realidades constituídas por grandes desigualdades historicamente estabelecidas. Ver ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Erminia. A cidade do pensamento único: desmanchando consenso. Vozes: Petrópolis, 2002.

- g) polo de economia criativa, segmento que se apresenta nos últimos anos como de grande crescimento no RS⁵¹, com significativo número de postos de trabalho (130.079), estabelecimentos (27.645) e renda média com potencial de crescimento (R\$ 2.655,94), cuja polarização tende a estar em Porto Alegre e região metropolitana.

A ocupação cultural aqui proposta não se limita à diversidade de modalidades e de expressões artísticas da cidade, mas também às questões culturais que atravessam a estrutura social brasileira, como raça/etnia, gênero e faixas etárias, e suas respectivas formas de expressar as identidades culturais. A retomada do Cais do Porto poderá assim representar o mosaico da sociedade brasileira e da realidade de Porto Alegre e do Estado do Rio Grande do Sul. Uma ocupação que poderá diferenciar Porto Alegre comparativamente a outros casos mundiais de *waterfront regeneration*. Esse modelo irá enriquecer o conteúdo do espaço público e contribuir para a vida democrática e pluralista necessária às grandes metrópoles contemporâneas. A ocupação cultural e o mix dos empreendimentos propostos para o Cais do Porto poderá instituir um processo de significação simbólica do lugar como um espaço que valoriza e celebra o reconhecimento da diversidade sociocultural da sociedade brasileira.

A ocupação cultural dos armazéns estabelece uma atração turística distinta do padrão de consumo rápido e homogeneizador normalmente encontrado em reestruturações portuárias ou frentes-de-águas. Diferentemente desse modelo, além das belezas naturais como o Guaíba, as ilhas e o pôr-do-sol, e do Patrimônio Histórico, os turistas poderão vivenciar características culturais que se realizaram ao longo do tempo nesse espaço de cruzamento étnico-cultural no sul do Brasil. O foco da atração do turismo, nesse caso, se desloca do entretenimento padronizado para o que há de particular e, assim, especial, através de aspectos arquitetônicos, urbanos, culturais e naturais de Porto Alegre.

Estas são ideias que podem ser desenvolvidas na área do Cais Porto, constituindo uma mistura interessante e sustentável de atividades culturais e econômicas a ser oferecido à população, conforme os seguintes objetivos: a) proporcionar diversificação econômica e de usos dos espaços; b) promover inclusão e oportunidade de agentes

⁵¹ Secretaria De Planejamento, Orçamento e Gestão (Seplag-RS). O mercado de trabalho da economia criativa no Rio Grande do Sul — 2006-17. Governo do Estado do Rio Grande do Sul: Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão - Departamento de Economia e Estatística, Nota Técnica n.º9, 10 dez. 2019. Disponível em: <https://dee.rs.gov.br/upload/arquivos/202003/03180542-nt-economia-criativa.pdf>. Acesso em: 21 set. 2021.

econômicos de pequeno porte e voltados para o consumo de baixo e médio poder aquisitivo; c) valorizar a cultura e a economia solidária e criativa da cidade.

É importante lembrar que a própria lei que definiu o regime urbanístico para o Cais contém elementos do caráter cultural e polarizador que ele deverá assumir:⁵²

Propostas: III – a criação do equipamento público “Centro da Juventude – Laboratório 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.

Segundo relatório da *British Council*, os setores criativos são uma das principais histórias de sucesso global dos negócios. Além disso, como são movidos por ideias e expressões criativas originais, eles são transformadores – de pessoas, lugares e economias. Isso inclui o impacto transformador que exercem em setores fundamentais - como o turismo - para o qual eles contribuem melhorando e diversificando a oferta e atraindo atividades de turismo cultural de valor mais elevado. O Brasil, talvez mais do que em qualquer outro lugar do planeta, é associado à sua produção criativa e cultural - seu antigo acervo de sons, imagens e histórias continuamente provocadores e inspiradores.

5.2 Cais do Porto ambientalmente sustentável

Porto Alegre foi pioneira nas lutas ambientais iniciadas no início da década de 1970. A ocupação do Cais do Porto, como identidade da cidade de Porto Alegre, precisa ser modelar em termos de sustentabilidade ambiental, o que exige ir além do que é previsto pela legislação (EIA-RIMA) para os projetos urbanos. Suas edificações e espaços abertos devem atender ao conceito de construção ambientalmente sustentável e as instalações físicas devem primar pelo uso de tecnologias limpas e por práticas de educação ambiental que promovam a integração com a bacia hidrográfica do Delta do Jacuí e a Orla do Guaíba.

⁵² Lei complementar nº 638, Porto Alegre, 04 de março de 2010.

O cumprimento desse objetivo exige a colaboração das muitas organizações civis ambientais e acadêmicas, além de profissionais técnicos especializados. De forma sintética, são propostas as seguintes medidas a serem perseguidas:

- a) gerenciamento dos resíduos de obras, incluindo segregação, reaproveitamento, reciclagem, transporte e destinação final;
- b) conservação, uso racional e reaproveitamento das águas, incluindo-se as águas das chuvas;
- c) energia gerada por utilização de sistema de energia fotovoltaica ou energia renovável limpa;
- d) coleta seletiva, reciclagem, reutilização e redução dos resíduos;
- e) sistema de alta eficiência (LEDs) na iluminação das áreas externas; uso de materiais certificados e renováveis nos mobiliários;
- f) paisagismo com espécies nativas e valorização da contemplação na integração com as águas;
- g) integração ao comitê hidrográfico da Bacia do Delta do Jacuí;
- h) valorização das culturas da pesca artesanal das comunidades do Arquipélago;
- i) acesso às áreas do Cais por transporte coletivo e meios não poluentes conjugados com o Plano Diretor Cicloviário Integrado;
- j) mobilidade interna ao Cais por modal de energia elétrica;
- k) acesso por marinas para incentivar a navegação, o fomento de esportes e o turismo náutico no Guaíba;
- l) criação de escola náutica gratuita em parceria com clubes náuticos para promover a inclusão juvenil e a educação ambiental.

Essas medidas e outras de caráter mitigatório precisam ser complementadas pela compensação das emissões de CO² geradas pelo do Cais do Porto, por intermédio de ações a serem definidas pelos agentes envolvidos no Cais.

O conjunto de medidas que visam tornar o Cais um exemplo de ocupação urbana sustentável poderá ser enriquecido com a criação do Museu das Águas, uma unidade interativa de educação ambiental e difusão de conhecimento sobre as águas do Guaíba.

5.3 Cais do Porto com gestão democrática e governança participativa

Porto Alegre conquistou um lugar no mapa mundial pelas práticas de participação cidadã. A cidade é reconhecida mundialmente pelo envolvimento da cidadania e acumulou experiência no engajamento de uma diversificada rede de organizações sociais na gestão das políticas públicas e na vida da sociedade (FEDOZZI, 2021). A magnitude da importância sócio-urbana e simbólica do Cais do Porto precisa se valer dessa história acumulada. Ela permite viabilizar os princípios da gestão democrática das cidades previstos no Estatuto da Cidade (2001) e também na Lei Orgânica do Município de Porto Alegre (1990).

Nesse sentido, o Cais do Porto requer a adoção de uma forma de gestão capaz de estabelecer a corresponsabilidade dos entes e setores que farão parte do Projeto (cidadania, governos estadual e municipal, empresas privadas, universidades). Uma gestão de corresponsabilidade se faz necessária também para estabelecer equilíbrio entre os diversos grupos de interesse que ocuparão o Cais, fortalecendo, assim, a preservação dos objetivos gerais do Projeto necessários à sustentabilidade do mesmo. Para cumprir esse objetivo propomos:

- a) o setor dos armazéns será administrado por concessão pública do Estado a organizações de direito privado sem fins lucrativos representativas dos empreendimentos culturais e sociais ali instalados, conforme prevê a legislação da administração pública e o marco regulatório das organizações da sociedade civil; a concessão mediante contrato de gestão com o poder público poderá ser efetivada pelo Governo do Estado por meio de órgão responsável, preferencialmente da área da Cultura;
- b) o conjunto do Cais do Porto será gerido por um Conselho Administrativo, de caráter deliberativo, composto por representantes de todos os segmentos que o constituem; caberá ao Conselho Administrativo zelar pela integração solidária da área do Cais e seu aperfeiçoamento constante como conjunto arquitetônico, paisagístico, econômico, social e cultural; outros conselhos e coletivos de caráter consultivo podem ser constituídos para assuntos pontuais, conforme demanda e a partir dos mecanismos de governança participativa que forem estabelecidos.

5.3 Cais do Porto integrado ao Centro Histórico

Para que a revitalização do Cais do Porto seja bem-sucedida, como estratégia de planejamento urbano, será necessária a integração com os territórios adjacentes, principalmente com o Centro Histórico. A integração a ser buscada requer a adequação das estruturas físicas (malha viária e outros equipamentos) para permitir o deslocamento entre o Centro Histórico, as instalações do Cais do Porto e a Orla do Guaíba.

A ideia central a ser perseguida é a de que quanto maior e mais fácil for o fluxo e a circulação das pessoas, entre o Cais e o Centro Histórico (em especial pelo modal pedestre, mas não somente), maior será a integração entre esses setores que compõem uma grande área da cidade. Para isso, faz-se necessário a remoção e/ou a minimização das barreiras físicas que separam o Cais do Porto do restante da área central (como o muro da Av. Mauá), assim como a reestruturação da ocupação física e econômica das vias de fluxo rápido de veículos, como é o caso da Av. Mauá, pois se tratam de barreiras ao acesso seguro, livre e permanente das pessoas entre o setor do Cais e o conjunto do Centro Histórico.

A cidade precisa amadurecer por meio de um debate democrático, racional e público sobre quais deverão ser as melhores decisões adotadas em termos de planejamento de curto, médio e longo prazos, e seus possíveis custos e benefícios coletivos advindos dessas decisões. Esse objetivo requer o reconhecimento do caráter multifacetado dos processos de requalificação de áreas urbanas. Nesse sentido, a busca da integração entre o Cais do Porto e o Centro Histórico precisa ir além da busca pela densificação e verticalização das construções, já que o desenvolvimento local não se resume ao desenvolvimento econômico. Aspectos como mobilidade, cultura, patrimônio histórico, habitação social, paisagismo/meio ambiente, entretenimento, lazer, segurança, turismo e manutenção qualificada dos serviços e espaços públicos precisam estar presentes de forma transversal no planejamento das políticas para efetivar a reestruturação do Centro Histórico e sua conexão bem-sucedida com o Cais do Porto, a Orla do Guaíba e as Ilhas.

É importante frisar que uma política pública de integração não surtirá o efeito desejado quando realizada de forma açodada ou elaborada somente a partir de critérios técnicos e/ou mercadológicos. Como se trata de decisões que irão implicar mudanças significativas na cidade, a instância e o momento adequado para essas decisões é a revisão do PDDUA (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental) a ser concluída em 2023. Essa revisão precisa ocorrer com ampla e plural participação social e da cidadania.

6. ESTUDO DE VIABILIDADE DE USO E OCUPAÇÃO DOS ESPAÇOS DO CAIS

Buscando reconhecer as necessidades dos grupos culturais que reivindicam o espaço do Cais do Porto, o projeto de extensão Cais do Porto Cultural (UFRGS) realizou um levantamento através de questionário, por meio remoto, no mês de junho de 2021. O questionário obteve um total de 34 respostas de organizações de variadas naturezas, conforme se pode observar no Quadro 01.

A partir dessas informações, foram produzidos Organogramas, Zoneamentos Geral e Setoriais⁵³, os quais apresentam o estudo de viabilidade de usos e ocupação dos armazéns. Foram consideradas também informações oriundas de entrevistas com setores que não tiveram a possibilidade de responder ao questionário.

Quadro 01 - Organizações respondentes, por quantidade e tipo*.

Tipo de Organização	Quantidade
Associação/Associação Cultural	9
Companhia	3
Coletivo	4
Escola (dança)	1
Federação/Colegiado	2
Grupo	10
ONG	3
Projeto	1
Festival	1
Brique/Feira	1
Movimento social	1
Fundação	1
TOTAL	37

*Mais de um tipo de organização por respondente.

Elaborado pelos autores, em 2021.

⁵³ Toda e qualquer intervenção no Cais do Porto e seus armazéns deve ser precedida de rigoroso levantamento métrico, cadastral e de danos (fatores, mecanismos e graus de degradação), para fins de tomadas de decisões projetuais precisas; a equipe que desenvolveu o presente estudo não teve acesso aos armazéns, sendo que a proposta de uso e ocupação foi desenvolvida a partir dimensões aproximadas, extraídas de base gráfica disponibilizada em modo público.

A seguir, no Quadro 02 apresentamos a quantidade de respostas por segmento cultural autodeclarado pelas organizações.

Quadro 02 - Respondentes por segmento cultural*.

Artes Cênicas	12
Literatura	1
Artes Visuais	3
Teatro	4
Teatro de rua	1
Artesanato	7
Música	3
Antiquário	1
Alimentação/Gastronomia	2
Economia Solidária	3
Dança	4
Direitos Humanos	1
Audiovisual	1
Empreendedorismo	1
Comunicação Indigenista	1
Arte, Educação e Cultura Afro Brasileira	1
Memória e Patrimônio	1
Povos originários e tradicionais	1

*Mais de um tipo de organização por respondente.

Elaborado pelos autores, em 2021.

No Quadro 03, apresenta-se o número médio de pessoas envolvidas nas atividades enquanto colaboradores. Aqui os segmentos culturais autodeclarados foram organizados em categorias mais amplas, para permitir agrupar segmentos próximos. O questionário também informou a estimativa de público médio por segmento, conforme Quadro 04.

Quadro 03 - Número de pessoas por segmento*.

Cênicas (teatro, dança, música)	Literatura	Artes visuais	Audiovisual	Artesanato/Gastro-Alimentar/Eco. Sol.	Direitos Humanos	Culturas Populares - Afro Indígena Migrante
233	3	38	60	972	10	74

*Alguns respondentes que indicaram mais de um segmento de atividade não discriminaram a quantidade de colaboradores por segmento, assim foi duplicado o número indicado para todos os segmentos apontados.

Elaborado pelos autores, em 2021.

Quadro 04 - Público médio por segmento*

Cênicas (teatro, dança, música)	Literatura	Artes visuais	Audiovisual	Artesanato/Gastro-Alimentar/Eco. Sol.	Direitos Humanos	Culturas Populares - Afro Indígena Migrante
5224	60	580	300	1269	10	480

*Alguns respondentes que indicaram mais de um segmento de atividade não discriminaram a quantidade de público por segmento, assim foi duplicado o número indicado para todos os segmentos apontados.

Elaborado pelos autores, em 2021.

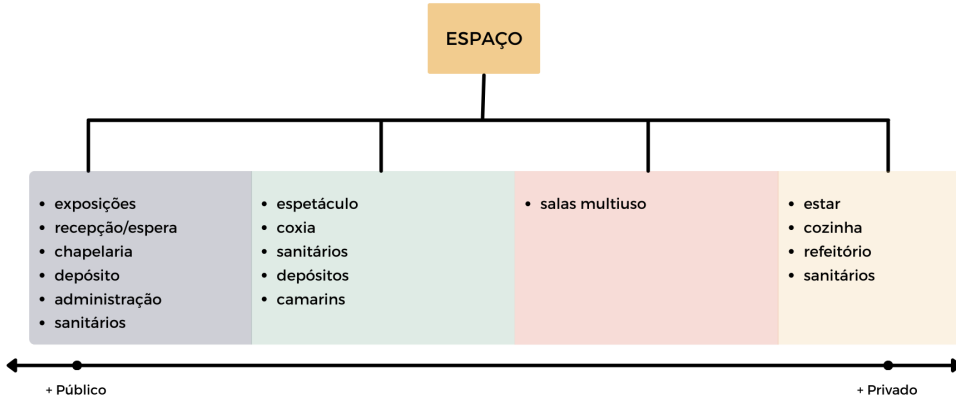
O intuito deste estudo, contudo, não foi de desenvolver um projeto arquitetônico ou de desenho urbano para o Cais do Porto, pois acreditamos que estes devam ser resultantes de **Concurso Público de Arquitetura e Urbanismo**. Entendemos que as informações aqui sistematizadas possam servir de subsídios para o edital⁵⁴ de um processo aberto e democrático.

As alternativas de ocupação para os armazéns e para as áreas abertas adjacentes, que contemplam as mais diversas atividades culturais, foram elaboradas em formato de zoneamentos, prevendo espaços de acesso público, restrito e de serviço, ambientes compartilhados entre grupos e espaços com mais privacidade, com áreas amplas e programas flexíveis, para demandas existentes, mas também para aquelas ainda possam surgir, tornando o Cais um espaço vivo, pulsante e em constante transformação.

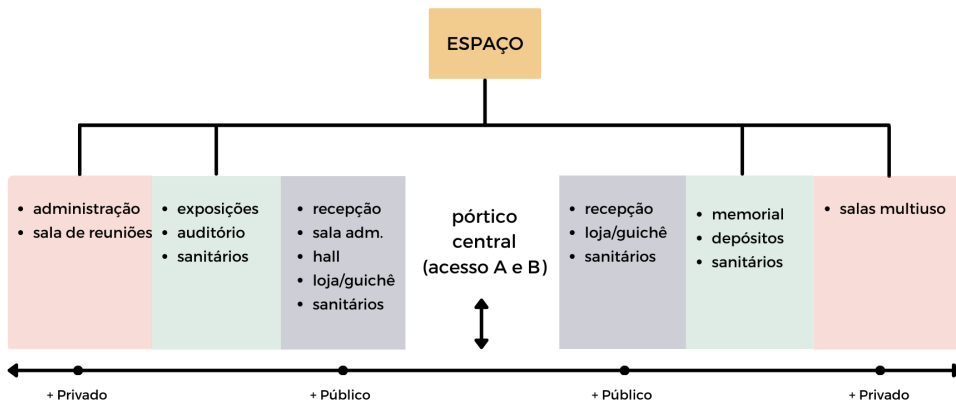
Os Organogramas são apresentados a seguir, enquanto que as demais peças gráficas, a saber, Zoneamentos Geral e Setoriais, são apresentadas no apêndice, ao fim do presente documento.

⁵⁴ Aspectos relacionados à infraestrutura, tais como geradores, reservatórios de água, redes em geral, foram demandas apresentadas e discutidas com o coletivo Cais Cultural Já durante a fase de elaboração do estudo; porém, entendemos que estes serão objetos de projetos complementares e que serão dimensionados conforme normas e demais especificações técnicas.

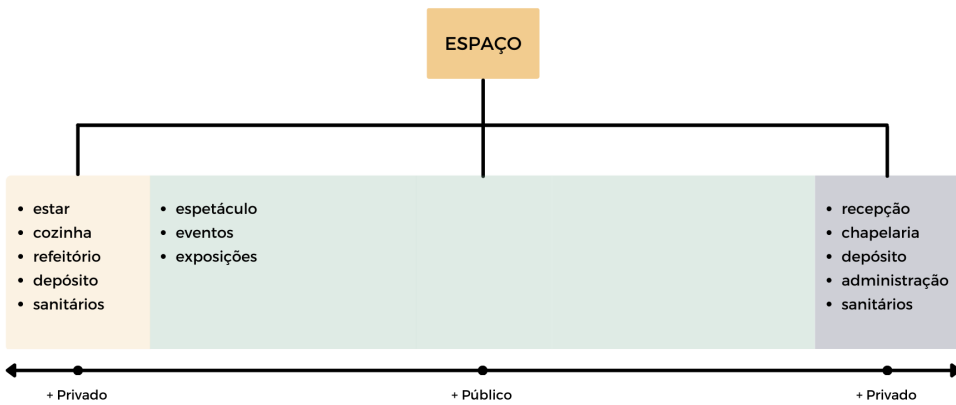
ARMAZÉM direitos humanos/literatura



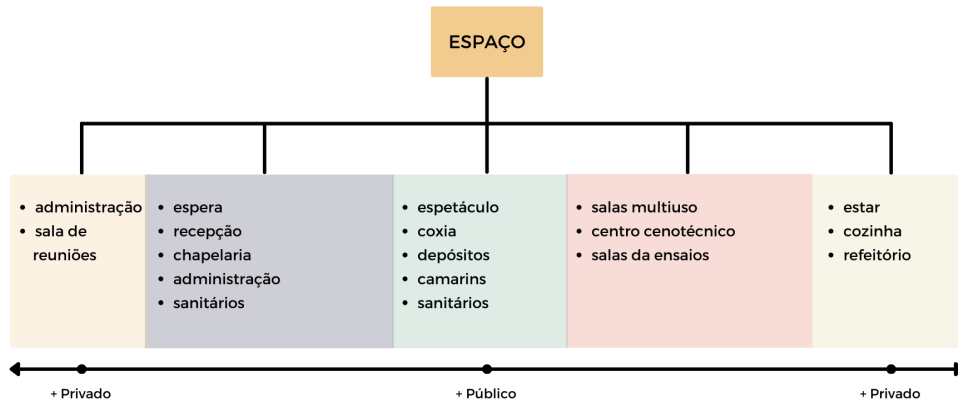
ARMAZÉNS CULTURA E MEMÓRIA



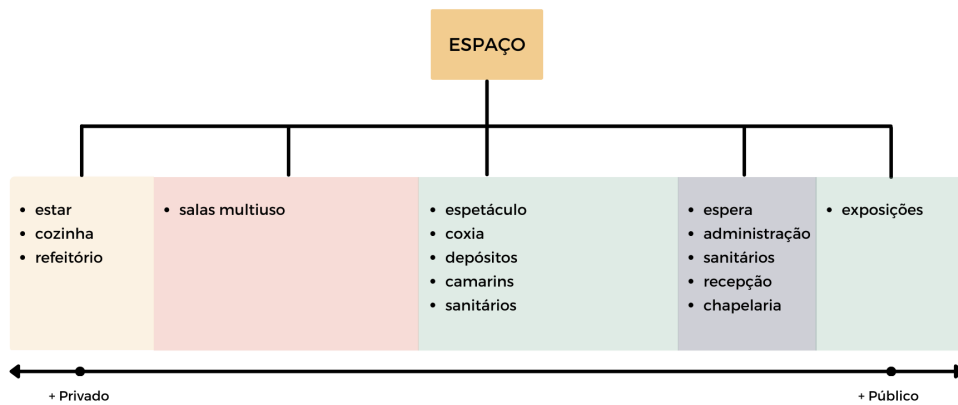
ARMAZÉM EVENTOS



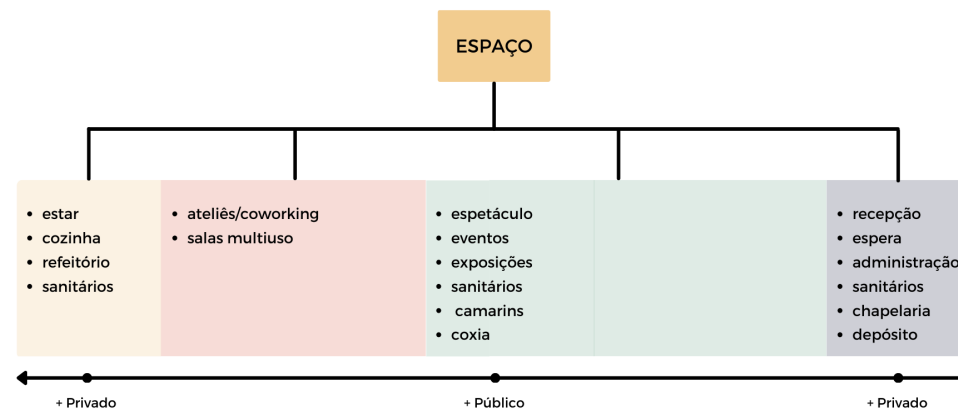
ARMAZÉM CÊNICO/ DANÇA



ARMAZÉM CÊNICO



ARMAZÉM CULTURA AFRO E INDÍGENA



7. DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRAS

Na presente parte do Projeto Cais do Porto Cultural, serão apresentadas propostas de diretrizes para viabilizar a refuncionalização do Cais do Porto em sua dimensão econômico-financeira, em consonância com as diretrizes urbanísticas comprometidas com a transformação do Cais do Porto em espaço de uso público e de acesso de todos e todas.

Assim, no primeiro momento são apresentadas propostas para o financiamento das reformas e intervenções arquitetônicas necessárias nos setores dos armazéns do Cais e do gasômetro (e seus entornos), e, no segundo momento, são apresentadas as diretrizes para a gestão permanente desses espaços, seus mobiliários e dinâmica de funcionamento.

7.1 Financiamento das transformações dos armazéns e do gasômetro

A dimensão econômico-financeira do Projeto Cais do Porto Cultural é um dos maiores desafios para viabilizar a transformação desse espaço e sua devolução à cidade e à cidadania. Entretanto, diferentemente da proposta de privatização desse icônico lugar da capital gaúcha (alternativa que vem tentando se apresentar como a única possível e desejável), entendemos que alternativas são possíveis e necessárias para garantir que o novo Cais seja ao mesmo tempo acessível e culturalmente atrativo.

As alegadas dificuldades orçamentárias do Governo do Estado não são um fator que necessariamente condiciona um tipo de requalificação do Cais do Porto de caráter exclusivamente comercial, privado, e conseqüentemente elitizado, como demonstram algumas experiências nacionais e internacionais a esse respeito. Acreditamos que o Cais do Porto não está condenado a abraçar o modelo de produção dos espaços urbanos voltados apenas para uma sociabilidade mediada pelo consumo privado e de alta renda. Outras alternativas são possíveis desde que o poder público assuma suas responsabilidades.

Para se pensar novos arranjos econômico-financeiros para viabilizar este projeto, é preciso se considerar também os graves erros cometidos pelo Governo do Estado e a Prefeitura em desastrosas tentativas passadas de “revitalização” do Cais do Porto. Tais

equivocos, que foram amplamente apontados por diversas organizações sociais, profissionais, políticas e por órgãos de controle do Estado, não podem se repetir.⁵⁵

A partir desses pressupostos, ao mesmo tempo realistas e valorativos (que dizem respeito ao “Cais que se quer” e a “como” tornar viável a devolução do Cais para toda a cidade), entendemos que no caso específico do Cais do Porto sua grande extensão territorial permite a adoção de uma modelagem econômica capaz de efetivar os investimentos necessários à reforma dos setores estratégicos do Cais a partir da destinação diferenciada das áreas que o compõem. O Cais do Porto é composto por três áreas distintas (gasômetro, armazéns e docas). Elas representam distintas tipologias arquitetônicas e de usos históricos. Dessa forma, a priorização de investimentos nos armazéns ou no gasômetro deve se beneficiar do destino da área das Docas para uma possível construção imobiliária de caráter comercial (hotelaria, escritórios e estacionamentos), visando a geração de recursos para os espaços estratégicos de alto valor histórico e cultural e que devem ser preservados, como é o caso dos armazéns. Entendemos que a criação de um **sistema de compensações** (entre os diferentes setores do Cais - docas, gasômetro e armazéns) e entre os diferentes agentes (privados, públicos e da sociedade civil) é o modelo de financiamento mais adequado para viabilizar a devolução do Cais do Porto à toda a população da cidade.

O **sistema de compensações** proposto é o mais eficiente e o mais justo porque todos os setores poderão ganhar (os setores privados, a sociedade civil e o setor governamental). Assim será possível transformar o setor das docas em um novo polo de serviços do centro da cidade, e ao mesmo tempo gerar recursos da alienação do terreno para viabilizar os investimentos necessários às intervenções nos armazéns.

7.2 A estruturação financeira do Cais do Porto Cultural

A partir das diretrizes acima, a proposta de estruturação financeira do Cais do Porto é apresentada considerando-se duas fases. A primeira trata de viabilizar o restauro e a preparação do espaço dos armazéns e do gasômetro para receber os empreendimentos culturais, sociais e outras permissões comerciais (alimentação e serviços). A segunda fase diz respeito à autossustentabilidade econômica do Cais do

⁵⁵ O modelo previa a transformação do Cais em área de uso comercial e imobiliário, prevendo-se edificações inadequadas para o local, a exemplo do shopping center. Sobre isso, entre vários estudos acadêmicos e matérias jornalísticas, ver o Dossiê do Jornal JÁ, que contém o histórico dessa tentativa tecnicamente equivocada, economicamente inviável, assim como das ilicitudes e irregularidades que ocorreram durante uma década em que a população foi privada do acesso ao Cais. DOSSIÊ CAIS MAUÁ, Jornal JÁ, publicado em 05 mar. 2016. Disponível em: <https://www.jornalja.com.br/especiais/dossie-cais-maua-licitacao-teve-um-unico-concorrente/>. Acesso em: 29 out. 2021.

Porto a partir da movimentação financeira das atividades que serão realizadas no próprio espaço do Cais, sejam elas de caráter cultural ou comercial.

Fase I – A reestruturação do Cais do Porto - recursos do setor das Docas

A área das docas torna-se central para o sistema de compensações econômicas para viabilizar um modelo de revitalização amparado em investimentos privados e na garantia dos usos públicos. A integralidade dos recursos líquidos obtidos com a alienação do terreno do setor das docas deve compor um fundo para execução de obras de restauro e de preparação das demais áreas dos armazéns e do gasômetro, a fim de receberem os empreendimentos culturais, os empreendimentos comerciais e de serviços, assim como os espaços comuns e outros voltados para os serviços de apoio à ocupação do Cais (sanitários, almoxarifados, segurança, manutenção, vestiários e materiais de limpeza).

Nesse sentido, a seguir será demonstrada a exequibilidade da proposta do sistema de compensações, a partir do método de avaliação econômica do terreno das docas, associando o interesse de investidores nesta área a uma destinação de recursos que viabilizem a revitalização e o destino sociocultural dos armazéns. A estimativa de preço realizada de uma parcela da área das docas corresponde a padrões de um estudo de viabilidade técnico-econômica, em que o valor do terreno está diretamente relacionado aos empreendimentos a serem instalados nele. Os valores econômicos atrelados ao terreno correspondente ao setor das docas são bastante significativos se atrelados a empreendimentos que atendam a demandas existentes ou potenciais na cidade. Para tal, utilizou-se como exemplo hipotético um conjunto de empreendimentos com atividades que atendem a demandas do centro da cidade: uma edificação do tipo base e torre, com estacionamento comerciais na base (150 vagas) e hotel na torre (300 quartos) e outra com base também com estacionamento comerciais (250 vagas) e duas torres de escritórios (com 360 salas entre 36 e 500m²). Estes empreendimentos são apontados como modelos hipotéticos que servem para a análise do preço da terra do setor das Docas, mas não são a única alternativa de empreendimento que poderá ser implementada.

Este empreendimento é adotado aqui somente a título de exemplo para estimar o preço da alienação do terreno do setor das docas e, portanto, valorar sua contribuição para a revitalização dos demais setores do Cais, em especial os armazéns. Não se trata de projeto a ser proposto para as docas ou para o Cais. Um projeto adequado para o setor das Docas exige a definição de um regime urbanístico apropriado. Ou seja, ao adotar-se um projeto de ocupação das docas objetiva-se tão somente demonstrar o potencial econômico da área e sua contribuição para viabilizar grande parte dos

investimentos necessários à requalificação do Cais do Porto, sobretudo a reforma/restauração e outras obras do setor dos armazéns.

As simulações de edificações deste conjunto de empreendimentos hipotéticos não extrapolam a altura de 52 metros, limite padrão ao regime urbanístico da cidade.

Os estudos apontaram para um valor estimado do setor das docas mínimo de **R\$ 64.320.000,00** (sessenta e quatro milhões trezentos e vinte mil reais) e máximo de **R\$ 94.200.000,00** (noventa e quatro milhões e duzentos mil reais). Importante notar que o projeto anterior estimava em 45 milhões a recuperação dos armazéns.

Vale dizer que a estimativa de preço a partir de um empreendimento com estas características têm natureza volátil por ser dependente de variáveis que estão sujeitas a alterações constantes impostas não apenas pelo modelo analisado, mas pelas alterações dos cenários de investimentos, custos de implementação⁵⁶ e custos operacionais. Ou seja, os valores apontados não devem ser interpretados de forma definitiva. Todavia, entende-se que a estimativa é útil para indicar o potencial econômico do terreno do setor das Docas e sua contribuição para o sistema de compensações que viabiliza as intervenções no setor dos armazéns.

Como ver-se-á adiante, outras formas de receitas são apontadas para viabilizar a autossustentabilidade econômica do espaço do Cais do Porto.

Fase II - Administração continuada do espaço – Autossustentabilidade

Restaurados os armazéns, o seu uso deve ser autossustentável a partir da geração de recursos por empreendimentos culturais e sociais, além de alguns comerciais. Esses empreendimentos diversificados devem contribuir com os recursos necessários para a manutenção dos espaços físicos dos armazéns (e seu entorno) e do setor urbanístico do gasômetro. Entende-se, assim, que a forma mais adequada para viabilizar a autossustentabilidade dos armazéns é a ocupação e uso desse mobiliário urbano por meio de ampla diversificação econômica e cultural, incluindo-se o setor de desenvolvimento da economia criativa existente na cidade.

Para o processo de administração continuada dos armazéns aponta-se outras possibilidades de receitas a serem viabilizadas para o fundo comum, tais como:

- a) locação simples e/ou permissão de uso de espaços para serviços de alimentação e conveniência, com possibilidade de reserva mínima de espaço e valores diferenciados/subsidiados para empreendedores populares e/ou da economia solidária que ofereçam serviços similares;

⁵⁶ CUBS: CSL16N, CAL8A, CAL8N - de julho de 2021.

- b) taxas de permissão dos espaços utilizados pelos coletivos e grupos culturais e outros públicos correlatos da economia criativa (moda, cinema, games, TI, etc). Nesse item deve-se avaliar a possibilidade de reserva mínima de espaço e valores diferenciados/subsidiados para grupos de cultura popular, em caráter de titularidade ou de espaços compartilhados;
- c) captação de recursos de Leis de Incentivo à Cultura por parte da estrutura colegiada dos empreendimentos culturais ou PJ para essas políticas;
- d) exploração de publicidade, observados princípios paisagísticos do projeto;
- e) locação de espaços abertos e fechados para atrações culturais de maior público, como teatros e auditórios nos armazéns. Nesses equipamentos culturais é necessário observar a reserva de datas para atividades de caráter popular e gratuito, para atividades de escolas públicas, ou para uso eventual da própria estrutura de gestão dos empreendimentos.
- f) exploração de bicicletários e de outros meios de transporte sustentáveis interno ao Cais (elétricos, etc.), assim como outros serviços de utilidade pública por agentes privados, mediante taxa de permissão;
- g) aporte de recursos públicos ou serviços públicos voltados para a conservação, limpeza e segurança do espaço;
- h) aporte anual do empreendedor privado que explorar comercialmente a área das docas, a título de compensação pela valorização de seu empreendimento, proporcionado pelo desenvolvimento sociocultural do espaço vizinho;
- i) destinação dos impostos municipais (IPTU) gerados pelas edificações privadas no setor das docas para o Fundo do Cais do Porto Cultural.

Caso alguns empreendimentos culturais/sociais não consigam ter viabilidade econômica total, é possível estabelecer valores de contribuição menores, compensados pelas contribuições do setor privado, de forma que o Fundo garanta a sustentação dos empreendimentos como um todo. Também é necessário a contratação compulsória de seguro contra sinistros pelos responsáveis dos espaços físicos, a fim de evitar problemas que venham a fechar/inviabilizar as iniciativas da sociedade civil e comerciais ali abrigadas.

7.3 Fundos e tipos de despesas

Visando uma gestão profissional, responsável e transparente dos recursos, é importante atender a todas as despesas previstas para a manutenção dos armazéns do Cais. Como se sabe, os custos de manutenção não são modestos e são fundamentais para a sustentabilidade e qualidade do projeto. Nesse sentido, podem ser criados fundos específicos para segregar receitas, de acordo com seus ciclos específicos. As taxas de permissão ou aluguéis, assim como outras receitas que serão geradas por atividades diversificadas, podem ser compostas por diferentes parcelas, carregadas para os distintos fundos, a exemplo de:

1. Fundos para despesas correntes, como seguros, limpeza, manutenção predial e segurança;
2. Fundos para encargos operacionais ou de médio e longo prazo, ligados à manutenção predial preventiva e investimentos imobilizados;
3. Fundos para despesas eventuais, como consertos decorrentes de sinistros e outras intercorrências.

7.4 Governança participativa do Cais do Porto

Para estruturar a governança sobre o uso dos espaços e também para fazer a administração dos fundos financeiros que garantam a sustentação do uso dos espaços, nos termos anteriormente propostos, e entendendo a necessária imbricação entre ambos os processos, é proposto um mecanismo de cogestão entre o Poder Público e Organizações da Sociedade Civil (OSC), que pode estar abrigado sob Acordos de Cooperação previstos na Lei 13.019/2015 (modificada pela Lei 13.204/2015), conhecida como novo Marco Regulatório das OSC (MROSC).⁵⁷

Entendemos que os diversos segmentos culturais e de economia criativa que venham a ocupar os espaços dos Armazéns e Gasômetro podem formar associações reconhecidas como OSC nos termos da Lei, voltadas para defesa de seus interesses comuns e que representem as empresas, organizações e/ou coletivos que componham as associações de cada setor, em uma estrutura de governança partilhada de forma, pelo

⁵⁷ Uma gestão sem fins lucrativos é praticada por exemplo no Cais das Docas de Belém. Ver “O filme a que Porto Alegre assiste hoje já terminou com final feliz em Belém do Pará”. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2021/05/como-um-novo-cais-maua-pode-ajudar-a-revitalizar-o-centro-historico-de-porto-alegre-ckoyb6sou0016018m572t8e7t.html>. Acesso em: 29 out. 2021. Ver também: Estação das Docas. Disponível em: <http://www.estacaodasdocas.com/>. Acesso em: 29 out. 2021.

Sobre a Organização Social Pará 2000 ver: <http://www.para2000.com.br/>. Acesso em: 29 out. 2021.

menos, paritária com representações do poder público e, eventualmente, representações de investidores privados que desejem concorrer para a manutenção econômica do futuro Cais do Porto Cultural.

O abrigo da relação entre poder público e associações civis sob o chamado MROSC garante o caráter público do empreendimento. A Lei propõe-se a regular um *“regime de mútua cooperação, para a consecução de finalidades de interesse público e recíproco, mediante a execução de atividades ou de projetos previamente estabelecidos em planos de trabalho”* (Art. 1º). Nesse contexto, mediante um Planejamento público transparente e participativo, podem ser construídos objetivos culturais públicos e democráticos que orientem chamadas públicas para ir compondo uma estrutura horizontal e representativa de governança, à medida em que avançarem os restauros e preparação dos espaços para ocupação.

A referida estrutura de governança, que pode ser melhorada a partir da experiência brasileira de gestão dos espaços públicos, deverá ser instituída por Lei democraticamente debatida com setores culturais e da economia criativa, de forma a garantir perenidade e autonomia frente às alternâncias de governos.

A Lei deverá prever a previsão de celebração de Acordos de Cooperação do Estado com as diferentes associações que comporiam a estrutura de governança, que poderia, inclusive, ter a prerrogativa de ser alterada toda vez que um novo segmento cultural se juntar ao projeto, ou que um novo espaço restaurado abra tal possibilidade, à medida em que avancem as obras nos diferentes espaços.

Caberia, de outra parte, aos diferentes segmentos culturais e empresariais que ocupariam os espaços do projeto, articularem-se para a formação das respectivas associações que, além de os representarem nessa estrutura de governança a ser criada para a gestão espacial e econômica do Cais do Porto Cultural, pode atender a outras demandas coletivas e de representação, no espírito previsto às associações pelo Código Civil brasileiro. Tais associações poderiam ter a possibilidade de gerirem o uso, a partilha de espaço, de custos de manutenção e outras demandas das respectivas áreas que lhe couberem no conjunto do projeto, desde que previsto igualmente na Lei ordinária que regularia a governança do espaço.

Estas são propostas mínimas que, evidentemente, precisam ser aperfeiçoadas pelo debate democrático e horizontal entre os segmentos envolvidos e o poder público. Ainda assim, nos parece que as propostas apontam para a viabilidade econômica e administrativa do projeto em moldes que assegurem a supremacia do interesse público, sem que isso onere os recursos públicos estatais, e sem que também se transforme numa simples relação comercial de aluguéis.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consenso. Petrópolis: **Vozes**, 2002

BICCA, Briane L.P. Programa Monumenta: Porto Alegre. Brasília: **IPHAN**, 2010.

Disponível em:

http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColReg_ProgramaMonumentaPortoAlegre_m.pdf. Acesso em: 21 set. 2021.

BONI, Mathias. Crise climática avança mais rápido do que se imaginava. UFRGS: **Jornal da Universidade**, 26 ago. 2021. Disponível em: <https://www.ufrgs.br/jornal/crise-climatica-avanca-mais-rapido-do-que-se-imaginava/>. Acesso em: 21 set. 2021.

FEDOZZI, Luciano. Cidadania ativa, o poder da aldeia e o Cais Mauá. Matinal Jornalismo: **Revista Parêntese**, n. 68, 26 mar. 2021. Disponível em:

<https://www.matinaljornalismo.com.br/parentese/operacao-cais-maua-parentese/cidadania-ativa-o-poder-da-aldeia-e-o-cais-maua/>. Acesso em 21 set. de 2021.

MARICATO, Ermínia. É a questão urbana, estúpido!. **Le Monde Diplomatique Brasil**, ano 7, n. 73, p. 6 -7, ago. 2013. Disponível em: <https://diplomatique.org.br/e-a-questao-urbana-estupido/>. Acesso em: 29 out. 2021.

MARZULO, Eber. O anacronismo de um projeto urbano: O caso Cais Mauá em Porto Alegre. **Formas de Pensar a Escultura**, p.8, 2016. Disponível em:

<https://gpitufrgs.files.wordpress.com/2016/06/jornal-ddc-final.pdf>. Acesso em: 21 set. 2021.

RIBEIRO, Luiz C. Q. A metrópole em questão: desafios da transição urbana. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: **Observatório das Metrôpoles**, 2018. Disponível em:

https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2020/06/2edicao_A-Metropole-em-Questao.pdf. Acesso em: 29 out. 2021.

SILVA, Tiago H. Caranguejos e o Projeto de Cidade. **Cais Mauá de Todos**. Disponível em: <https://www.facebook.com/caismauadetodos/?fref=ts>. Acesso em: 23 out. 2021.

Universidade Federal do Rio Grande do Sul
Escola de Administração
Faculdade de Arquitetura
Instituto de Filosofia e Ciências Humanas




CAIS CULTURAL

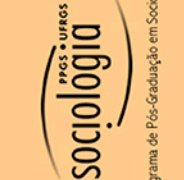
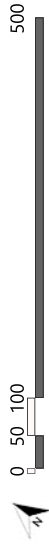
Diretrizes Gerais

Proposta de Ocupação do Cais do Porto de Porto Alegre

Apêndice



-  GASÔMETRO E ORLA
-  ARMAZÉNS
-  DOCAS (ALIENAÇÃO)



DELIMITAÇÕES



acessos

áreas abertas para possíveis intervenções

área construída/ coberta aprox: 4,4 ha

área aberta aprox: 12,1 ha

área total aprox: 16,6 ha

gastronomia

literatura

cultura e memória

feiras

eventos

cênico/dança

teatro de rua

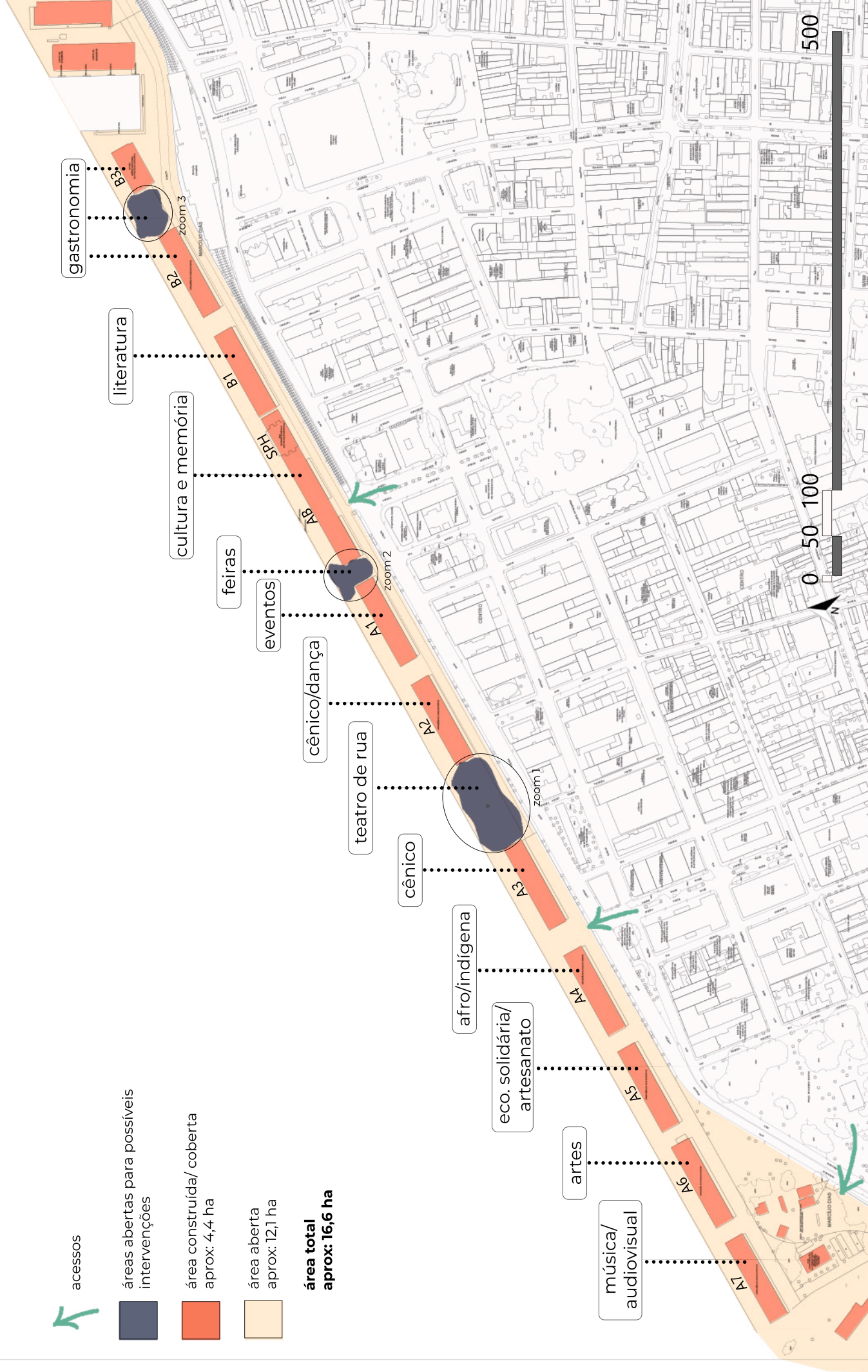
cênico

afro/indígena

eco. solidária/ artesanato

artes

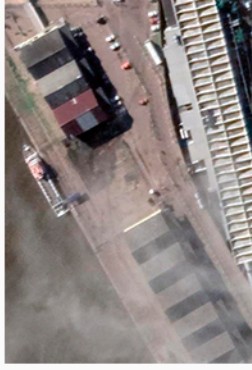
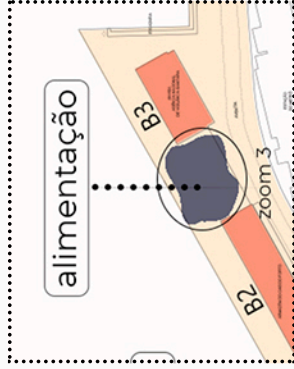
música/ audiovisual



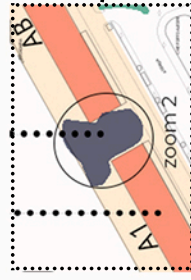
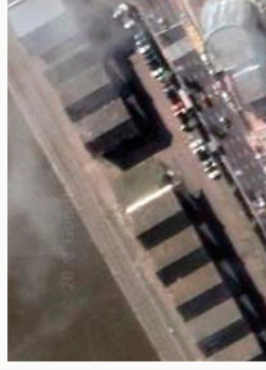
ZONEAMENTO GERAL



Espaços abertos:
possíveis intervenções



Imagens aéreas:
Google Earth



Referências espaços abertos:

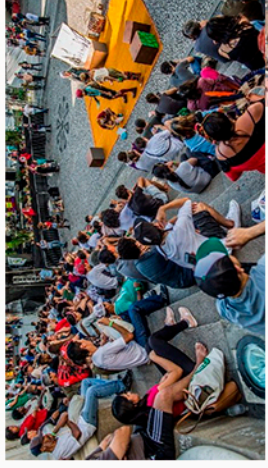


Foto: Leandro Tsiques



Foto: Anselmo Cunha/PMPA



Autor desconhecido.



Foto: José Daniel Simões.

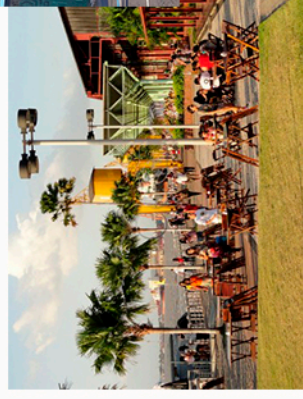
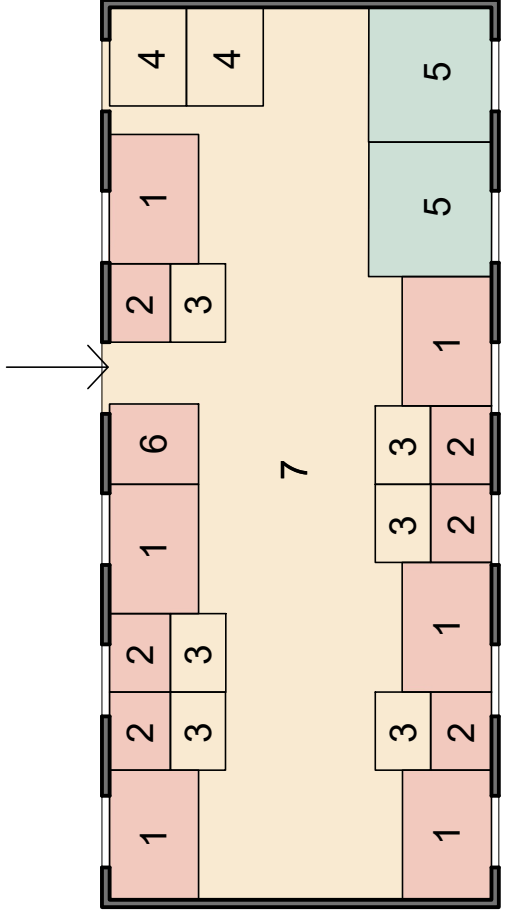


Foto: Lucas Carvalho

ZONEAMENTO
referências espaços abertos



ESPAÇO COLETIVO
 ESPAÇO PÚBLICO
 ESPAÇO PRIVATIVO



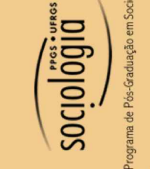
LEGENDA AMBIENTES:

- 1- COZINHA A: 32 m²
- 2- DEPÓSITO / CÂMARA FRIA A: 13m²
- 3- BAR / BALCÃO RECEPÇÃO A: 12m²
- 4- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m²
- 5- SALA ADMINISTRATIVA / REUNIÕES A: 46m²
- 6- RECEPÇÃO E INFORMAÇÕES A: 20m²
- 7- ESPAÇO ALIMENTAÇÃO A: 452m²

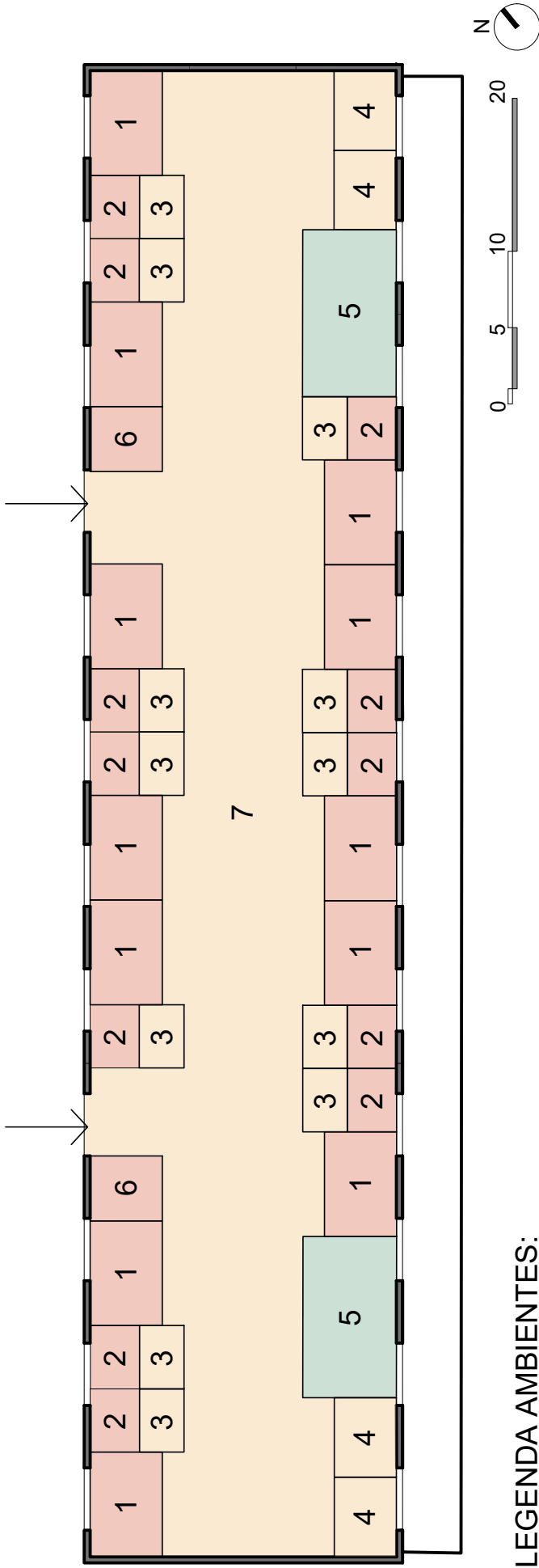
OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

ARMAZÉM GASTRONÔMICO

Setor B - Armazém B3
Planta de zoneamento



ESPAÇO COLETIVO
 ESPAÇO PÚBLICO
 ESPAÇO PRIVATIVO



LEGENDA AMBIENTES:

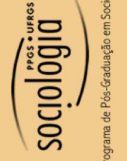
- 1- COZINHA A: 32 m²
- 2- DEPÓSITO / CÂMARA FRIA A: 13m²
- 3- BAR / BALCÃO RECEPÇÃO A: 12m²
- 4- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m²
- 5- SALA ADMINISTRATIVA / REUNIÕES A: 65m²
- 6- RECEPÇÃO E INFORMAÇÕES A: 20m²
- 7- ESPAÇO ALIMENTAÇÃO A: 1000m²

OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

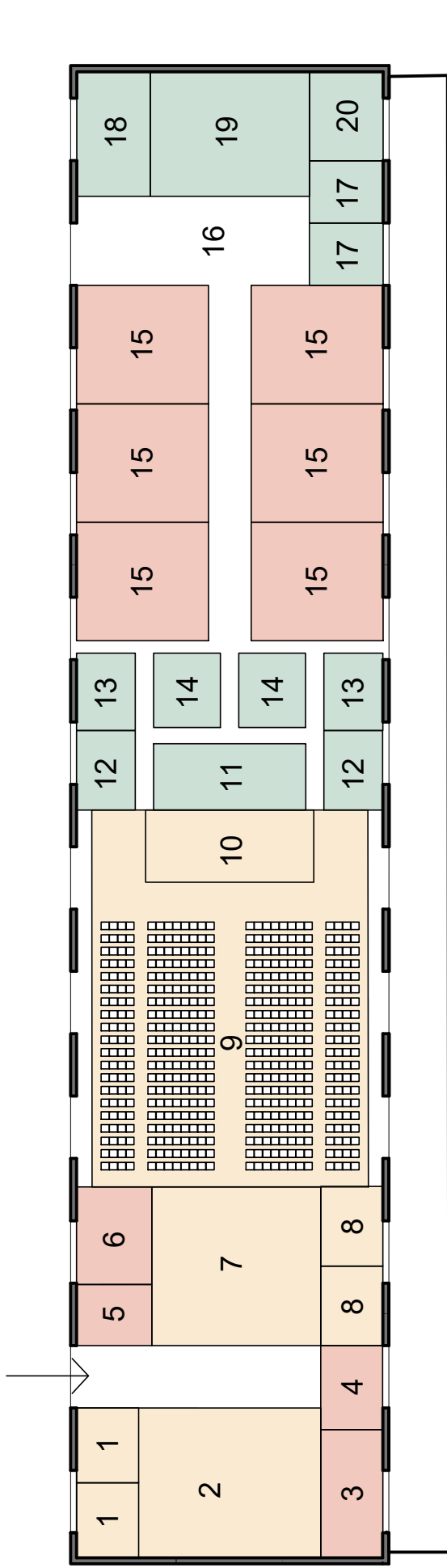
ARMAZÉM GASTRONÔMICO

Setor B - Armazém B2

Planta de zoneamento



ESPAÇO COLETIVO
 ESPAÇO PÚBLICO
 ESPAÇO PRIVATIVO



LEGENDA AMBIENTES:

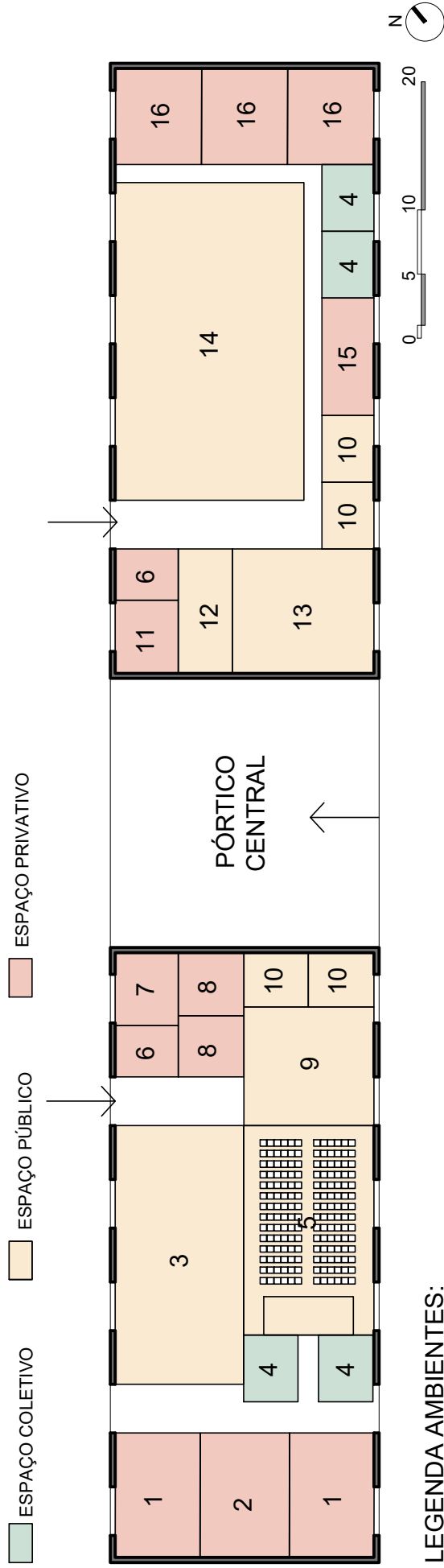
- | | | |
|---|--|--|
| 1- QUIOSQUE ALIMENTAÇÃO A: 19,8m ² | 8- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m ² | 15- SALA MULTIUSO A: 66m ² |
| 2- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 156m ² | 9- PLATERIA P/ 480 PESSOAS A: 445m ² | 16- ACESSO SALAS E HALL A: 88m ² |
| 3- DEPÓSITO A: 33m ² | 10- PALCO A: 50m ² | 17- SANITÁRIO EQUIPE A: 20m ² |
| 4- SALA ADMINISTRATIVA A: 20m ² | 11- COXIA A: 43m ² | 18- COZINHA A: 39m ² |
| 5- RECEPÇÃO A: 19m ² | 12- CAMARIM P/ 5 A 8 PESSOAS A: 20m ² | 19- REFEITÓRIO P/ 40 PESSOAS A: 83m ² |
| 6- CHAPELARIA A: 31m ² | 13- SANITÁRIO EQUIPE A: 20m ² | 20- ESTAR A: 28m ² |
| 7- HALL / ESPERA A: 114m ² | 14- DEPÓSITO A: 21m ² | |

OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

ARMAZÉM DIREITOS HUMANOS E LITERATURA

Setor B - Armazém B1
Planta de zoneamento





LEGENDA AMBIENTES:

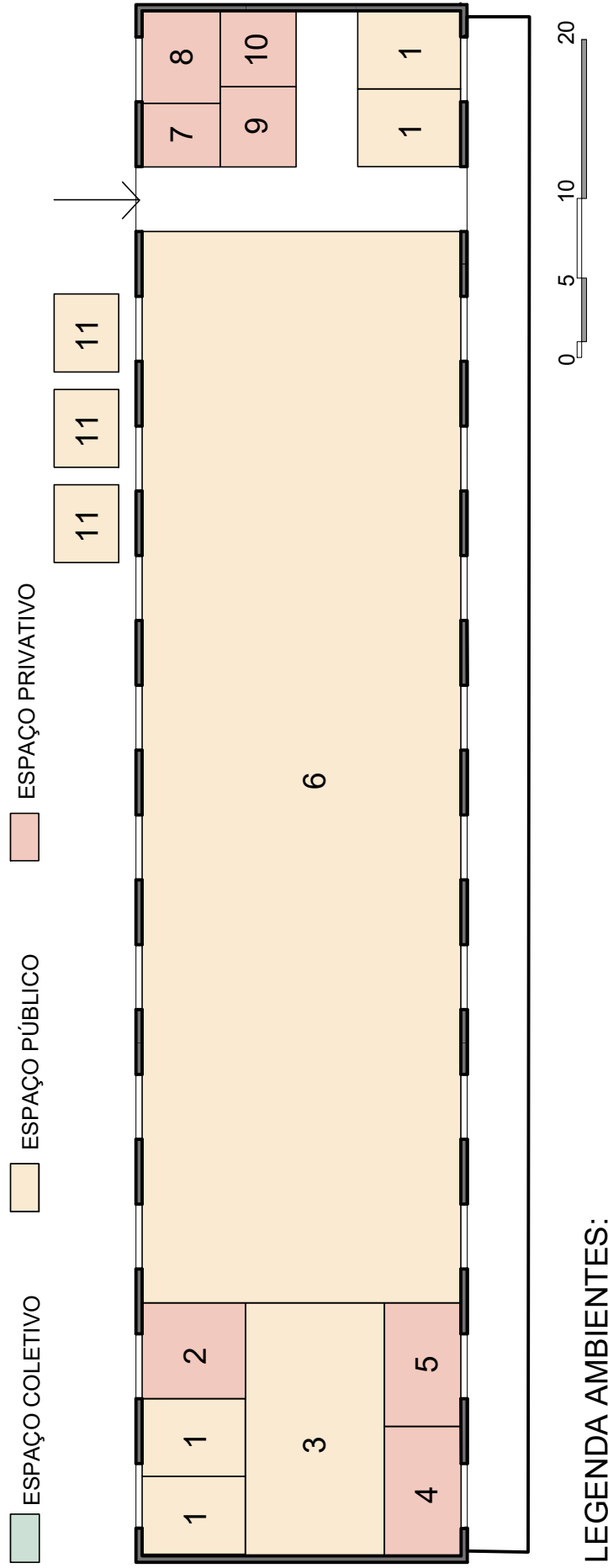
- 1- SALA ADMINISTRATIVA A: 64m²
- 2- SALA DE REUNIÕES A: 67m²
- 3- ESPAÇO DE EXPOSIÇÕES A: 205m²
- 4- SANITÁRIO EQUIPE A: 22m²
- 5- AUDITÓRIO P/ 168 PESSOAS A: 163m²
- 6- RECEPÇÃO A: 19m²
- 7- GUARDA MUNICIPAL A: 28m²
- 8- SALA ADMINISTRATIVA - SEC. DE CULTURA A: 28m²
- 9- HALL / ESPERA A: 94m²
- 10- SANITÁRIO PÚBLICO A: 22m²
- 11- GUICHÊ DE VENDAS E CHAPELARIA A: 28m²
- 12- ATENDIMENTO AO TURISTA A: 37m²
- 13- LOJA A: 108m²
- 14- MEMORIAL CAIS DO PORTO A: 305m²
- 15- DEPOSITO / ACERVO A: 37m²
- 16- SALA MULTIUSO A: 48m²

OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

ARMAZÉNS CULTURA E MEMÓRIA

Setor A e B - Armazéns A, B e Pórtico central

Planta de zoneamento



LEGENDA AMBIENTES:

- 1- SANITÁRIO PÚBLICO A: 32 m²
- 2- DEPÓSITO A: 39m²
- 3- ÁREA DE ALIMENTAÇÃO A: 139m²
- 4- COZINHA A: 39m²
- 5- DEPÓSITO A: 37m²

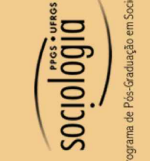
- 6- ESPAÇO DE EVENTOS A: 1351m²
- 7- RECEPÇÃO A: 19m²
- 8- CHAPELARIA A: 28m²
- 9- SALA ADMINISTRATIVA A: 24m²
- 10- DEPÓSITO A: 23m²
- 11- QUIOSQUE ALIMENTAÇÃO A: 19,8m²

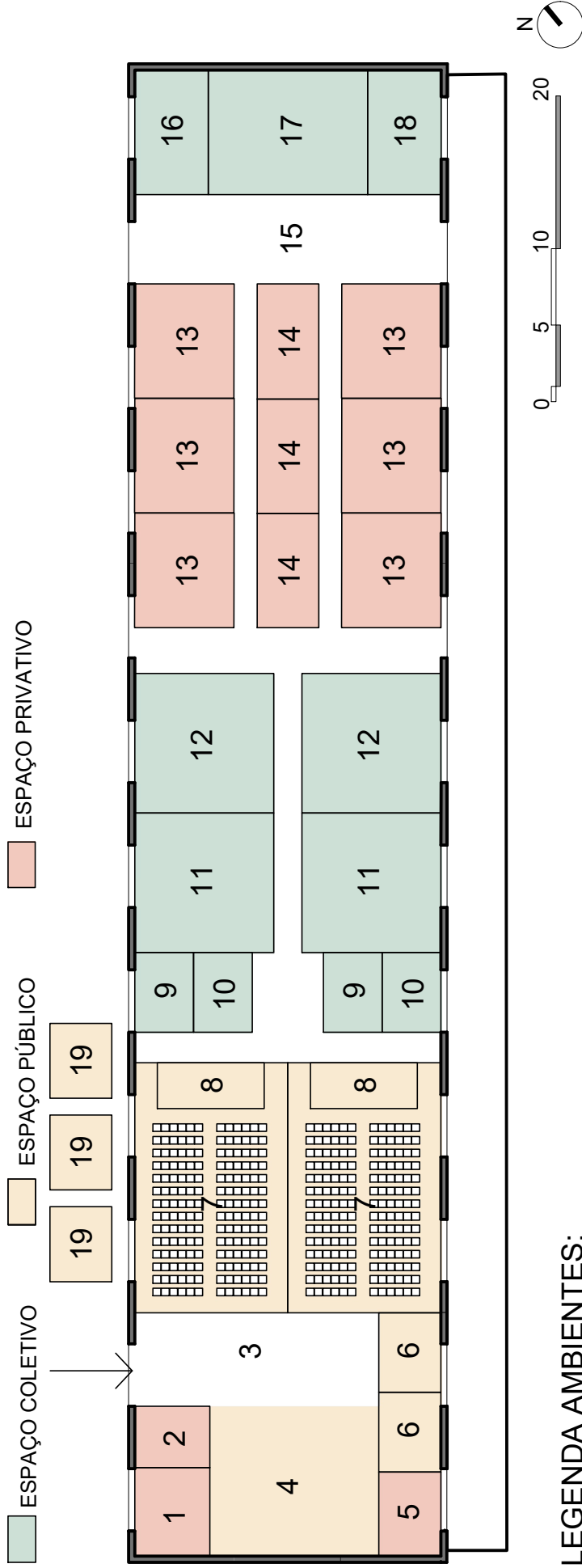
OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

ARMAZÉM CENTRO DE EVENTOS

Setor A - Armazém A1

Planta de zoneamento





LEGENDA AMBIENTES:

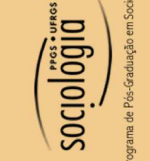
- 1- CHAPELARIA A: 28m²
- 2- RECEPÇÃO A: 19m²
- 3- ACESSO / HALL A: 98m²
- 4- PALCO LIVRE / EXPOSIÇÃO A: 108m²
- 5- SALA ADMINISTRATIVA A: 20m²
- 6- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m²
- 7- PLATEIA P/ 168 PESSOAS A: 163m²
- 8- PALCO A: 21m²
- 9- CAMARIM P/ 5 A 8 PESSOAS A: 20m²
- 10- SANITÁRIO EQUIPE A: 20m²
- 11- ADM CENTRO CENOTÉCNICO A: 83m²
- 12- SALA DE ENSAIOS A: 83m²
- 13- SALA MULTUISO A: 48m²
- 14- DEPÓSITO A: 30m²
- 15- ACESSO SALAS E HALL A: 114m²
- 16- COZINHA A: 39m²
- 17- REFEITÓRIO P/ 40 PESSOAS A: 83m²
- 18- ESTAR A: 39m²
- 19- QUIOSQUE ALIMENTAÇÃO A: 19,8m²

OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

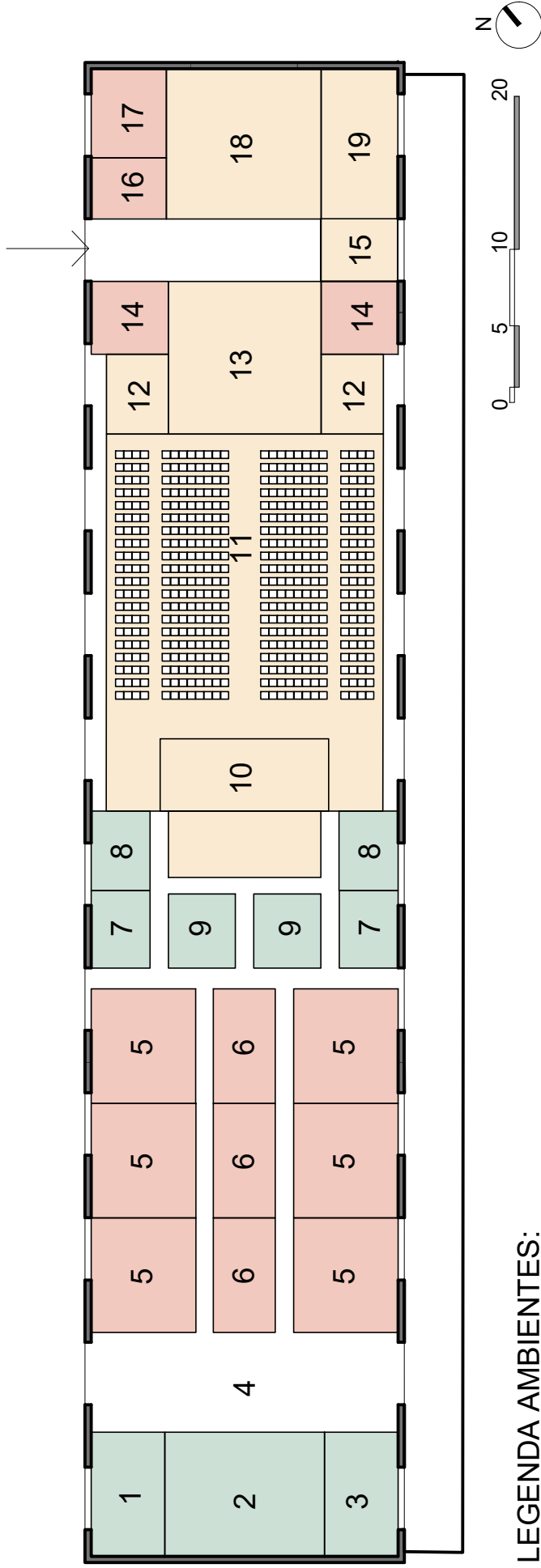
ARMAZÉM CÊNICO E DANÇA

Setor A - Armazém A2

Planta de zoneamento



ESPAÇO COLETIVO
 ESPAÇO PÚBLICO
 ESPAÇO PRIVATIVO



LEGENDA AMBIENTES:

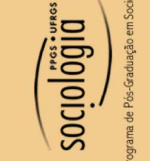
- 1- COZINHA A: 39m²
- 2- REFETÓRIO P/ 40 PESSOAS A: 83m²
- 3- ESTAR A: 39m²
- 4- ACESSO SALAS E HALL A: 114m²
- 5- SALA MULTIIUSO A: 51m²
- 6- SALA MULTIIUSO A: 30m²
- 7- SANITÁRIO EQUIPE A: 19m²
- 8- CAMARIM P/ 5 A 8 PESSOAS A: 20m²
- 9- DEPÓSITO A: 21m²
- 10- PALCO A: 50m²
- 11- PLATEIA P/ 480 PESSOAS A: 445m²
- 12- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m²
- 13- HALL/ESPERA A: 99m²
- 14- SALA ADMINISTRATIVA A: 24m²
- 15- QUIOSQUE ALIMENTAÇÃO A: 20,4m²
- 16- RECEPÇÃO A: 19m²
- 17- CHAPELARIA A: 28m²
- 18- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 98m²
- 19- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 69m²

OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

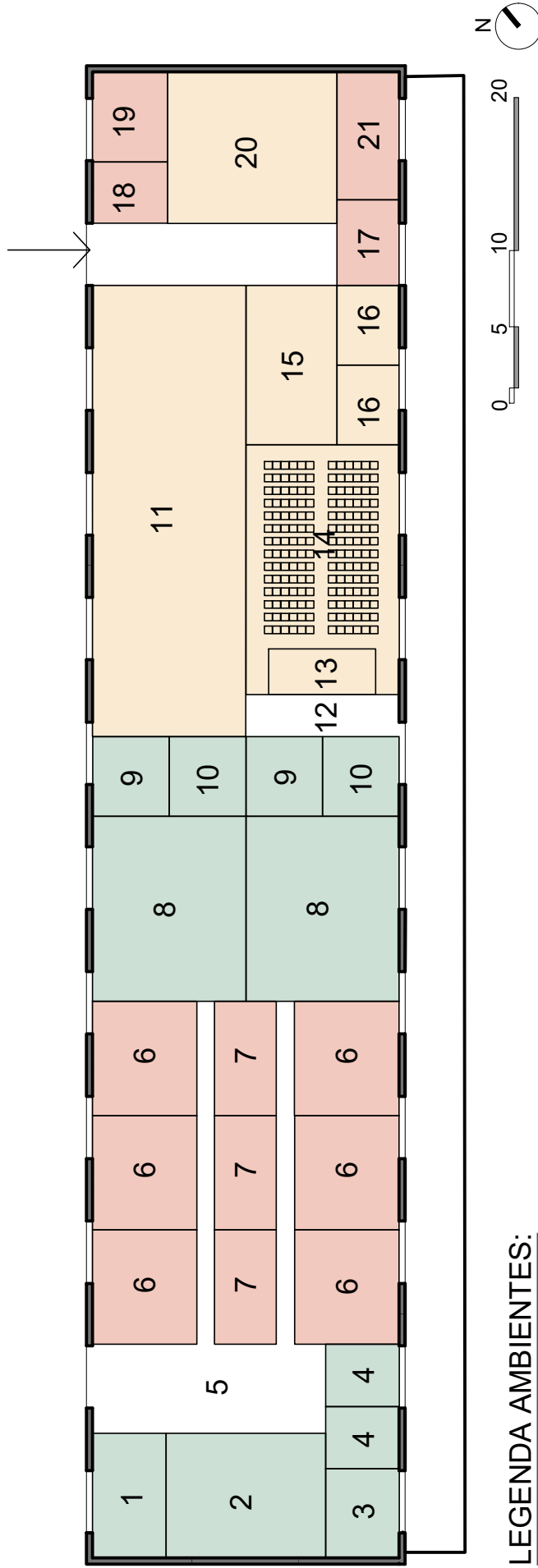
ARMAZÉM CÊNICO

Setor A - Armazém A3

Planta de zoneamento



ESPAÇO COLETIVO
 ESPAÇO PÚBLICO
 ESPAÇO PRIVATIVO



LEGENDA AMBIENTES:

- 1- COZINHA A: 39m²
- 2- REFETÓRIO P/ 40 PESSOAS A: 83m²
- 3- ESTAR A: 28m²
- 4- SANITÁRIO EQUIPE A: 20m²
- 5- ACESSO SALAS E HALL A: 88m²
- 6- SALA MULTIUSO A: 51m²
- 7- SALA MULTIUSO A: 30m²
- 8- ATELIÊ / COWORKING A: 121m²
- 9- SANITÁRIO EQUIPE A: 26m²
- 10- DEPÓSITO A: 26m²
- 11- ESPAÇO EXPOSIÇÕES/FEIRA A: 296m²
- 12- COXIA A: 27m²
- 13- PALCO A: 21m²
- 14- PLATEIA P/ 168 PESSOAS A: 163m²
- 15- ESPERA / HALL 62m²
- 16- SANITÁRIO PÚBLICO A: 20m²
- 17- SALA ADMINISTRATIVA A: 22m²
- 18- RECEPÇÃO A: 19m²
- 19- CHAPELARIA A: 39m²
- 20- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 109m²
- 21- DEPÓSITO A: 33m²

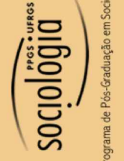
OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

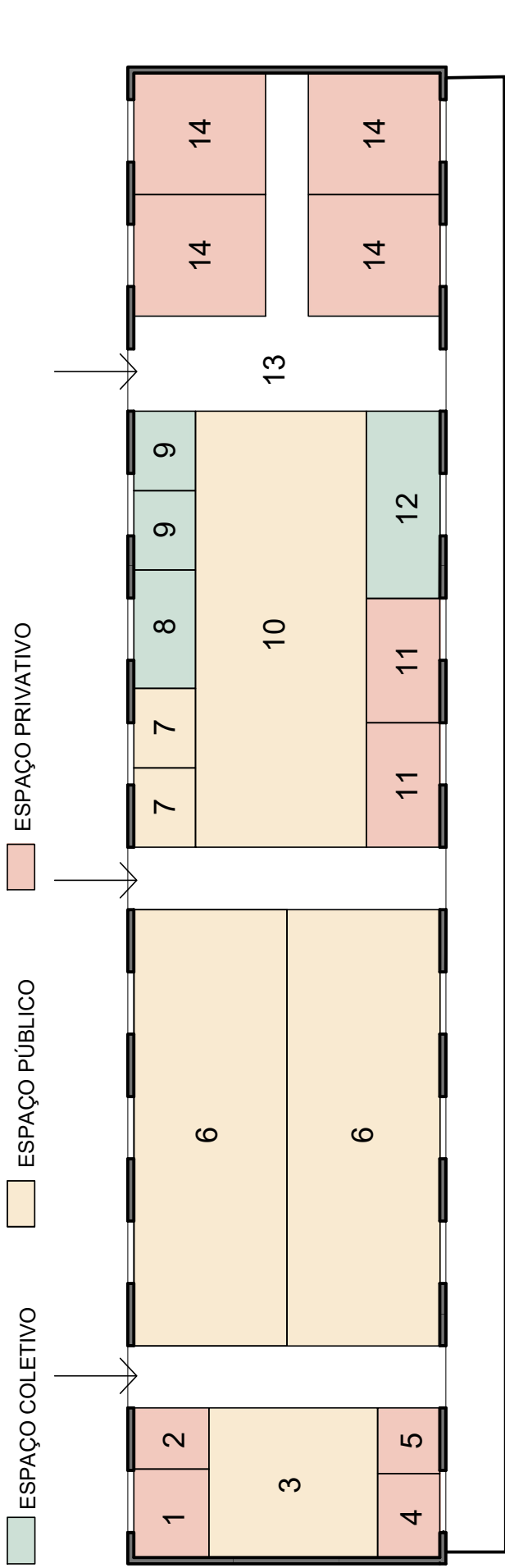
ARMAZÉM CULTURA AFRO-BRASILEIRA E

INDÍGENA

Setor A - Armazém A4

Planta de zoneamento





LEGENDA AMBIENTES:

- 1- CHAPELARIA A: 28m²
- 2- RECEPÇÃO A: 19m²
- 3- LOJA A: 108m²
- 4- SALA ADMINISTRATIVA A: 20m²
- 5- DEPÓSITO A: 17m²
- 6- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 268m²
- 7- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m²
- 8- DEPÓSITO A: 31m²
- 9- SANITÁRIO EQUIPE A: 21m²
- 10- ESPAÇO DE ALIMENTAÇÃO A: 319m²
- 11- COZINHA A: 39m²
- 12- SALA MULTIUSO A: 59m²
- 13- ACESSO SALAS E HALL A: 124m²
- 14- SALA MULTIUSO A: 68m²

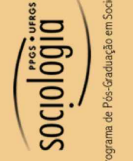
OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

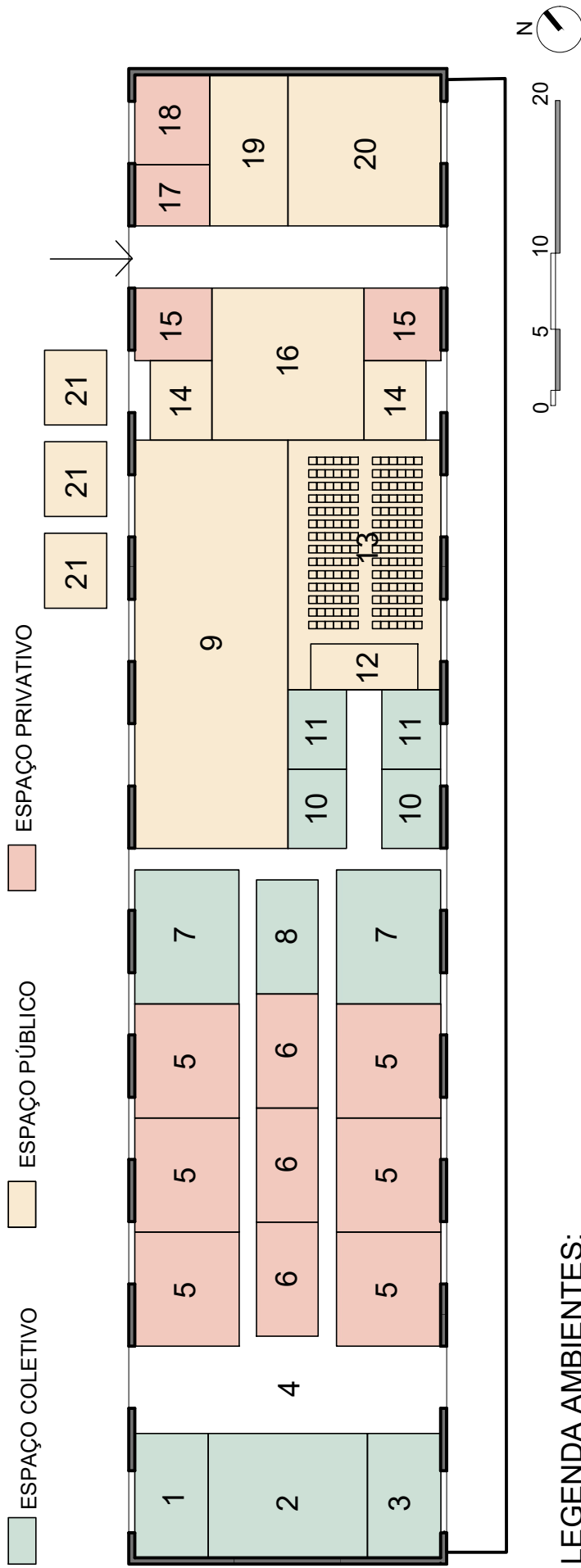
ARMAZÉM ECON. SOLIDÁRIA, GASTRONOMIA,

ARTESANATO E ANTIQUÁRIO

Setor A - Armazém A5

Planta de zoneamento



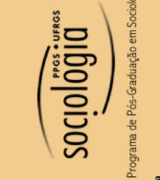


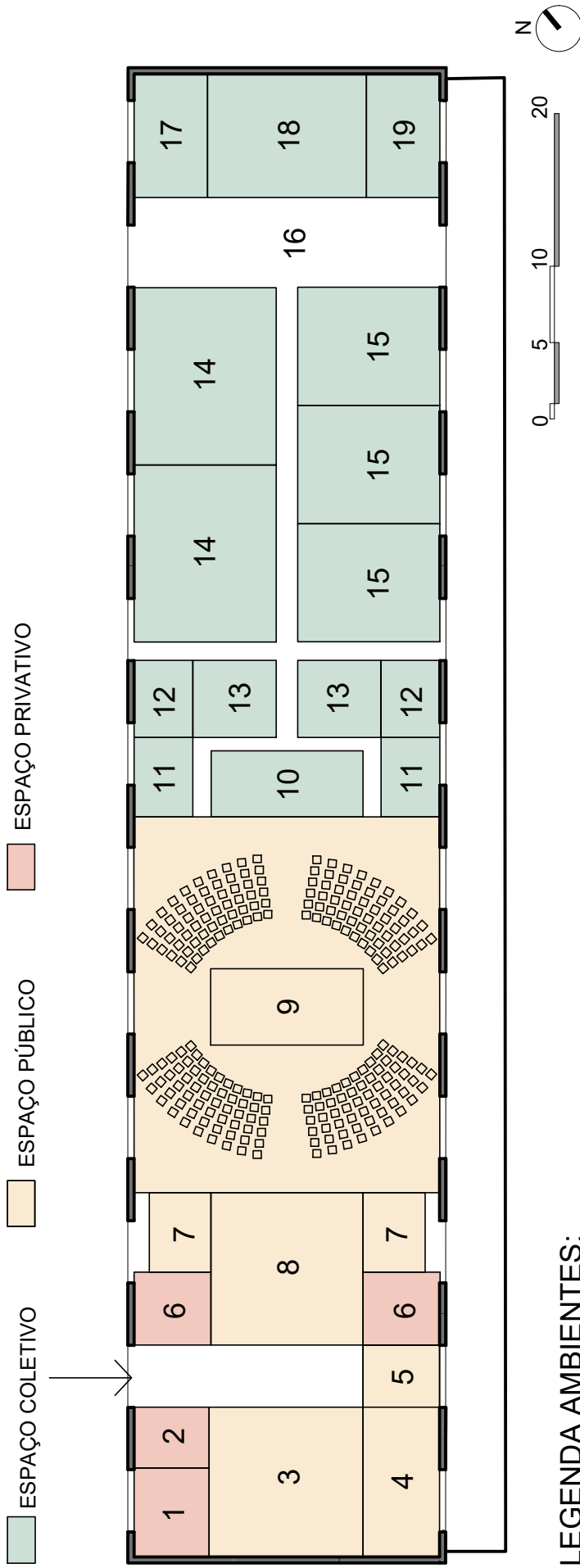
- 1- COZINHA A: 39m²
- 2- REFEITÓRIO P/ 40 PESSOAS A: 83m²
- 3- ESTAR A: 39m²
- 4- ACESSO SALAS E HALL A: 114m²
- 5- SALA MULTUISO A: 51m²
- 6- SALA MULTUISO A: 30m²
- 7- DEPÓSITO A: 60m²
- 8- DEPÓSITO A: 30m²
- 9- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 268m²
- 10- SANITÁRIO EQUIPE A: 19m²
- 11- CAMARIM P/ 5 A 8 PESSOAS A: 20m²
- 12- PALCO A: 21m²
- 13- PLATEIA P/ 168 PESSOAS A: 163m²
- 14- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m²
- 15- SALA ADMINISTRATIVA A: 24m²
- 16- HALL/ESPERA A: 99m²
- 17- RECEPÇÃO A: 19m²
- 18- CHAPELARIA A: 28m²
- 19- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 50m²
- 20- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 98m²
- 21- QUIOSQUE ALIMENTAÇÃO A: 19,8m²

OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

ARMAZÉM ARTES PLÁSTICAS E VISUAIS

Setor A - Armazém A6
Planta de zoneamento





LEGENDA AMBIENTES:

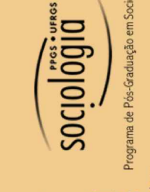
- 1- CHAPELARIA A: 28m²
- 2- RECEPÇÃO A: 19m²
- 3- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 98m²
- 4- SALA DE EXPOSIÇÕES A: 69m²
- 5- QUIOSQUE ALIMENTAÇÃO A: 20,4m²
- 6- SALA ADMINISTRATIVA A: 24m²
- 7- SANITÁRIO PÚBLICO A: 21m²
- 8- HALL/ESPERA A: 99m²
- 9- PALCO A: 50m², PLATEIA P/ 240 PESSOAS A: 697m²
- 10- COXIA A: 43m²
- 11- CAMARIM P/ 5 A 8 PESSOAS A: 20m²
- 12- SANITÁRIO EQUIPE A: 19m²
- 13- DEPÓSITO A: 27m²
- 14- ESTÚDIO A: 108m²
- 15- SALA ENSAIOS A: 72m²
- 16- ACESSO SALAS E HALL A: 114m²
- 17- COZINHA A: 39m²
- 18- REFEITÓRIO P/ 40 PESSOAS A: 83m²
- 19- ESTAR A: 39m²

OBS.: este material não constitui proposta de projeto arquitetônico e deve ser acompanhado do documento sobre diretrizes gerais

ARMAZÉM MÚSICA E AUDIOVISUAL

Setor A - Armazém A7

Planta de zoneamento



Contato:
caisdoportocultural@ufrgs.br

Porto Alegre, novembro de 2021