

## UMA PROPOSTA DE ÁREA DE RENOVAÇÃO ECONÔMICA NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

**Regina Araújo Lauria<sup>1</sup>**

**Madiagne Diallo<sup>2</sup>**

**Rodrigo Rinaldi de Mattos<sup>3</sup>**

### RESUMO

Área de Renovação Econômica (ARE) ou *Business Improvement District (BID)* é uma organização formada por empresários de uma determinada área da cidade, autorizada por lei a operar de forma coordenada com o setor público local, para prestar serviços suplementares aos serviços públicos municipais, com o fim específico de promover a revitalização de uma área central delimitada. A formação de uma ARE pressupõe uma forte parceria entre o governo e os empresários, visando à otimização de ações destinadas à requalificação do centro da cidade, embora este instrumento possa ser também aplicado em outras áreas comerciais, deprimidas ou não. As AREs podem desenvolver projetos de urbanização (calçadas, praças e paisagismo), reorganização de tráfego, estacionamento, melhoria na iluminação, mobiliário urbano e de sinalização. Neste trabalho é apresentada a proposta de criação da primeira ARE do país, feita pela Associação Comercial do Rio de Janeiro para a região da avenida República do Chile, no centro da cidade. A ideia de compartilhamento da gestão urbana em uma parceria público-privada, já internacionalmente consolidada com sucesso, necessita ainda da aprovação de instrumentos legais para que possa ser aplicada no Brasil.

**Palavras-chave:** Área de renovação econômica. Business improvement district. Rio de Janeiro.

---

<sup>1</sup> Mestranda, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Mestrado Profissional em Engenharia Urbana e Ambiental, rlauria@uol.com.br

<sup>2</sup> Prof. Dr., Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Departamento de Engenharia Industrial, diallo@puc-rio.br

<sup>3</sup> Prof. Dr., Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Curso de Arquitetura e Urbanismo, rodrigo.rinaldi@gmail.com

## 1. INTRODUÇÃO

Área de Renovação Econômica (ARE) ou *Business Improvement District (BID)* é uma organização formada por muitos empresários de uma determinada área da cidade, autorizada por lei a operar de forma coordenada com o setor público local, para prestar serviços suplementares aos serviços públicos municipais, com o fim específico de promover a revitalização de uma área central delimitada. Tais organizações adotam política de auto ajuda, em que um mecanismo compulsório de taxaçaõ gera receita plurianual (mínima de um ano e máxima de cinco anos). É de alguma maneira semelhante a uma associação de moradores ou, mais apropriadamente, a um *shopping center*. AREs estão envolvidas em nove diferentes aspectos: melhoria de capital, marketing para o consumidor, desenvolvimento econômico, manutenção, estacionamento e transporte, política de proteção, regulamentação do espaço público, segurança e serviços sociais.

A formação de uma ARE pressupõe uma forte parceria entre o governo e os empresários locais, visando à otimização de ações destinadas à requalificação do centro da cidade, embora este instrumento possa ser aplicado em outras áreas comerciais, deprimidas ou não. Inicialmente o setor privado deve se manifestar favoravelmente à criação da ARE, proposta que deverá ser posteriormente aceita pela municipalidade. Uma região para a ARE é então delimitada geograficamente e se estabelece um estatuto que deve ser aprovado pela maioria dos empresários.

Após satisfeitas estas condições, os proponentes solicitam à prefeitura que acrescente um determinado valor por metro quadrado de área útil dos imóveis aos respectivos IPTUs, excetuando-se os imóveis residenciais que são isentos desse acréscimo. Os recursos arrecadados são repassados às AREs, podendo as prefeituras reter um pequeno percentual como taxa de administração.

A administração das AREs é formada por um Conselho Diretor, composto por representantes das instituições públicas e privadas da área sob sua jurisdição. Esse Conselho tem como meta definir estratégias e planos para atingir os objetivos (anuais e quinquenais), aprovar os orçamentos e as prestações de contas, os quais devem posteriormente ser encaminhados às prefeituras locais.

As AREs podem desenvolver projetos de urbanização (calçadas, praças e paisagismo), reorganização de tráfego, estacionamento, melhoria na iluminação, mobiliário urbano e de sinalização. Esses projetos, geralmente terceirizados, devem ser obrigatoriamente aprovados pelas prefeituras. As equipes de vigilância atuam em parceria com a guarda municipal e também funcionam como elemento de divulgação e informação para os frequentadores da área. As equipes de limpeza mantêm as calçadas varridas, bem como sarjetas e ralos limpos, cuidam do mobiliário urbano e removem pichações de paredes.

Esses serviços são alternativas complementares aos já prestados pela administração municipal. Fazer parte de uma ARE significa oferecer um maior cuidado ao frequentador e serviços mais eficientes. As campanhas de marketing servem para divulgar estes serviços, ressaltando suas vantagens e, principalmente, procurando atrair novos investimentos para a região.

As AREs surgiram em 1965 em Toronto, no Canadá, e se espalharam rapidamente pela América do Norte (Hoyt, 2004). Uma das razões deste sucesso se deveu à necessidade de se fazer concorrência aos *shopping centers* que, ao se instalarem em subúrbios, ofereciam maiores e melhores condições de organização, limpeza, estacionamento, segurança e conforto aos usuários, além de serem dotados de uma agressiva estratégia de marketing e se localizarem mais próximos das áreas residenciais (Mitchell, 1999).

A cidade de Nova Iorque abriga hoje 67 AREs que aplicam anualmente mais de 100 milhões de dólares em investimentos e serviços. Dentre estes, se destaca o famoso Times Squares BID (Figura 1), criado em 1992, que arrecada anualmente cerca de sete milhões de dólares e contabiliza um total geral de aproximadamente 4 bilhões de dólares em investimentos privados já arrecadados. Antes da existência da ARE, Times Square era mundialmente conhecida pelo entretenimento oferecido, principalmente teatros, mas também locais como bares com shows de *strip tease* e lojas de pornografia. Uma das primeiras atividades da ARE, em conjunto com a municipalidade, foi

aprovar novas regras de zoneamento que dispersaram as atividades voltadas apenas para o público adulto e, como resultado, Times Square foi favorecida por significativos investimentos privados na área, que elevou os valores das propriedades e criou novas oportunidades econômicas para empresários de pequenos negócios.



Figura 1 – Times Squares BID  
(Fonte: [www.timessquarenyc.org](http://www.timessquarenyc.org))

O *Center City District* (CCD) da cidade de Filadélfia foi fundado em 1990 em uma associação de mais de 2000 empresários que se uniram para manter o centro da cidade seguro, limpo e atrativo, além de competitivo como centro regional de empregos. A prefeitura da cidade e o CCD foram pioneiras em oferecer caçambas de lixo operadas por energia solar (Figura 2) para compactar o lixo no próprio local de descarte, aumentando em 4 vezes o volume coletado. Esta capacidade multiplicada reduz o transbordamento, o número de viagens para coleta, assim como o combustível para se efetuar a coleta e diminui emissões de gás estufa em 80%. Tem capacidade de armazenamento de 200 galões de lixo - as caçambas comuns armazenam 55 galões - e opera por uma semana com energia equivalente para fazer uma jarra de café. O seu design também mantém o lixo dentro das caçambas livre de insetos.



Figura 2 – Compactador de lixo inaugurado em 2008 no CCD  
(Fonte: [www.centercityphila.org](http://www.centercityphila.org))

## 2. PROPOSTA DE ÁREA DE RENOVAÇÃO ECONÔMICA NO RIO DE JANEIRO

A progressiva desertificação das áreas centrais das grandes cidades foi provocada, principalmente, pelo deslocamento de atividades comerciais, o surgimento de bairros orientados para a utilização de automóveis, a instalação na periferia de grandes *shopping-centers* e modernos escritórios com estacionamento. Esta evasão atraiu progressivamente para essas áreas mais distantes um grande número de atividades comerciais, culturais, de lazer e, mais recentemente, do setor de serviços.

No Rio de Janeiro, onde provavelmente se implementará a primeira área de revitalização econômica do país, a legislação contribuiu para esse esvaziamento do centro, pois desde o início do século XX este deixou de ser um espaço residencial dando lugar apenas às atividades ligadas ao trabalho. Novos bairros foram surgindo, ao norte e ao sul, para absorver as moradias, conforme sua classe de renda, atraindo neste movimento outras atividades humanas e o centro cada vez mais foi se tornando monofuncional (Pinheiro, 1999).

O Decreto Municipal 322, de 03 de março de 1976, proibiu a edificação residencial em grande parte da área central do Rio de Janeiro. Este equívoco foi corrigido anos mais tarde pela Lei Municipal 2236, de 14 de outubro de 1994, que além de permitir novos edifícios residenciais estabeleceu medidas para a revitalização do centro da cidade e de seu entorno. Assim, foi criada a zona especial do Corredor Cultural, de preservação paisagística e ambiental do centro da cidade; surgiu o movimento de conservação da área popular denominada SAARA (Sociedade dos Amigos e Adjacências da Rua da Alfândega); a rua do Lavradio foi renovada e revitalizada, sendo conhecida pelos antiquários e restaurantes que abriga, etc.

A Associação Comercial do Rio de Janeiro apresentou proposta para criação da primeira área de renovação econômica (ARE) do país ao longo da avenida República do Chile, no centro da cidade (Figura 3).

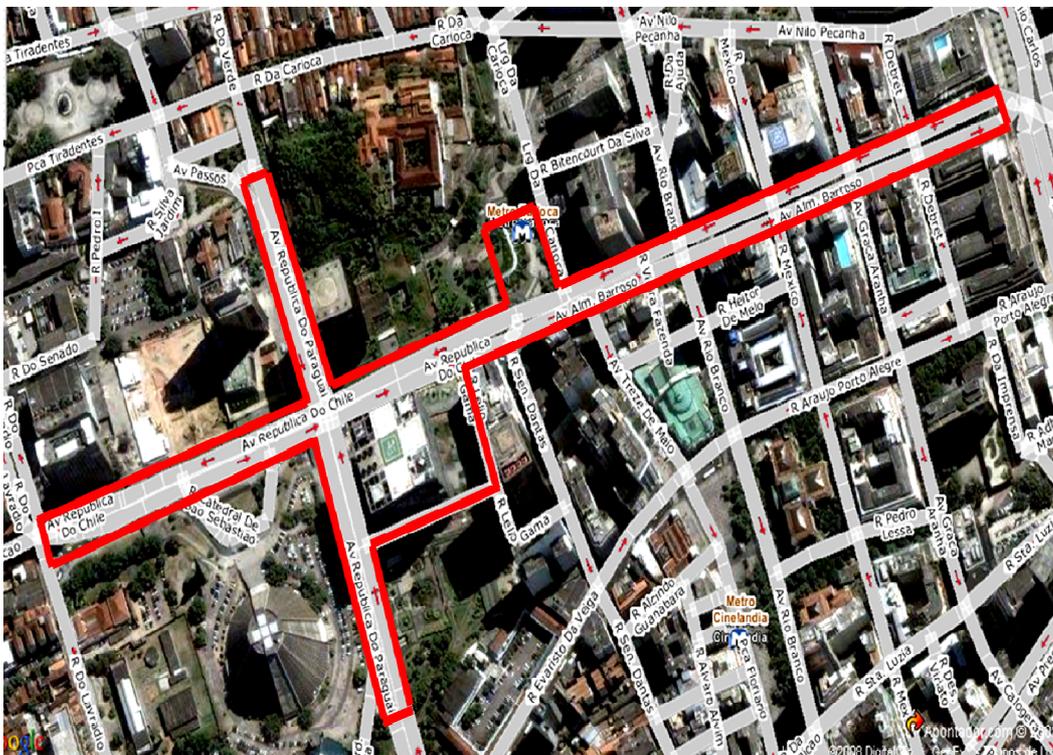


Figura 3 – Projeto ARE da Avenida Chile apresentado pela Associação Comercial do Rio de Janeiro.

Fatores determinantes para a escolha da área incluem a presença de poucas empresas com grande capacidade de arrecadação e com tradição em cuidar do espaço público que as cerca (Petrobras, BNDES, Caixa Econômica Federal, Companhia Telefônica Oi, Lineu de Paula Machado) além da Catedral do Rio de Janeiro. As edificações nesses logradouros possuem características pós modernistas, afastadas das divisas dos terrenos, o que pode ser explicado pelo fato da avenida República do Chile ter sido aberta na década de 1950 com o arrasamento de parte do morro de Santo Antonio, cuja terra foi usada para a construção do Aterro do Flamengo (Almeida, 2006).

As etapas sugeridas para concretizar a implantação da ARE da Avenida Chile são as seguintes: a) início pelos serviços mais fáceis de realizar, como limpeza e segurança, adicionando elementos positivos como o paisagismo; b) prosseguimento com os desafios mais complexos, como ordem urbana e população de rua; c) tratamento de problemas sistêmicos como tráfego de veículos, desenho urbano e políticas para incentivar o uso residencial na área.

De maneira geral, as diretrizes a serem seguidas no processo de implantação se referem aos seguintes aspectos:

- a) Segurança pública: projeto de segurança global com redimensionamento do número de profissionais, de equipamentos e da iluminação pública; revisão das concessões para instalação de gradis.
- b) Limpeza urbana: otimização do sistema de limpeza urbana com o aumento no número de profissionais e equipamentos; projeto de coleta seletiva de lixo;
- c) Mobiliário urbano: projeto de padronização do mobiliário urbano com o redimensionamento das necessidades de telefones públicos, caixas de correio, bancos e mesas; implantação de banheiros públicos nas áreas de maior concentração de pessoas (pontos finais de ônibus, áreas de lazer); implantação de sistema de informações urbanas;
- d) Pavimentação e drenagem: recuperação geral das calçadas, pistas de rolamento e instalações de drenagem;
- e) Iluminação pública: projeto de iluminação pública eficiente, com ênfase na economia de energia, priorizando as necessidades dos pedestres;
- f) Circulação viária de pedestres: otimização do projeto de circulação viária; organização das áreas de estacionamento regular e irregular, especialmente no entorno da Catedral Metropolitana; revisão da localização dos pontos finais de transporte público; projeto de acessibilidade para os pedestres contemplando aspectos de desenho universal; projeto de recuperação estrutural das passarelas; projeto de sinalização viária e para pedestres;
- g) Paisagismo: projeto de arborização pública com ênfase no sombreamento das calçadas; manutenção da arborização e canteiros existentes;
- h) Auxílio às políticas de proteção social: levantamento da população de rua e adoção de estratégias para auxílio social e retirada da população do local;
- i) Atividades no espaço público: organização do comércio ambulante regular em centros e mercados populares; revisão das concessões de ocupação das calçadas por camelôs, por mesas e cadeiras; projeto de padronização para colocação de mesas e cadeiras.

### **3. CONCLUSÃO**

A proposta da Associação Comercial do Rio de Janeiro, que teve como principal objetivo aprovar o modelo de áreas de renovação econômica no país e criar a primeira delas na avenida República do Chile, na cidade do Rio de Janeiro, despertou na época (2009) grande interesse junto a empresários, prefeituras, políticos e no Ministério das Cidades, que se comprometeu a analisar uma

proposta de emenda constitucional (PEC) necessária para formalizar legalmente as AREs como associações de caráter público-privada.

Até a presente data tal aprovação pelo Congresso Nacional não aconteceu ou, ao que parece, sequer foi encaminhada. No modelo das AREs é necessário que agentes privados assumam parte da responsabilidade de gestão urbana das áreas em que estão instalados e, para muitos, isto poderia ser interpretado como uma forma sutil de privatização da cidade com avanços do controle privado sobre os espaços públicos.

Esta discussão é recorrente no Brasil, gerando debates, equívocos e desconfianças, mas protelando decisões e acumulando problemas, como atualmente se observa no caso das parcerias público-privadas para gestão de aeroportos no Brasil.

O mais importante, entretanto, é a discussão e fortalecimento desta nova proposta de parceria público-privada com compartilhamento de gestão urbana, de sucesso plenamente comprovado nos vários países em que foi aplicada.

## **REFERÊNCIAS**

Almeida, M.A. - Evolução Urbana do Rio de Janeiro, IPP - Instituto Pereira Passos, 2006.

Hoyt, M. - The Business Improvement District: An Internationally Diffused Approach to Revitalization, 2004.

Mitchell, J. - Business Improvement Districts and Innovative Service Delivery, 1999.

Pinheiro – A. I. F. - Business Improvement District – BIDS: Uma reação ao enfraquecimento das áreas de negócios americanos, 1999