



INFORMAÇÃO TÉCNICA Nº: 1390/2023

19 de Dezembro de 2023

Nº MPRJ: 2022.00699618

SOLICITANTE: 1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE TUTELA COLETIVA DE DEFESA DO
MEIO AMBIENTE E DO PATRIMÔNIO CULTURAL DA CAPITAL

ENDEREÇO (Do contratante ou local da diligência):

PRAÇA GRÉCIA- IPANEMA, RIO DE JANEIRO - RJ

CEP: 22.430-000

Patrimônio Histórico-Cultural. Bem tombado. 1 - Serviço técnico: Análise da alteração da ambiência/entorno histórico-cultural. Opinião técnica: Os parâmetros da legislação e dos marcos normativos de referência não estão atendidos. 2 - Serviço técnico: Análise da conformidade do projeto de restauração, reforma ou construção nova em bem histórico-cultural. Opinião técnica: Os parâmetros da legislação e dos marcos normativos de referência não estão atendidos. 3 - Serviço técnico: Análise da conformidade do Projeto com Normas Edilícias/Urbanísticas. 4 - Serviço técnico: Análise do estado de conservação de bem histórico-cultural. Opinião técnica: Não se aplica ao serviço técnico em questão. 5 - Serviço técnico: Verificação, caracterização e análise de impacto/dano ambiental. 6 - Serviço técnico: Verificação do projeto estrutural. Pelas características de implantação do empreendimento proposto, decorrente do Edital para Concessão de Uso e Gestão com Encargos de Revitalização, Operação e Manutenção da Área Municipal conhecida como Jardim de Alah, conclui-se que há significativo impacto negativo no bem tombado municipal.



Leia o QR code
com seu celular.



1. INTRODUÇÃO

A presente Informação Técnica visa atender à Solicitação de Análise Técnica – SAT n. SEI 2760402, encaminhada pela 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Meio Ambiente e do Patrimônio Cultural da Capital, por meio do Processo SEI n. 20.22.0001.0060289.2023-67, referente ao MPRJ n.º. 2022.00699618, para que esclareça:

- a) “Diante da prova colhida, é possível afirmar que a execução superveniente do projeto de empreendimento declarado vencedor em certame para a concessão do Parque do Jardim de Alah, tal qual submetido no processo licitatório já concluído, importará em risco de danos, descaracterização ou modificação inaceitável ou não mitigada do bem tombado municipal, nos termos da proteção conferida pelo Decreto Municipal n.º 20.300/01? Especifique a natureza e graduação do risco, em razão do especial valor do bem protegido.
- b) Em caso positivo no quesito anterior, aponte concreta e objetivamente quais as violações ao decreto municipal de tombamento e risco de prejuízos ao bem tombado, resultantes da eventual implantação do projeto de ocupação e modificação, que devem ser impedidas para resguardar o patrimônio cultural municipal.
- c) Diante da prova colhida, é possível afirmar que a execução superveniente do projeto de empreendimento declarado vencedor em certame para a concessão do Parque do Jardim de Alah, tal qual submetido no processo licitatório já concluído, importará em risco de danos e impactos inaceitáveis ou não mitigados ao meio ambiente natural existente atualmente no imóvel? Especifique a natureza e graduação do risco, em razão do valor do meio ambiente protegido.
- d) Em caso positivo no quesito anterior, aponte concreta e objetivamente quais as violações às normas de proteção ambiental aplicáveis e risco de danos inaceitáveis ou não mitigados ao meio ambiente natural, resultantes da eventual implantação do projeto, que devem ser impedidas para resguardar a integridade ambiental ameaçada.
- e) Diante da prova colhida, é possível afirmar que a execução superveniente do projeto de empreendimento declarado vencedor em certame para a concessão do Parque do Jardim de Alah, tal qual submetido no processo licitatório já concluído, importará na inviabilidade prática ou técnica de



se modificar o Canal do Jardim de Alah, seja através do seu alargamento, aprofundamento ou até mesmo do seu enrocamento (prolongamento) oceânico, de forma melhorar o nível de troca de oxigenação e renovação das águas da Lagoa Rodrigo de Freitas?

- f) Em caso positivo no quesito anterior, aponte concreta e objetivamente quais os prejuízos e riscos de danos inaceitáveis ao meio ambiente natural do próprio canal do Jardim de Alah e, em especial, ao ecossistema da Lagoa Rodrigo de Freitas, resultantes da eventual implantação do projeto, que devem ser impedidas para resguardar a integridade ambiental ameaçada.
- g) Existem outros impactos, relacionadas estritamente à tutela do meio ambiente natural e do patrimônio cultural, decorrentes da instalação superveniente do empreendimento, que devem ser impedidas, mitigadas ou compensadas com urgência? Especifique a natureza e graduação do risco e dos impactos, bem como as medidas concretas que devem ser adotadas para resguardar a integridade do meio ambiente natural e do patrimônio cultural”.

No caso, trata-se de Inquérito Civil instaurado para apurar, em caráter preventivo, os impactos ao meio ambiente natural e ao patrimônio histórico-cultural, decorrentes da eventual implantação do projeto de modificação das praças do Jardim de Alah, que foram objeto de concessão do Município para o Consórcio Rio + Verde.

2. DESENVOLVIMENTO

2.1 Documentos técnicos analisados

A análise aqui apresentada se consubstancia na seguinte documentação disponibilizada ao GATE, para a análise do projeto de intervenção:

(a) ANEXO 01 SEI 2793684:

- Portaria n.º 035/2022 – ICMA n.º 9708, de 12/12/2022, (Doc 0001);
- Petição inicial da Associação de Moradores e Amigos do Jardim de Alah - AMDJA (Doc 0002);
- Promoção MPRJ, de 09/08/2022 (Doc 0009);
- Resposta da AMDJA ao MPRJ, em 31/08/2022 (Doc 0015)



— Despacho n.º SMG-DES-2022/00098, em resposta ao Ofício 4ª PJMA n.º 493/2022 (Doc 0026.1);

— Petição da AMDJA, em 15/12/2022 e anexo (Doc 0039 e 0039.1);

(b) ANEXO 02 SEI 2793737:

— Ofício n.º 644/22-PRE da Companhia Municipal de Limpeza Urbana – COMLURB (Doc 0044);

— Promoção MPRJ, ICMA 9708, de 25/01/2023 (Doc 0054);

— Manifestação da AMDJA na Consulta Pública n.º 02/2022/ PCRJ, em 21/11/2022 (Doc 0055.1);

— Termo de Referência da Concorrência Pública para “Concessão para exploração de serviços de uso público e visitação com encargos de revitalização, operação e manutenção da área municipal conhecida como Jardim de Alah (Doc 0055.2);

— Petição AMDJA sobre a audiência pública realizada em 17/01/2023 e anexo (Doc 0056, 0056.3);

— Petição do Município do Rio de Janeiro ao Juízo - 1ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, em 23/01/2020. Inclui a proposta para o Jardim do Alah (Doc 0080);

(c) ANEXO 03 SEI 2793743:

— Processo administrativo municipal 06/000.060/2022 (contém minuta do contrato e termo de referência (Doc 095a);

— Relatório de Missão do GAP CRAAI/RJ, vistoria realizada em 15/05/2023 (Doc 0109);

— Resposta SMAC – documentos relacionados disponíveis em MAB-PRO-2023/01213, Processo. Rio (Doc 0111);

— Doc. de pesquisa sobre o Canal do Jardim de Alah (externo), (Doc 0113);

— Publicação de 21/06/2023 sobre a proposta (Doc 0127);

— Decisão da 8ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, de 28/06/2023/ Ação Popular (Doc 0131);

— Pedido de Liminar/ Ação Popular, 27/06/2023, (Doc 0132);

— Depoimento colhido pela 1ª PJTC do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural da Capital, em 04/07/2023 (Doc 0134);



(d) ANEXO 04 SEI 2793767:

- Manifestação de Interesse Privado (MIP) para revitalização do Jardim de Alah (descrição do empreendimento) acostado ao proc. administrativo municipal n. 06/000.060/2022 (Doc 0136);

(e) ANEXO 06 SEI 2793805

- Projeto Básico de intervenção (Doc 0136_04 a 24);

(f) ANEXO 07 SEI 2793815

- Projeto Básico de intervenção (Doc 0136_43 a 63);

(g) ANEXO 08 SEI 2793828

- Caderno de apresentação do projeto de reabilitação (Doc 0136_66);

(h) ANEXO 15 SEI 2794006

- Documentos acostados no proc. administrativo municipal (inclui manifestação do IRPH) (Doc 0163_21 e 22);

(i) ANEXO 16 SEI 2794025

- Parecer Técnico n.º 332/2023/COTEC IPHAN-RJ/IPHAN-RJ sobre a Intervenção na Praça Jardim de Alah – Lagoa, Rio de Janeiro, em 23/06/2023 (SEI IPHAN 4507354), (Doc 0165a);
- Sentença 8ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, de 09/08/2023 (Doc 0165c);
- Denúncia da AMDJA ao IPHAN, em 08/05/2023 (Doc 0165d);
- Artigo publicado em revista acadêmica: “Ligação Lagoa-Mar, uma necessidade” (Doc 0165h);

(j) ANEXO 19 SEI 2794066

- Petição da AMDJA ao juízo/ 6ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital, em 22/08/2023 (Doc 0174a);
- Documentos com referência histórica e notícias (Doc 0178, 0178a);
- Ilustrações do projeto (vistas setores 2 e 3), (Doc 0189-01 e 02);
- Projeto de paisagismo para revitalização do Jardim de Alah – caderno histórico – Sá & Almeida Arquitetura e Paisagismo (Doc 0189-05);



— Relatório Técnico – Inventário do componente arbóreo do Parque Municipal Jardim de Alah (Doc 0189-07);

(k) ANEXO 20 SEI 2794079

— Laudo de acessibilidade das condições atuais do Jardim de Alah (Doc 0189-09)

— Estudo de abordagem urbanística (Doc 0189-10);

— Espécies vegetais (Doc 0189-11);

— Plantas de área a ser construída componentes do projeto (Docs 0189-100-105);

— Pedido de Tutela de Urgência do MPRJ para suspensão imediata do procedimento licitatório (Doc 0200);

— Decisão da 6ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital (Doc 0201);

— Apresentação de fotografias do Jardim de Alah pela AMDJA, por ocasião do debate ocorrido no CAU-RJ sobre a concessão do Jardim de Alah, em 11/10/2023 (Doc 0210).

(l) Processo relacionado SEI 20.22.0001.0073206.2023-23, em 01/12/2023

— Solicitação de análise técnica do GATE para os novos documentos juntados (SEI 2907254);

— Email de 05/09/2023, encaminhado à 1ª PJTC, anexando os cadernos técnicos de apresentação do projeto de intervenção em três partes (SEI 2907267);

— Artigo publicado no Jornal do Brasil em 08/11/2023 (SEI 2907276);

— Implantação do empreendimento – planta baixa (SEI 2907293).

Se acrescenta a esses documentos pesquisa bibliográfica, material periódico, processos de tombamento do IPHAN e INEPAC e documentos disponibilizados em rede social para complementação.

2.2. Contextualização do objeto

O objeto em análise refere-se ao empreendimento previsto para ser implantado no Jardim de Alah, bem tombado municipal, inserido nas Áreas de Proteção do Ambiente



Cultural dos bairros do Leblon e Ipanema e nas áreas de entorno de bem tombado federal e municipal – Lagoa Rodrigo de Freitas e de bem tombado estadual – orla do Leblon e Ipanema.

Considerando ser atuação preventiva, não consta nos autos o projeto aprovado do empreendimento pelos órgãos de licenciamento responsáveis. Contudo, o escopo do projeto foi formulado através de Termo de Referência componente do Edital de Concorrência publicado pelo Município do Rio de Janeiro neste ano de 2023, para a “Concessão de Uso e Gestão com Encargos de Revitalização, Operação e Manutenção da Área Municipal conhecida como Jardim de Alah”.

Cumprе ressaltar que ao longo da análise realizada pelo GATE, se verificou que o projeto por ora divulgado e que circula na internet e nas redes sociais difere-se daquele acostado aos autos, trazendo modificações substanciais, embora tenha se mantido as premissas do projeto de ocupação com a construção de edifício no local, considerando novos usos, e a elevação da área do jardim, que se constitui na cobertura do edifício a ser construído. O GATE, portanto, analisou as duas propostas.

2.2.1 Da proteção do patrimônio cultural

O Jardim de Alah situa-se nos limites dos bairros de Ipanema e Leblon, é bem tombado municipal em caráter definitivo, incluindo as praças Almirante Saldanha da Gama, Grécia e Poeta Gibran, através do **Decreto Municipal n.º 20300, de 27 de julho de 2001**, nos termos da **Lei n.º 166, de 27/05/1980** que dispõe sobre o processo de tombamento (Figura 01).

O tombamento é fundamentado no referido decreto (i) pelo desenho urbano, o tipo de ocupação e a qualidade de vida que compõem a tradicional paisagem do bairro do Leblon; (ii) relevância histórica e cultural; (iii) salvaguardar o bairro de ações que prejudiquem sua identidade e ambiência; (iv) a necessidade de adoção, de forma mais efetiva, de proteção do patrimônio cultural do bairro.

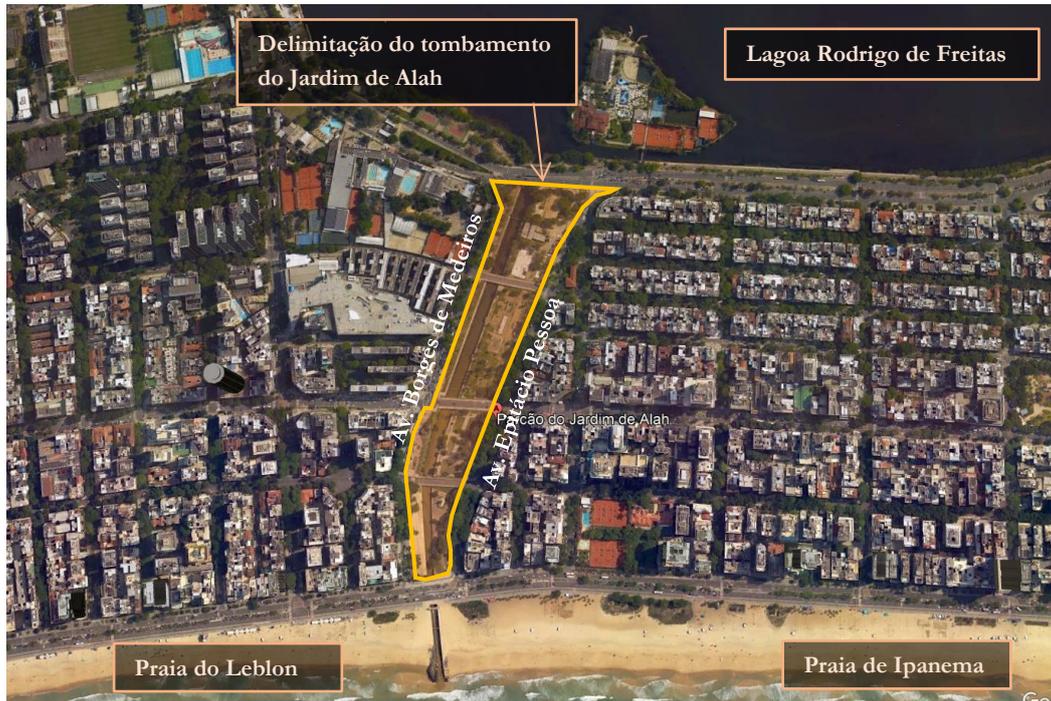


Figura 01 – Delimitação do tombamento do Jardim de Alah, conforme mapa¹ anexo do Decreto Municipal n.º 20300/ 2001. Fonte: base Google Earth Pro, imagem de 25/ 09/2020, edição pelo GATE. Acesso em 09/11/2023.

Ainda por meio daquele mesmo decreto, se insere na **Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC do Leblon** (Figura 02). Conforme o art. 5º, “quaisquer obras ou intervenções a serem executadas nos referidos bens devem ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro”. E, ainda se destaca:

“art. 8º **quaisquer obras ou intervenções** a serem realizadas nos limites da Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do Leblon, **inclusive nos espaços públicos, devem ser previamente aprovadas pelo órgão de tutela.**

(...)

art. 11. A colocação de letreiros, anúncios, engenhos de publicidade ou toldos, nos bens situados na Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do Leblon, assim como **qualquer intervenção urbanística, colocação de mobiliário**

¹ Disponível em: < [http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4355437/4166589/Mapa APAC_Leblon A1_rev01.pdf](http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4355437/4166589/Mapa_APAC_Leblon_A1_rev01.pdf)>. Acessado em 09/11/2023.



urbano ou monumento nos limites da mesma deverão ser previamente aprovadas pelo órgão de tutela” (grifos nossos).

A APAC do Leblon teve algumas complementações com a edição do **Decreto n.º 28.223, de 26 de julho de 2007**, dentre elas, de interesse para o presente caso, o art. 6º, que assim estabelece:

“A ocupação dos locais destinados à colocação de mesas e cadeiras em áreas públicas e no afastamento frontal deverá se compatibilizar com o imóvel protegido e **utilizar material de caráter removível, atendendo a legislação em vigor e ouvido o órgão de tutela do patrimônio cultural**” (grifos nossos).

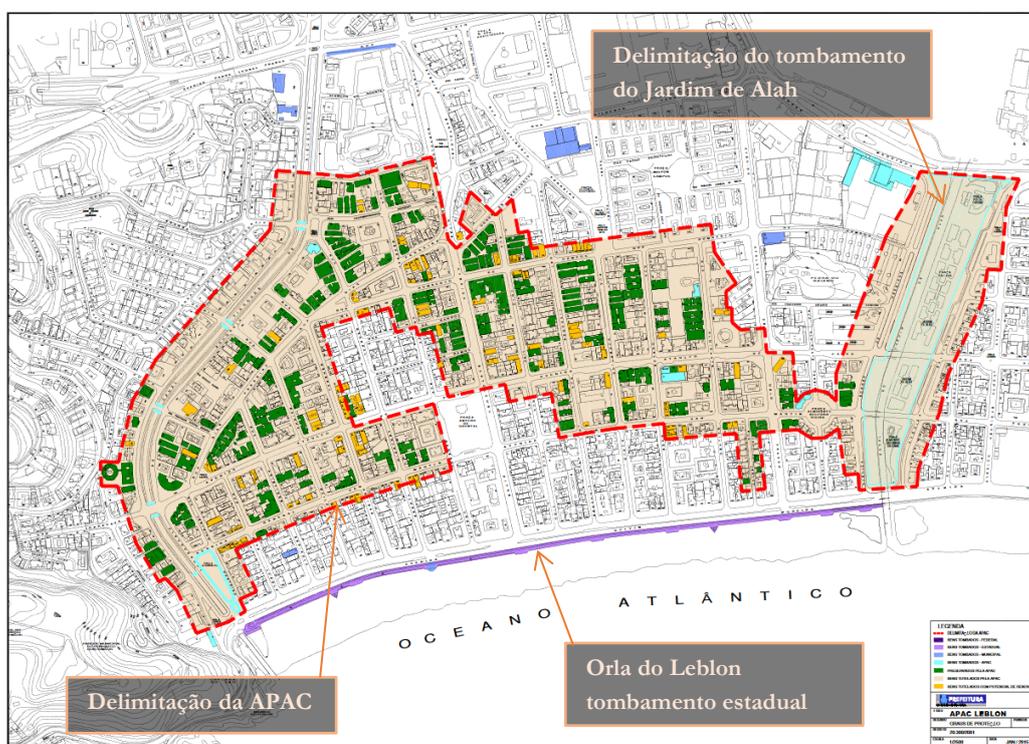


Figura 02 – Mapa de delimitação da APAC do Leblon, no qual se inclui o Jardim de Alah. Edição do GATE. Fonte: IRPH/PCRJ².

O Jardim de Alah também se insere na **APAC de Ipanema**, por meio do **Decreto Municipal n.º 23.161, de 21 de julho de 2003** (Figura 03). A criação da APAC de Ipanema fundamenta-se: (i) na história do bairro, que se tornou referência do modo de vida do carioca,

² Id.



refletindo-se em todo país; (ii) na existência de acervo arquitetônico altamente representativo de todas as fases de sua ocupação, abrangendo diversos momentos da história da arquitetura carioca; (iii) na constituição do bairro como sítio urbano onde se processaram, e ainda processam, significativos acontecimentos em todos os setores culturais da cidade; e (iv) na necessidade de se perpetuar a memória coletiva do bairro, representada pelos bens materiais e imateriais, e de se criarem outras formas de preservação dessa memória.

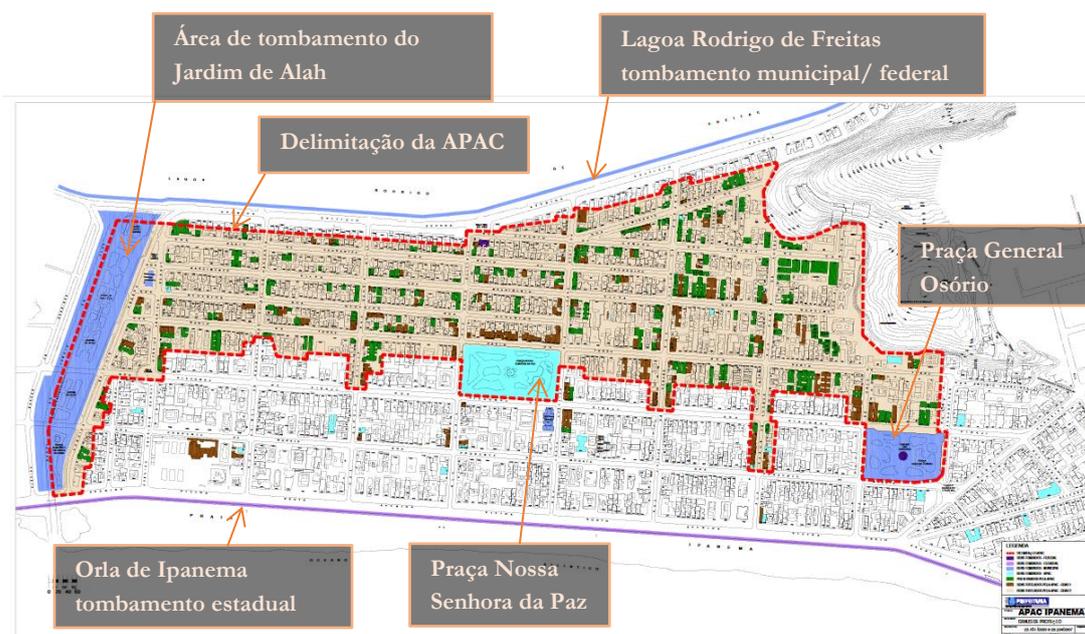


Figura 03 – Mapa de delimitação da APAC de Ipanema, no qual se inclui o Jardim de Alah. Edição do GATE. Fonte: IRPH/PCRJ³.

Cabe destacar o art. 8º, no qual estabelece que:

“As **intervenções urbanísticas**, inclusive a colocação de mobiliário urbano e monumentos, e a **execução de projetos paisagísticos nos espaços públicos** situados dentro dos limites do Sítio Cultural de Ipanema, **deverão ser previamente aprovadas pelo órgão executivo de proteção do patrimônio cultural**.

Parágrafo único – Fica estabelecido que, pela sua **relevante importância paisagística e ambiental**, a **arborização dos logradouros e espaços públicos** deverá ser protegida através de ações conjuntas entre o órgão executivo municipal de

³ Disponível em: http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4354941/4166826/Mapa_APAC_Ipanema_A0_rev01.pdf. Acessado em 09/11/2023.



proteção do patrimônio cultural e a Fundação Parques e Jardins” (grifos nossos).

A APAC de Ipanema também teve algumas complementações com a edição do **Decreto n.º 28.224, de 26 de julho de 2007**, dentre elas, de interesse para o presente caso, o art. 8º, que assim estabelece:

“A ocupação de áreas destinadas à colocação de mesas e cadeiras em áreas públicas e no afastamento frontal, deverá se compatibilizar com o imóvel protegido e utilizar material de caráter removível, atendendo a legislação em vigor e ouvido o órgão de tutela do patrimônio cultural (grifos nossos).”

2.2.1.1. O Jardim de Alah como área de entorno de demais bens tombados

O Jardim de Alah situa-se no entorno imediato da **Lagoa Rodrigo de Freitas**, bem tombado federal e municipal, segundo o **Decreto-Lei n.º 25 de 30 de novembro de 1937** e o **Decreto municipal n.º 9.396, de 13 de junho de 1990**⁴. Este último estabelece a proteção do espelho d’água da lagoa, definindo parâmetros urbanísticos para o local (Figura 04). As motivações do tombamento assim consideram: (i) “que a Lagoa Rodrigo de Freitas se constitui em bem cultural de **notável beleza paisagística e de relevante significado cultural para a cidade do Rio de Janeiro**”; e (ii) “a necessidade de protegê-la, bem como o contorno dos morros que a circundam, e **salvaguardá-la de ações que prejudiquem sua ambiência**” (grifos nossos).

O tombamento em nível federal é pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, tratando-se do **Conjunto Paisagístico da Lagoa Rodrigo de Freitas**, por meio do processo n. 878-T-73, inscrição n. 121 no Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, em 19/06/2000. O tombamento abrange o espelho d’água e “toda a área cujo perímetro é delimitado pelos meios fios da beira direita de todas as avenidas,

⁴ De acordo com o art. 1º do referido decreto, o tombamento é de acordo com os termos do art.1º da Lei n.º 166, de 27 de maio de 1980.



vias urbanas e agenciamentos paisagísticos, de onde a população começa a ver e apropriar-se íntima e socialmente da Lagoa”⁵ (...).

A proteção do entorno da Lagoa se dá, objetivamente, através do estabelecimento de parâmetros urbanísticos. Verifica-se no Mapa de Graus de Proteção para a Área de Entorno de Bem Tombado (AEBT) que não consta incidência de parâmetros para a área ocupada pelo Jardim de Alah (Figura 04). Entende-se, no entanto, que seus limites são regulados pelas APACs do Leblon e de Ipanema. Especificamente, sobre os parâmetros e usos, estes serão avaliados mais adiante nesta Informação Técnica.

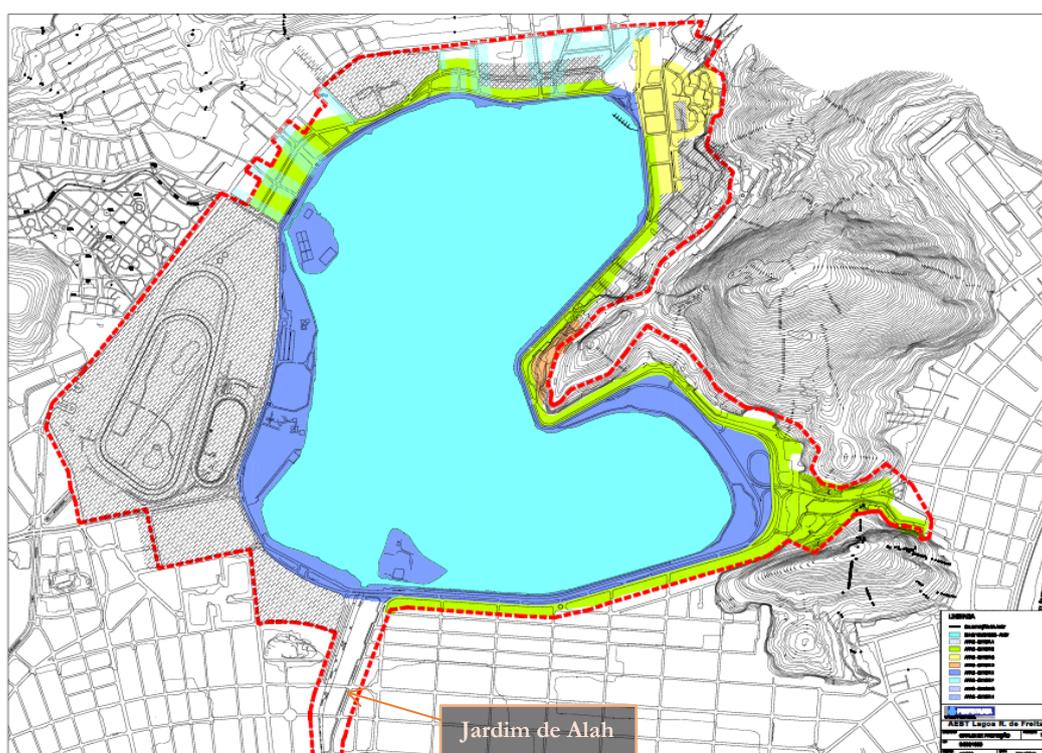


Figura 04 – Mapa de graus de proteção, de fev. 2015, para Área de Entorno de Bem Tombado (AEBT), conforme Decreto municipal n.º. 9396/ 1990⁶. Em tracejado vermelho, observa-se a delimitação da AEBT.

⁵ Processo de tombamento n. 878-T-73, vol. II, fls. 186. Parecer de Ítalo Campofiorito submetido na 17ª reunião do Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural, em 15/06/1999. Processo digitalizado fornecido pelo Arquivo Central do IPHAN no Rio de Janeiro.

⁶ Fonte disponível: http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4355168/4166428/Mapa_AEBT_Lagoa_A1.pdf. Acessado em 09/11/2023.



Consta também o tombamento do **Conjunto urbano-paisagístico nas praias do Leme, Copacabana, Ipanema e Leblon** pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural – INEPAC, através do proc. E-18/000.030/91⁷, conforme o disposto no **Decreto-Lei Estadual n.º 2, de 11 de abril de 1969**, que define os bens integrantes do patrimônio histórico, artístico e paisagístico do Estado da Guanabara e institui medidas para a sua proteção.

O tombamento é dividido em dois trechos, sendo Copacabana-Leme e Leblon-Ipanema. Para o caso em tela, trata-se do Conjunto urbano-paisagístico, formado pelas calçadas centrais e laterais e pelas espécies arbóreas, ao longo das Avenidas Vieira Souto e Delfim Moreira, entre o Parque Garota de Ipanema e a Avenida Visconde de Albuquerque⁸. Como fundamentos tem-se:

“a necessidade de **preservarmos para a posteridade o importante conjunto urbano-paisagístico localizado na orla nobre da cidade do Rio de Janeiro, composto pelas areias das praias, pelo colorido das árvores e pelos calçadões de Copacabana, Ipanema e Leblon, que tanto embelezam a paisagem e que hoje estão completamente incorporados ao cotidiano e ao lazer do carioca e seus visitantes.**

(...) pretende homenagear todos os personagens que, de alguma forma, dedicaram suas vidas ao embelezamento e à melhoria da qualidade de vida de nossas cidades, como o paisagista Roberto Burle Marx e o arquiteto Jorge Moreira, participantes construção dessa obra e imbuídos desse sentimento” (grifos nossos).⁹

Ainda conforme o INEPAC, o tombamento é “sem prejuízo dos investimentos necessários às melhorias dos serviços e equipamentos urbanos”¹⁰.

Entende-se, portanto, que o Jardim de Alah faz importante conexão paisagística e ambiental entre as orlas do Leblon e Ipanema e a Lagoa Rodrigo de Freitas, cujos atributos são de especial interesse para cidade do Rio de Janeiro, devendo ser protegidos.

⁷ Tombamento provisório de 25/01/1991.

⁸ Processo de tombamento INEPAC n.º E18/000.030/91, fls. 03. Processo consultado pelo GATE.

⁹ Id. Carta encaminhada ao Governador Moreira Franco, em 10/01/1991, fls. 41.

¹⁰ *Ib.*, fls. 42.



Importa ressaltar a definição do conceito de *paisagem*. A Recomendação n.º R (95) 9 sobre a conservação integrada das áreas de paisagens culturais como integrantes das políticas paisagísticas¹¹, trata no Art. 1º, *paisagem* como:

“expressão formal dos numerosos relacionamentos existentes em determinado período entre o indivíduo ou uma sociedade e um território topograficamente definidos, cuja aparência é resultado de ação ou cuidados especiais, de fatores naturais e humanos e de uma combinação de ambos.

Paisagem é considerada em um triplo significado cultural, porquanto, é definida e caracterizada da maneira pela qual determinado território é percebido por um indivíduo ou por uma comunidade; dá testemunho ao passado e ao presente do relacionamento existente entre os indivíduos e seu meio ambiente; ajuda a especificar culturas locais, sensibilidades, práticas, crenças e tradições”.

Na área de entorno imediato, também se encontram outros dois bens tombados municipais: a **Escola Municipal Henrique Dodsworth** e o **Clube Monte Líbano**, pelos **Decretos n.º 14.924/1996 e 28. 223/2007**, respectivamente.

2.2.1.2. O entorno como instrumento de proteção do patrimônio cultural

Considerando os valores histórico e paisagístico atribuídos ao Jardim de Alah, e sua inserção entre dois importantes bens tombados (orla de Ipanema e Leblon, e Lagoa Rodrigo de Freitas) que conformam uma das paisagens cariocas mais significativas cujos atributos a serem protegidos perpassam pela beleza paisagística e de relevante significado cultural para a cidade do Rio de Janeiro, entende-se caber aqui algumas considerações fundamentais para a compreensão do instrumento do *entorno* como proteção do patrimônio cultural na cidade do Rio de Janeiro.

Inicialmente, a figura do entorno na legislação brasileira, sob a denominação de *vizinhança*, surge no Decreto-Lei n. 25/1937, que institui o tombamento para os bens de tutela federal. O art. 18 estabelece que:

¹¹ Recomendação adotada pelo Comitê de Ministros em 11 de setembro de 1995, por ocasião do 543º encontro de vice-ministros. Conselho da Europa. In: CURY, Isabelle (org). Cartas patrimoniais. 2ª ed. rev. aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000, p. 331-332.



“sem a prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na **vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade**, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto” (grifo nosso).

Na Lei municipal do Rio de Janeiro nº.166, de 27 de maio de 1980, que dispõe sobre o processo de tombamento, a referência ao entorno aparece na alínea (c), do art.9, estabelecendo que:

“decretado o tombamento, compete ao Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro pronunciar-se quanto:

(...)

c) à prática de qualquer ato que de alguma forma altere a aparência, a integridade estética, a segurança ou a **visibilidade do bem tombado** pelo Município” (grifo nosso).

Igualmente o entorno é tratado no Estado do Rio de Janeiro, através do Decreto-Lei n.º2, de 11 abril de 1969, o qual define os bens integrantes do patrimônio histórico, artístico e paisagístico do Estado da Guanabara e institui medidas para a sua proteção, segundo o art. 7.º:

“Sem a prévia audiência da Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico não se expedirá nem se renovará licença para obra, para afixação de anúncios, cartazes, ou letreiros, ou para instalação de atividade comercial ou industrial, em imóvel tombado.

Parágrafo único – O disposto neste artigo aplica-se também às licenças referentes a imóveis situados nas **proximidades do bem tombado, e à aprovação, modificação ou revogação de projetos urbanísticos, inclusive os de loteamento, desde que possam repercutir de alguma forma na segurança, na integridade estética, na ambiência ou na visibilidade do bem tombado, assim como sua inserção no conjunto panorâmico ou urbanístico circunjacente**” (grifo nosso).

O termo *entorno* só começa a ser empregado no Brasil, no caso pelo IPHAN – órgão de tutela de patrimônio cultural nacional – nos fins dos anos de 1970. Passa a ser amplamente utilizado na década seguinte, juntamente com o conceito de *ambiência*. Nos anos de 1990, esses conceitos passam a orientar as políticas urbanas com fins de preservação do patrimônio



carioca, impulsionando a implantação das Áreas de Preservação do Ambiente Cultural – as APACs. O *entorno* pode ser entendido, portanto, como aquele que “corresponde às áreas próximas a bens tombados que visam proteger a visibilidade, a ambiência a eles vinculadas, e que servem de transição entre bens e o restante da cidade”¹².

Podemos verificar também a existência do *entorno*, enquanto instrumento de política urbana para proteção do patrimônio cultural no último Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, instituído em 2011, através da Lei Complementar n. 111, de 01 de fevereiro. Em seu art. 37, inc. IV que trata da gestão ambiental e cultural, tem-se a alínea (e) sobre “tombamento e **instituição de áreas de proteção do entorno de bem tombado**” (grifo nosso). A Seção II do Plano Diretor trata especificamente deste tema, incluindo-o como um dos instrumentos de Gestão do Patrimônio Cultural.

O objetivo dessas áreas, de acordo com o art. 134, §1º, é “**a proteção da integridade, ambiência e visibilidade dos bens tombados**” (grifo nosso). O §2º define Área de Entorno de Bem Tombado como “a área, de domínio público ou privado, que integra e compõe a **ambiência** dos bens imóveis tombados, e estabelece restrições para garantir a **visibilidade** do bem e para a proteção das construções que guardam, com o bem tombado e entre si, afinidade cultural ou urbanística relevantes para a sua valorização” (grifo nosso).

O *entorno* foi tema da XV Assembleia Geral do ICOMOS¹³, no qual o Brasil tem assento, em 2015, na cidade de Xi’an na China, ocasião que foi editada e difundida internacionalmente a Declaração de Xi’an sobre “a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural”. Dentre os seus princípios, destaca-se o Item 1:

“O entorno de uma edificação, um sítio ou uma área de patrimônio cultural se define como o meio característico seja de natureza reduzida ou extensa, que forma parte – ou contribui para – seu significado e caráter peculiar.

Mas, **além dos aspectos físicos e visuais, o entorno supõe uma interação com o ambiente natural;** práticas sociais ou

¹²MELO, Carina Mendes S. *Entornos de bens culturais: qual seu lugar nas políticas urbanas?* In: Anais do 4º Simpósio Científico 2020, ICOMOS-Brasil.

¹³International Council on Monuments and Sites.



espirituais passadas ou presentes, costumes, conhecimentos tradicionais, usos ou atividades, e outros aspectos do patrimônio cultural intangível que criaram e formaram o espaço, assim como o contexto atual e dinâmico de natureza cultural social e econômica” (grifo nosso).

Destaca-se que a relação entre patrimônio cultural e natural no Rio de Janeiro foi evidenciada a partir do título de Patrimônio Mundial conferido à paisagem cultural urbana carioca, em 2012, pela UNESCO, segundo a Convenção sobre a salvaguarda do patrimônio mundial, cultural e natural, de 1972¹⁴. No Plano Diretor da cidade de 2011, a relação entre os dois passou a ser um dos eixos fundamentais de caracterização da cidade e que devem ser protegidos.

2.2.1.3 Caracterização e breve histórico do Jardim de Alah

A Lagoa Rodrigo de Freitas é uma lagoa costeira de origem marinha, caracterizada como laguna (Amador, 1985)¹⁵. Sua formação está relacionada aos processos de transgressão e regressão marinha que propiciaram a formação do cordão arenoso que interrompeu a ligação permanente com o mar, passando a represar as águas oriundas dos Rios dos Macacos, Rio Rainha e Rio Cabeças. O cordão arenoso que se estendia do Arpoador ao Vidigal, assim como o entorno da Laguna, era constituído por fitofisionomias de restinga.

Como se observa em outras lagunas, originalmente, havia uma comunicação efêmera com o mar, em períodos de chuva ocorria a elevação do nível da lagoa provocando o rompimento do cordão arenoso e, com o escoamento destas águas, abria-se o canal de comunicação com o mar, extravasando-se as águas acumuladas. O fechamento no inverno e a abertura no fim do verão caracterizavam a existência efêmera e flutuante do canal de ligação hidráulica com o mar presentes nas lagunas fluminenses¹⁶ (Figura 5).

¹⁴ Conferência Geral da Unesco – 17ª sessão, Paris, 16/11/1972. A convenção foi recepcionada pela legislação brasileira, através do Decreto n.º 80.978, de 12/12/1977.

¹⁵ Amador E.S.(1985) – “Lagunas fluminenses: Classificação com base na origem, idade e processos de evolução”. *An. Acad. Brasil. Ciênc.* 57 (4): 526-527.

¹⁶ Cf. pag.185. Estudo de Impacto Ambiental referente a Reabilitação Ambiental da Lagoa Rodrigo de Freitas por Dutos Afogados.



Ao longo dos anos, o processo de ocupação e posterior urbanização do entorno da lagoa modificou expressivamente suas características originais por meio de sucessivos aterros, que reduziram expressivamente a área do espelho d'água e acarretaram o estrangulamento do canal de comunicação com o mar (Figura 6). Além disso, cabe destacar que o despejo de efluentes e das águas drenadas das regiões de entorno contribuíram para o assoreamento e degradação da qualidade da água da lagoa.

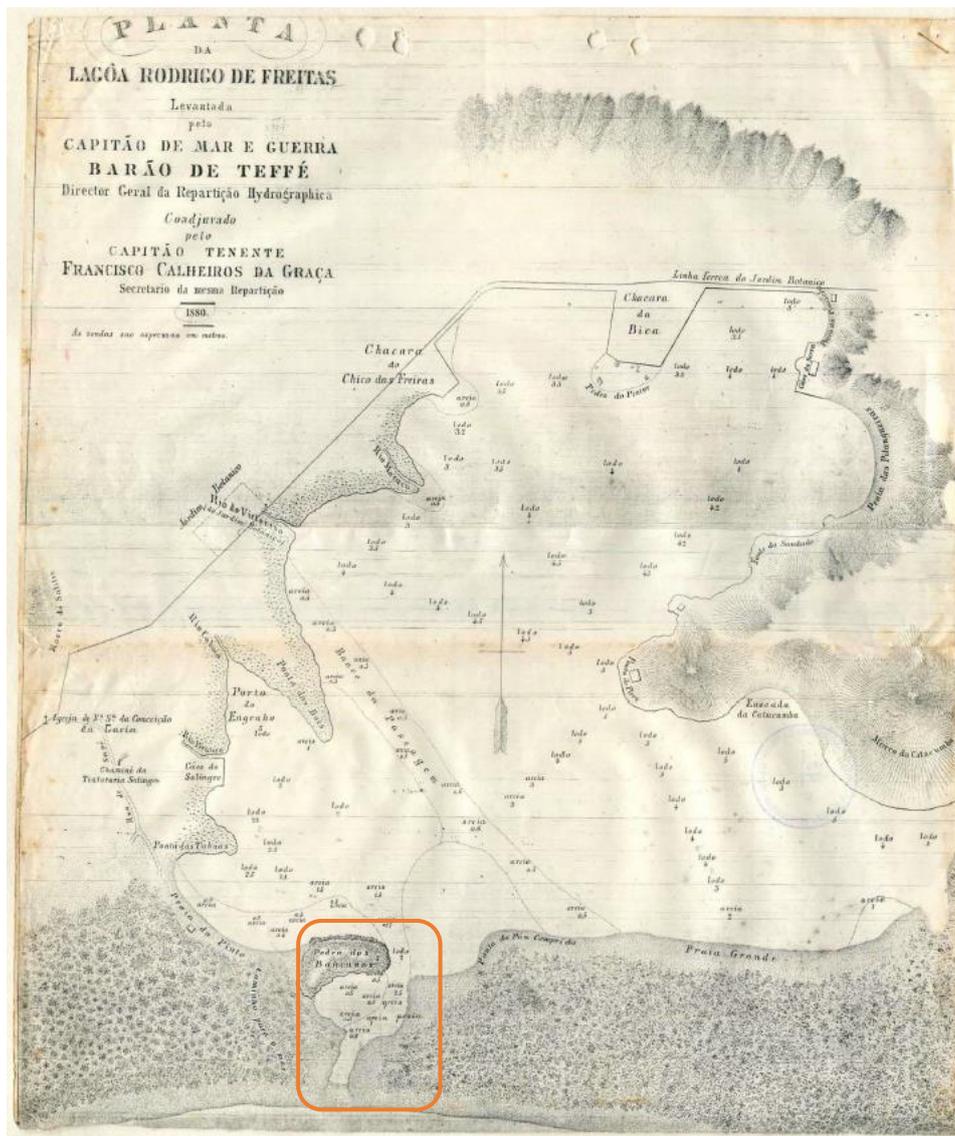


Figura 05 – Planta da Lagoa Rodrigo de Freitas em 1880, onde se observa, em destaque pelo GATE, o canal de comunicação entre a lagoa e o mar e presença do cordão arenoso que acarretava o represamento das águas da lagoa. Fonte: Processo de tombamento da Lagoa pelo IPHAN - n. 878-T-73, anexo I, fls. 92, Arquivo Central do IPHAN.



Em 1918, foi construída a ponte que ligou os bairros de Ipanema e Leblon, até então separados pela barra da Lagoa (Figura 06). As Avenidas Delfim Moreira e Vieira Souto nas orlas do Leblon e Ipanema respectivamente, foram abertas em 1919 por Paulo de Frontin.

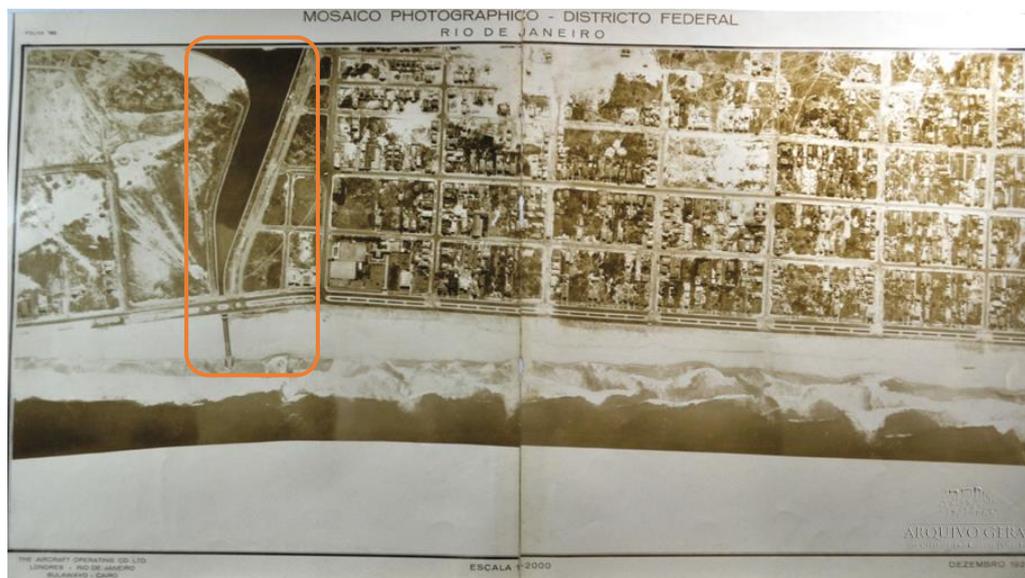


Figura 06 – Imagem aérea de 1928, de parte dos bairros de Ipanema e Leblon, antes da conclusão do projeto de intervenção para o Canal do Jardim de Alah. Fonte: Arquivo virtual do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro.

Em 1919 a comunicação da lagoa com o mar era realizada por meio de um vertedouro que permitia apenas a saída de água após grandes chuvas. Essa condição acarretou alagamento das margens e crescimento de taboas, com proliferação de mosquitos transmissores de malária, o que levou a destruição do vertedouro e reabertura da comunicação com o mar¹⁷.

Na década de 1920, existia um canal natural instável que permanecia obstruído por uma barra arenosa na maior parte do ano. Apenas quando a chuva acumulada acarretava o aumento progressivo do nível d'água da lagoa, ocorria o rompimento da barra e a descarga de um grande volume de água para o oceano. Porém, em poucos dias, a barra arenosa era

¹⁷ Cf. Pag. 188. Estudo de Impacto Ambiental referente a Reabilitação Ambiental da Lagoa Rodrigo de Freitas por Dutos Afogados.



obstruída novamente pelas areias transportadas pelas ações de ondas e ventos, e o nível da lagoa novamente começava a subir¹⁸.

Com o intuito de evitar enchentes e melhorar a salubridade da água da lagoa, tendo em vista o contexto urbano na qual se inseria, a partir de 1921, juntamente com o projeto de saneamento do Estado do Rio de Janeiro, foi concluída a primeira etapa da construção do Canal do Jardim de Alah, que apresentava cerca de 140 m de comprimento e 10 m de largura. Posteriormente, em 1942, foi realizado alongamento para as dimensões atuais, medindo cerca de 835 m e com largura variando entre 10 e 18 m¹⁹.

A obra hidráulica de ligação entre a lagoa e o mar buscou melhorar a troca de massas de água entre estes dois sistemas, bem como permitir o extravasamento da drenagem durante chuvas intensas. Durante a preamar de maré de sizígia a água do mar penetra em direção à Lagoa Rodrigo de Freitas, sendo seu fluxo controlado por comporta situada neste canal próximo ao deságue com o mar.

Não obstante, a obstrução da foz do canal por areias transportadas pelas ações de ondas e ventos continuou a ocorrer, uma vez que se trata de um processo geomorfológico natural. Atualmente a desembocadura do canal é mantida desassoreada com auxílio de dragas. Entretanto, mesmo operando regularmente, as dragas não conseguem manter o escoamento da água continuamente, permanecendo o canal em grande parte do tempo obstruído, restringindo a troca de massas d'água tanto entre a lagoa e o mar, como o escoamento de maré para dentro da lagoa²⁰.

O Jardim de Alah foi inaugurado em 1938, ladeando o canal. O projeto foi inspirado nos trabalhos do arquiteto francês Alfredo Agache, em estilo *Art Déco*, cuja característica marcante é a sua geometria, sendo atribuído ao engenheiro-arquiteto José Silva Azevedo Neto e a David Xavier de Azambuja, a responsabilidade pelas obras. O nome foi devido ao

¹⁸ Cf. Pag. 261 Estudo de Impacto Ambiental referente a Reabilitação Ambiental da Lagoa Rodrigo de Freitas por Dutos Afogados.

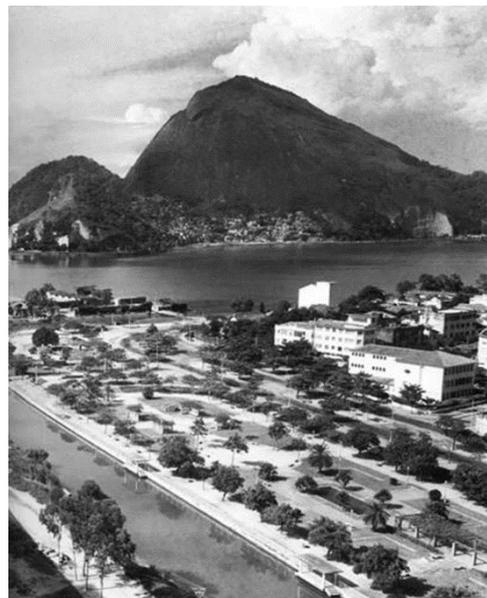
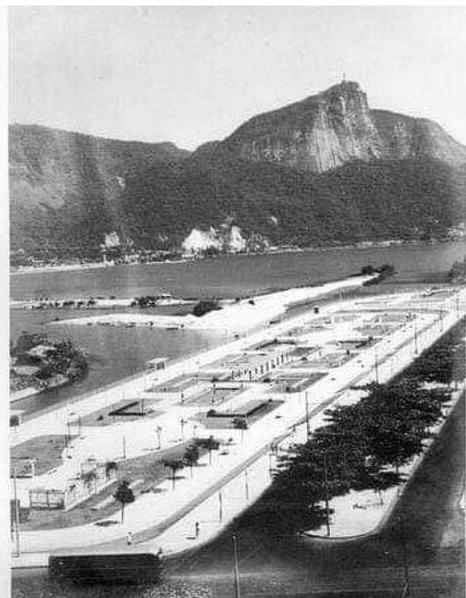
¹⁹ Cf. Pag. 261 Estudo de Impacto Ambiental referente a Reabilitação Ambiental da Lagoa Rodrigo de Freitas por Dutos Afogados.

²⁰ Cf. Pag. 260. Estudo de Impacto Ambiental referente a Reabilitação Ambiental da Lagoa Rodrigo de Freitas por Dutos Afogados



filme norte-americano de sucesso na época, denominado Jardim de Alah. Nos anos de 1950 e 1960 era possível o aluguel de pedalinhos para navegar pelo canal, sendo uma opção de lazer muito procurada por cariocas e turistas.

O jardim se caracteriza por canteiros gramados, arborização, caminhos em saibro, esculturas, pergolado, caramanchões, bancos, iluminação e acessos ao canal para pequenas embarcações, tais como pedalinhos, botes e caiaques. Localiza-se abaixo do eixo das avenidas que o circundam, criando uma ambiência mais acolhedora, nivelando-se com o canal, a exceção do primeiro trecho entre a orla (Av. Delfim Moreira) e a ponte que liga a Rua Prudente de Moraes (Ipanema) e a Av. General San Martin (Leblon). É ali também que é depositada a areia decorrente da dragagem periódica realizada na desembocadura do canal Jardim de Alah (Figuras 13 e 14).



Figuras 07 e 08 – Imagens do jardim antes dos aterros seguintes na Lagoa. Observa-se a ligação livre com a lagoa. Fonte: Caderno de apresentação do projeto, doc 0136_17, anexo 06 SEI 2793805.



Figura 09 – Imagens de trecho da Praça Grécia, c. 1930. Fonte: PCRJ²¹.

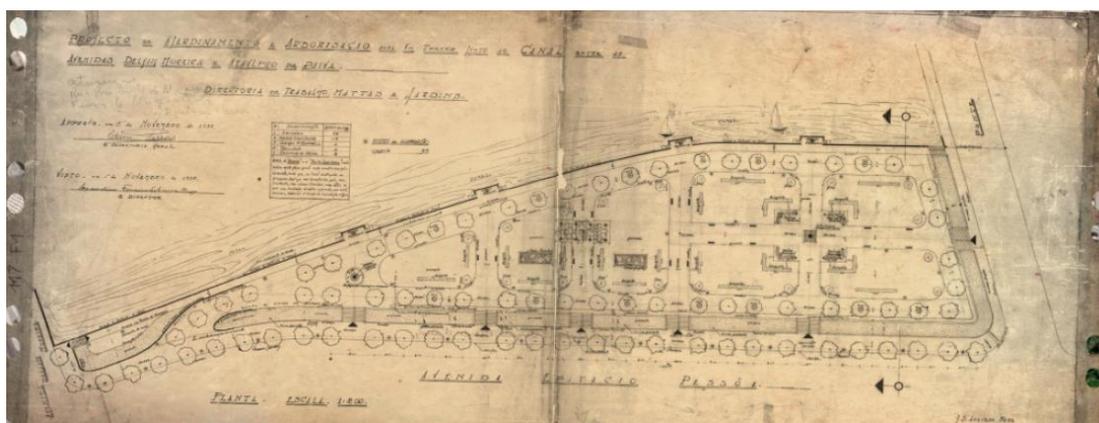


Figura 10 – Planta original. Projeto de ajardinamento e arborização para o trecho junto do canal, entre as avenidas Delfim Moreira e Ataulfo de Paiva. Aprovado em novembro de 1938. Trecho correspondente à Praça Almirante Saldanha. Fonte: Apresentação do Projeto “Parque Jardim de Alah” pelo Consórcio Rio+Verde, caderno parte 1, 2023.

²¹ Disponível em:

http://www.rio.rj.gov.br/web/portaldoservidor/exibeconteudo;jsessionid=C4A448C95133F6E650BB24D12CB1BE78.liferay-inst5?p_p_id=exibirconteudoportlet_WAR_conteudoportlet_INSTANCE_Zm3j&p_p_lifecycle=0&p_p_state=pop_up&p_p_mode=view&p_p_col_id=118_INSTANCE_XB7v_column-1&p_p_col_count=1&exibirconteudoportlet_WAR_conteudoportlet_INSTANCE_Zm3j_struts_action=%2Fjournal_content%2Fview&exibirconteudoportlet_WAR_conteudoportlet_INSTANCE_Zm3j_groupId=2610797&exibirconteudoportlet_WAR_conteudoportlet_INSTANCE_Zm3j_id=4950305&exibirconteudoportlet_WAR_conteudoportlet_INSTANCE_Zm3j_viewMode=print. Acessado em novembro de 2023.

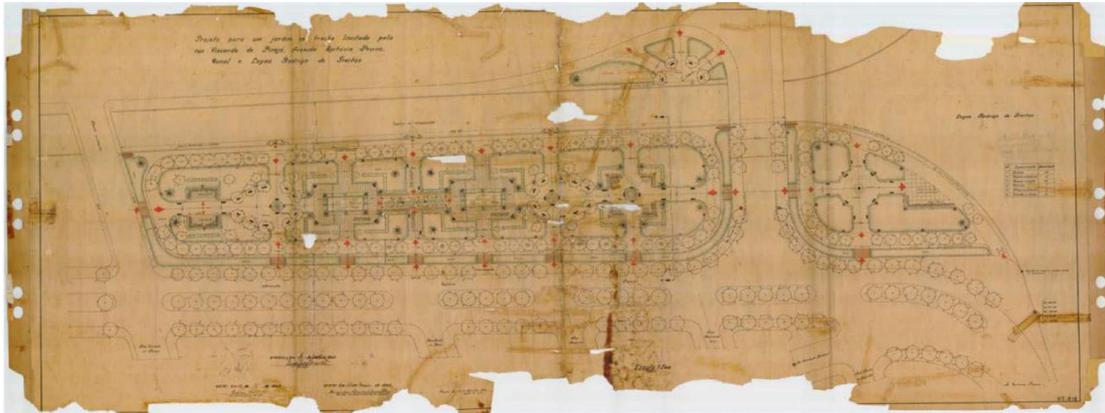


Figura 11 – Planta original. Projeto para um jardim no trecho limitado pela rua Visconde de Pirajá, Avenida Epitácio Pessoa, Canal e Lagoa Rodrigo de Freitas. Trecho correspondente à Praça Grécia. Fonte: Apresentação do Projeto “Parque Urbano Jardim de Alah” pelo Consórcio Rio+Verde, doc 0136_17, anexo 06 SEI 2793805.

Uma grande reurbanização na orla ocorreu na década de 1970, através de projeto apoiado pelo Conselho de Planejamento Urbano. As reformas das orlas do Leblon e Ipanema foram de autoria do arquiteto Jorge Moreira, com parceria do paisagista Haruyosmi Onu. Renato Primavera Marinho foi o autor do desenho das calçadas. Após, progressivamente os canteiros próximos aos edifícios foram ajardinados pelos condomínios, e coqueiros e amendoeiras foram plantados no canteiro central. Em 2003, o jardim teve intervenções pela Prefeitura, em razão das obras de implantação da Linha 4 do metrô, que foi finalizada no fim daquele ano. Na proximidade, no bairro do Leblon, foram criados dois acessos à estação, denominada Jardim de Alah. Na Figura 12, a seguir, observa-se a atual configuração do Jardim de Alah.



Figura 12 – Área objeto de intervenção atual, objeto de licitação. Edição do GATE. Fonte: Concorrência Pública/ Concessão para exploração de serviços de uso público e visitação com encargos de revitalização, operação e manutenção da área municipal conhecida como Jardim de Alah (Anexo I do Termo de Referência), pag. 6 (Doc 0055.2 Anexo 2 – anexo 02 SEI 2793737).

A partir do breve relato histórico, verifica-se, portanto, que se trata de jardim histórico, de acordo com o que declara o Decreto Municipal n.º 20300, de 27 de julho de 2001 que institui o tombamento consoante sua relevância histórica e cultural. Nesse sentido, cabe citar a **Carta de Florença de 1981**²², orientação internacional adotada pelos países membros do ICOMOS. Na Carta é definido o termo *jardim histórico*:

“Art.1º Um jardim histórico é uma composição arquitetônica e vegetal que, do ponto de vista da história da arte, apresenta um interesse público. Como tal é considerado “monumento”.

(...)

Art. 2º O jardim histórico é uma composição de arquitetura cujo material é principalmente vegetal, portanto, vivo e, como tal, perecível e renovável.

(...)

Art. 6º A denominação jardim histórico aplica-se tanto aos jardins modestos quanto aos parques ordenados ou paisagísticos”.

²² Carta sobre a proteção dos jardins históricos. ICOMOS, Comitê Internacional de Jardins e Sítios Históricos, Florença, maio de 1981. In: CURY (org.). Cartas Patrimoniais. 2ª ed. rev. aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000, p. 253-258.



Nas fotografias que seguem, ocasião da vistoria realizada pela equipe do GATE em 16/11/2023, verifica-se a permanência de estruturas originais do jardim, como observadas nas antigas fotografias e no projeto original referente à Praça Almirante Saldanha da Gama (Figura 10).



Figuras 13 e 14 – Vista tomada do jardim em área próxima à confluência das Avenidas Delfim Moreira e Borges de Medeiros, de onde se observa o local de disposição da areia oriunda da dragagem sistemática que é realizada com o objetivo de desobstruir a foz do canal. Praça Almirante Saldanha da Gama. Observam-se amendoeiras nas margens do canal.



Figuras 15 e 16 – Vista da Praça Almirante Saldanha da Gama.



Figuras 17 e 18 – Imagem histórica c. de 1950 (acima) e atual do obelisco em homenagem ao almirante Saldanha da Gama em razão da vitória brasileira na batalha do Riachuelo. Fonte: Blog Museu de Caculé²³.



Figuras 19 e 20 – À esquerda, observa-se trecho da Praça Almirante Saldanha da Gama próximo à R. Prudente de Moraes, e à direita, o trecho da praça que se encontra gradeado.

²³ Disponível em: <https://museudecacule.wordpress.com/2017/04/27/historia-do-jardim-de-alah/>. Acessado em novembro de 2023.



Figuras 21 e 22 – Aspecto da Praça Almirante Saldanha da Gama, entre as Ruas Prudente de Moraes e Visconde de Pirajá. Observa-se a permanência de canteiros e estruturas originais do jardim.



Figuras 23 e 24 – Aspecto da Praça Almirante Saldanha da Gama, entre as Ruas Prudente de Moraes e Visconde de Pirajá, observando-se a ambiência e a permanência de canteiros e estruturas originais do jardim.



Figuras 25 e 26 – Respirador do metrô à esquerda, próximo à Av. Ataulfo de Paiva. À direita, observa-se parte de estrutura remanescente na Praça Grécia.



Figuras 27 e 28 – Aspecto da Praça Grécia, vista da Av. Epitácio Pessoa, observando-se remanescentes das estruturas antigas do jardim.



Figuras 29 e 30 – À esquerda, observa-se o pergolado da Praça Grécia, e à direita as instalações provisórias da Comlurb no trecho entre a rua Redentor e a Av. Borges de Medeiros.



Figura 31 –Praça Grécia, vista da Rua Redentor, observando-se remanescentes das estruturas originais do jardim.



Figuras 32 e 33 – Instalações provisórias da Comlurb no trecho entre a rua Redentor e a Av. Borges de Medeiros.



Figura 34 – Vista do canal na Praça Grécia.



Figuras 35 e 36 – Aspecto do canal e do jardim no lado da Av. Borges de Medeiros. Observa-se estrutura de embarque/desembarque, e ciclovia.



Figuras 37 e 38 – Aspecto do canal e do jardim no lado da Av. Borges de Medeiros.

2.2.2 Quanto ao zoneamento, uso e ocupação do solo relacionados ao Jardim de Alah

Quanto ao aspecto urbanístico, no que se refere ao uso e ocupação do solo, três condições se destacam:

- (a) **O Jardim de Alah se localiza na Macrozona de Ocupação Controlada (LC n. 111/2011 – Plano Diretor) e na Zona Urbana ZT1 – Zona Turística 1 (Decreto n. 322/1976);**

A Macrozona de Ocupação Controlada se caracteriza pela limitação do adensamento populacional e da intensidade construtiva, além da orientação dos vetores de crescimento indicando a necessidade de redução da concentração das atividades econômicas na Zona Sul da cidade, conforme se observa nos artigos 32 (inciso I) e 33 (§1º) da LC n. 111/2011 (Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro):

Art. 32. As Macrozonas de Ocupação são:

I. Macrozona de Ocupação Controlada, onde o adensamento populacional, a intensidade construtiva será limitada, a renovação urbana se dará preferencialmente pela reconstrução ou pela reconversão de edificações existentes e o crescimento das atividades de comércio e serviços em locais onde a infraestrutura seja suficiente, respeitadas as áreas predominantemente residenciais;

Art. 33. A ocupação urbana no Município se orientará segundo os seguintes vetores de crescimento:

§ 1º A organização espacial dos centros de comércio e serviços deverá contribuir para a redução da concentração das atividades econômicas na zona sul e na Barra da Tijuca e para o



Complementares), além da legislação específica constituída pelo Decreto n. 20.300/2001 (APAC do Leblon).

No presente caso, o ponto a destacar se refere aos usos permitidos na ZT1 no Bairro do Leblon, onde se localiza o Jardim de Alah. Segundo o Art. 4º do Decreto n. 6.115/1986, o uso residencial é adequado em toda a área do bairro. Já os usos comerciais e os de serviços são bastante restritos na ZT1, conforme se observa no Anexo 3, na forma apresentada pelo GATE:

ANEXO 3 do Decreto n. 6.115/1986 – Usos e Atividades Permitidos

Em ZT1

COMÉRCIO VAREJISTA:

Adequado com Restrição (AR)

- Uso exclusivo: antiquário, galeria de arte;
- Uso exclusivo e vinculado a hotel: artesanato;
- Uso vinculado a hotel: bijuteria, bonbonière, casa de chá, charutaria, flores, fotografia (arte), joalheria, perfumaria, plantas, regionais (artigos), relojoaria, restaurante.

SERVIÇOS:

Adequado (A)

- Ensino e Pesquisa: ensino até o 2º grau;
- Hospedagem: hotel;
- Recreação e Cultura/equipamentos de cultura: aquário, biblioteca/arquivo, centro cultural, cinema, cinemateca/pinacoteca, galeria de arte, museu, pavilhão de exposições, teatro.

Adequado com Restrição (AR)

- Uso exclusivo: culto religioso;
- Recreação e Cultura/equipamentos de recreação: casa de diversões/boate vinculado a hotel.

Observa-se que na ZT1 do Leblon são considerados adequados apenas os serviços de Ensino até o 2º Grau, Hotel, Recreação e Cultura/Equipamentos de Cultura. Além desses, são considerados adequados, mas com restrição, os serviços de Culto Religioso em edificação de uso exclusivo e de Recreação e Cultura/Equipamentos de Recreação, como Casa de Diversões e Boate vinculados a Hotel. Quanto ao Comércio Varejista, todos os usos e



atividades permitidos na ZT1 do Leblon são considerados adequados, mas com restrição, predominando a exigência de vínculo com o uso referente a Hotel.

Nesse contexto, deve-se destacar o fato de que o uso referente a Lanchonete não é permitido na ZT1 do Leblon e o uso referente a Restaurante só é permitido se vinculado a um Hotel. A distinção entre esses dois usos consta do Anexo 3 do Decreto n. 6.115/1986, nos seguintes termos:

(1) Estão incluídas na categoria "lanchonete" todas as atividades de consumo no local, de caráter rápido, sem atendimento em mesas, como doces, salgados, bar, etc. Na categoria "restaurante" estão as atividades de consumo no local, de caráter mais demorado, com atendimento em mesas, como leiterias, churrascarias, etc.

No Art. 9º do Decreto n. 6.115/1986, observa-se, com clareza, a restrição de uso referente à atividade de Restaurante na Zona Turística (ZT) do Leblon:

Art. 9º A atividade de restaurante é considerada adequada em lojas e edificações de uso exclusivo em Centro de Bairro 3 (CB-3) e em Centro de Bairro 1 (CB-1), exclusivamente na Rua Dias Ferreira, e adequada com restrição em Zona Turística (ZT), desde que vinculada a um hotel. *(Caput do Artigo 9º com redação dada pela Lei Complementar 179, de 14-09-2017)*

Parágrafo único. Nas demais zonas, a atividade é considerada "não conforme" nos termos do art.13 da Lei nº 1.574, de 11 de dezembro de 1967, e a concessão de alvará de localização fica condicionada à pré-existência de alvará em vigor na data deste decreto na mesma categoria e no mesmo local.

Constata-se, portanto, que no âmbito do Planejamento Urbano, tanto sob a perspectiva do Macrozoneamento quanto do Zoneamento, o uso e ocupação do solo do local onde se situa o Jardim de Alah, considerando-se sua total inclusão na APAC do Leblon, está condicionado à política de redução da concentração das atividades econômicas relacionadas ao comércio varejista e, por outro lado, a privilegiar atividades relacionadas a hospedagem (Hotel), educação, recreação e cultura.



(b) O Jardim de Alah é integralmente constituído por três Praças, quais sejam: Praça Almirante Saldanha da Gama, Praça Grécia e Praça Poeta Gibran (Art. 3º do Decreto n. 20.300/2001);

Quanto à segunda condição, o Plano Diretor do Município do Rio de Janeiro, instituído pela Lei Complementar n. 111, de 1º de fevereiro de 2011, caracteriza as “praças” em seu Art. 19 (Subseção II – Dos Espaços Públicos, Seção II – Da Ocupação Urbana, Capítulo I – Do Uso e da Ocupação do Solo), nos seguintes termos:

Art. 19. As calçadas, praças, praias, parques e demais espaços públicos são bens de uso comum do povo afetados à circulação de pessoas e à convivência social, admitidos outros usos em caráter excepcional e precário. (Grifo GATE)

Tal dispositivo legal define “praça” como um espaço público de uso comum do povo, destinado, primordialmente, à circulação de pessoas e à convivência social. Outros usos são admitidos, porém, em caráter excepcional e precário. Segundo o Glossário de Termos Jurídicos do Ministério Público Federal, “em caráter precário” significa “o que não se mostra em caráter efetivo ou permanente, mas é feito, dado, concedido ou promovido em caráter transitório, revogável.”²⁵ Entende-se, portanto, que as praças comportam usos e atividades transitórias e não ocupações por edificações de caráter permanente, não removíveis.

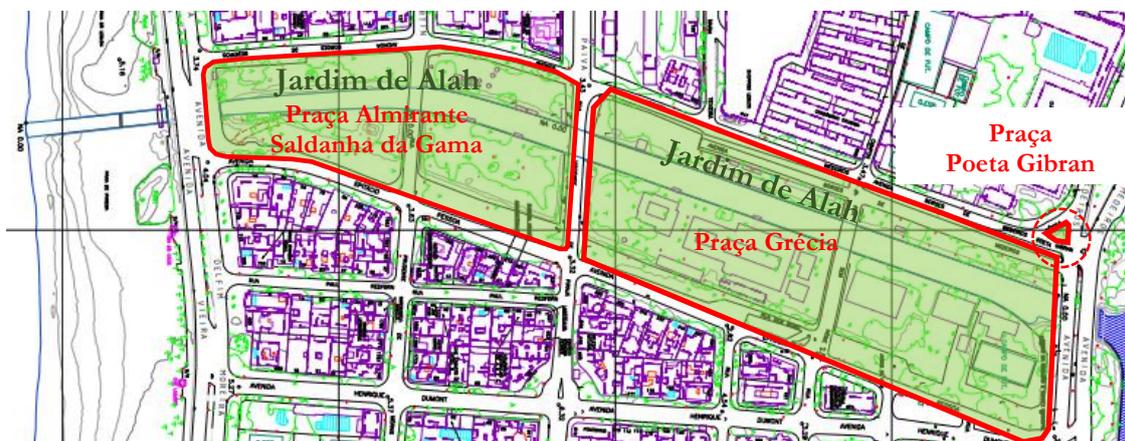


Figura 40 – Parte da Planta Cadastral 287EIV1, destacando-se o Jardim de Alah, constituído por três Praças Públicas, as quais são objeto de tombamento definitivo no âmbito da APAC do Leblon. OBS. Indicações feitas pelo GATE, a título de ilustração.

²⁵ Disponível em: <https://www.mpf.mp.br/es/sala-de-imprensa/glossario-de-termos-juridicos>. Acesso em: 23/11/2023.



(c) A norma urbanística específica que rege o uso e ocupação do solo da área que constitui o Jardim de Alah é o Decreto n. 20.300/2001 (APAC do Leblon).

A terceira condição consolida a restrição de uso das três praças que constituem o Jardim de Alah, tendo em vista o tombamento definitivo desses espaços públicos, determinado pelo Decreto n. 20.300/2001 que criou a Área de Proteção do Ambiente Cultural do Bairro do Leblon (APAC do Leblon),

Art. 3º - Ficam tombados definitivamente, nos termos do artigo 4º da Lei n.º 166, de 27 de maio de 1980, os seguintes bens localizados no bairro do Leblon - VI R.A.:

[...]

- Jardim de Alah, inclusive as praças Almirante Saldanha da Gama, Grécia e Poeta Gibran;

Art. 6º - Ficam incluídos no tombamento dos referidos bens: a volumetria, a cobertura, os elementos arquitetônicos e decorativos originais da tipologia estilística da(s) fachada(s), os materiais de acabamento, os vãos, as esquadrias, além dos demais aspectos físicos relevantes para sua integridade. (Grifos GATE)

Tal condição está amplamente explicitada na presente Informação Técnica e representa impedimento à transformação de uso da área do Jardim de Alah.

2.3. Caracterização do empreendimento

Foi publicado no D. O. Rio o Edital de Concorrência Pública n.º 01/2023, em 01/04/2023, para “Concessão de uso e Gestão com Encargos de Revitalização, Operação e Manutenção da Área Municipal conhecida como Jardim de Alah”. A pauta da concessão de uso para o Jardim de Alah já constava do Termo de Referência datado de 02/10/2019, o qual foi juntado no proc. judicial n.º 0298264-41.20115.8.19.0001 pelo Município do Rio de Janeiro.

Ao comparar os termos de referência de 2019 e o anexado ao Edital n.º 01/2023, verifica-se uma significativa alteração das premissas do projeto de intervenção para o local. Em 2019, previa-se a garantia de restauração do jardim, como um dos objetivos da



concessão, e em 2023, passou a dar lugar a renovação do espaço, como será tratado adiante. Por essa razão, optou-se por tratar os dois termos, de modo a confrontar essa mudança.

Importa ressaltar, que o GATE analisa na presente IT somente o que diz respeito aos possíveis impactos no patrimônio cultural e no meio ambiente, decorrentes do projeto de intervenção, tendo em vista o solicitado pela PJTC. Portanto, a descrição do empreendimento abrangerá o que for pertinente para essa avaliação.

2.3.1. Proposta inicial de ocupação da área de intervenção em 2019

A prefeitura da cidade do Rio de Janeiro adotou modelo de **Concessão de Gestão de Uso para o Jardim de Alah**, visando melhorias na infraestrutura, nos serviços e manutenção do local. A proposta apresentada corresponde àquela contida no Termo de Referência, cuja versão já havia sido juntada no âmbito do proc. judicial n.º 0298264-41.20115.8.19.0001 pelo Município do Rio de Janeiro, sendo referente de 02/10/2019. Como objetivos principais para a concessão, conforme informado pela Procuradoria do Município²⁶ (doc 0080, anexo 02 SEI 2793737) tem-se:

- 1) **“Garantir a restauração e conservação do conjunto de Praças do Jardim de Alah protegidas pela legislação de patrimônio cultural municipal;**
- 2) Atingir metas e resultados desejados, atendendo aos prazos de execução e aos critérios de avaliação ou desempenho dos serviços;
- 3) Alcançar vantagem econômica e operacional em relação a proposta para a Administração Municipal, com melhoria da eficiência no emprego dos recursos públicos;
- 4) **Garantir a qualidade ambiental** e sustentabilidade, complementar a segurança dos usuários do Jardim de Alah e **estimular a utilização do espaço pela sociedade;** e
- 5) **Estimular a exploração turística desse espaço, considerando sua privilegiada localização”** (grifos nossos).

²⁶ Petição do Município do Rio de Janeiro no âmbito do proc. judicial n.º 0298264-41.20115.8.19.0001, fls. 2209-2211.



O Termo de Referência²⁷ (doc 0080, anexo 02 SEI 2793737) compete à definição de “parâmetros mínimos necessários à concessão do Jardim de Alah com encargo de restauração, revitalização, manutenção e vigilância com foco na segurança da área de lazer das Praças Grécia e Almirante Saldanha da Gama”. E ainda, os “licitantes devem observar os critérios obrigatórios e opcionais relativos ao projeto de arquitetura, considerando a criatividade, sustentabilidade e resiliência na construção, uso e ocupação e operação na elaboração de suas propostas”.

O Jardim de Alah foi dividido em seis áreas, conforme o tipo de ocupação determinada (Figura 41):

- (i) **Área A.1** – previsão de edículas de arquitetura efêmera eco-eficientes para exploração comercial, com preferência para soluções baseadas na natureza, elevada do solo para garantir permeabilidade, com 1 pavimento mais terraço, de até 70m² de projeção, vedada a utilização de áreas de consumo no entorno;
- (ii) **Área A.2** – Não poderá haver nenhuma intervenção na área onde atua a Rio Águas na operação de dragagem do canal. O concessionário será encarregado pela manutenção da área;
- (iii) **Área B.1** – previsão de edículas de arquitetura efêmera eco-eficientes para exploração comercial, com preferência para soluções baseadas na natureza, elevada do solo para garantir permeabilidade, gabarito de 4 metros de altura a partir da cota do local de implantação, vedadas a comercialização de gêneros alimentícios, instalação de sanitários e a utilização de áreas de consumo no entorno. Os produtos alimentícios poderão ser comercializados exclusivamente em módulos móveis removíveis não motorizados. A ocupação total não poderá ultrapassar uma projeção de 50m²;
- (iv) **Área B.2** – o concessionário será encarregado pela manutenção da área;

²⁷ Id., fls. 2216.



- (v) **Área C.1** – previsão de edículas de arquitetura efêmera eco-eficientes para exploração comercial, com preferência para soluções baseadas na natureza, elevada do solo para garantir permeabilidade, gabarito de 4 metros de altura a partir da cota do local de implantação, até 30m², com áreas de consumo no entorno. Deverá ser removida a ponte provisória que liga as ruas Borges de Medeiros e Epitácio Pessoa, em frente à Rua Redentor, e transportada ao local a ser definido pelo Município, além de ser recomposto o paisagismo local. Deverá haver previsão de espaço com quadra poliesportiva, mantendo o uso aberto e gratuito a qualquer cidadão;
- (vi) **Área C.2** – o concessionário será encarregado pela manutenção da área;
- (vii) **Área D.1** – possibilidade de edificações com usos e atividades econômicas relacionadas a cultural, gastronomia, turismo e lazer com área projetada máxima de 1.500m², descontada a faixa *non aedificandi* de 10 metros da margem do canal, de acordo com a legislação vigente, gabarito de 5 metros de altura a partir da cota do local de implantação. Ressalvadas a necessidade de adequação às regras de tombamento e aprovação do projeto no CMPC. O projeto apresentado não deverá considerar a supressão da arborização consolidada. Essa área projetada deverá ser obrigatoriamente dividida no máximo em 500m²;
- (viii) **Área D.2** – o concessionário será encarregado pela manutenção da área;



Figura 41 – Planta de definições das áreas objeto de intervenção, conforme apresentado no Termo de Referência para Concessão de Gestão de Uso para o Jardim de Alah. Edição do GATE. Fonte: doc 0080, anexo 02 SEI 2793737.

Permite-se que as edificações sejam destinadas às atividades econômicas relacionadas a cultura, educação, gastronomia, turismo e lazer. Também está prevista a concessão de estacionamento no entorno do Jardim de Alah. E ainda, considera-se que:

“As possíveis futuras construções, efêmeras ou não, a serem implantadas nas áreas acima delimitadas, não poderão descaracterizar ou danificar os elementos originais do jardim histórico e seu conjunto de praças tombadas, devendo ser levados em consideração critérios mínimos de adaptabilidade e reversibilidade, necessários às intervenções em áreas históricas protegidas.

Os elementos originais do Jardim de Alah deverão ser restaurados e ou reconstruídos, seus canteiros, pisos, espelhos d’água, treliças, pergolados, monumento, dentre outros, obedecendo as orientações do IRPH e o projeto de restauração a ser elaborado para aprovação do órgão de tutela”.

Dentre as diretrizes gerais que devem ser seguidas pela proposta de intervenção tem-se o que segue:

- (a) Área das praças deverá ser aberta ao público em sua totalidade, a qualquer hora, em todos os dias do ano, salvo em situações que possam comprometer a segurança dos usuários;



- (b) Não deverá haver cobrança, de qualquer tipo, aos usuários para acesso às praças;
- (c) Obedecer aos critérios de proteção tendo em vista o tombamento da área. Os projetos deverão ser previamente aprovados pelo CMPC;
- (d) Não alterar os níveis atuais das praças;
- (e) Deverá ser observada a Faixa Non Aedificandi – FNA formada pela seção do canal mais 10 metros para cada lado;
- (f) Priorizar e promover ações para a revitalização dos principais espaços de permanência nas praças e dos seus caminhos, estimulando o uso da praça pela população;
- (g) Garantir que as atividades complementares estejam em plena harmonia funcional, urbanística e paisagística com suas funções principais;
- (h) Estimular a implantação de atividades adequadas ao desenvolvimento de atividade turística e lazer da população;
- (i) Deverá ser implantado na área de concessão equipamentos (brinquedos) acessíveis às crianças com necessidades especiais e mobilidade reduzida;
- (j) As grades que circundam as praças que compõe o Jardim de Alah deverão ser removidas e, nesse caso, transportadas ao local determinado pelo Município;
- (k) O piso de todas as áreas deve obedecer aos critérios do projeto de restauração e ocupação da área, atentando à máxima permeabilidade possível;
- (l) O projeto deverá prever área para manutenção do uso como “parcão”, uma vez removidas as grades da área B1 mediante apresentação de proposta a ser previamente aprovada pelo CMPC;
- (m) O projeto poderá propor a existência de instalações artísticas na área de concessão;
- (n) Promover melhorias e manutenção da iluminação pública existente, apresentando novo projeto de iluminação, completo ou complementar, a ser analisado e aprovado pela RIOLUZ;
- (o) O projeto deverá prever utilizar iluminação cênica que valorize o projeto paisagístico;
- (p) O projeto poderá propor a implantação de novas travessias peatonais sobre o canal;



- (q) O projeto deverá prever a acessibilidade plena ao conjunto de praças, inclusive com a implantação de novas rampas de acesso;
- (r) Em relação ao paisagismo, deverá ser implementado o projeto desenvolvido pela Fundação Parques e Jardins e aprovado pelo CMPC, ou apresentado novo projeto completo ou complementar, adequado às propostas de uso do concessionário, a ser previamente analisado e aprovado, respeitando as características originais do jardim tombado e os espécimes vegetais nativos (a exemplo do ilustrado na Figura 42);
- (s) O canal poderá ser explorado comercialmente com aluguel de equipamentos para prática de esportes aquáticos e pedalinhos ou outros equipamentos de transporte de passageiros com viés turístico com acesso exclusivo pelos embarcadouros existentes, desde que apresentado pelo concessionário e aprovado pelos órgãos competentes projeto específico.

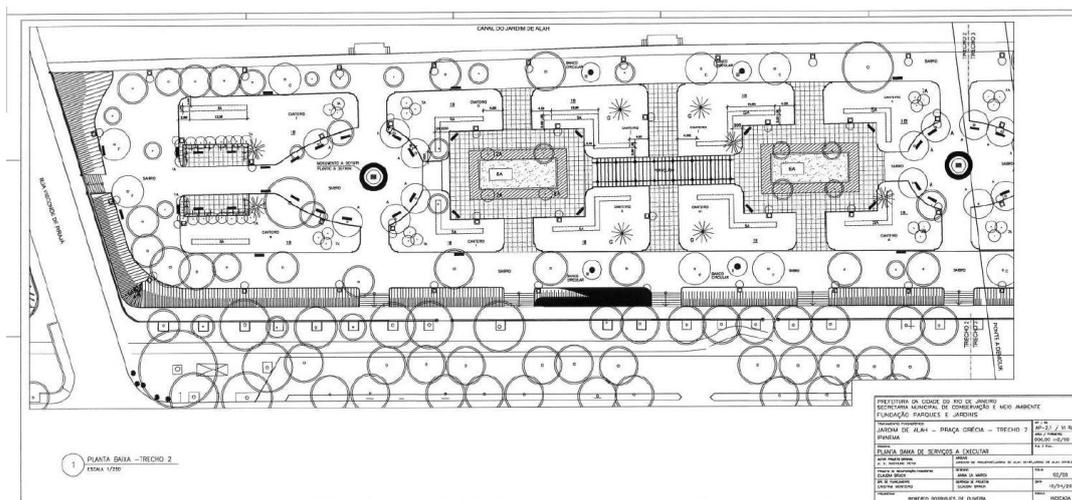


Figura 42 – Projeto de paisagismo para o trecho 2 da Praça Grécia, elaborado pela Fundação Parques e Jardins, em 10/04/2018. Observa-se a conservação do desenho original da praça. Fonte: Termo de Referência, doc 0080, anexo 02 SEI 2793737, fls. 2265.

Cabe mencionar, que o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro – CMPC, na sessão ordinária de 11/07/2019, informa que do ponto de vista estrito do patrimônio cultural, tomou ciência do Termo de Referência, salientando “que a ocupação de áreas públicas protegidas deve equilibrar o interesse público e o privado, fundamentando-o no respeito às premissas de proteção e conservação do bem em questão”, às fls. 2287 (doc 0080, anexo 02 SEI 2793737).



2.3.2. Proposta de ocupação vencedora da área de intervenção em 2023

A atual proposta é decorrente do Edital de Concorrência CO SMCG n.º 01/2023, advindo da Secretaria Municipal de Coordenação Governamental da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (doc 0095a, anexo 03 SEI 2793743). Trata-se da “Concessão de Uso e Gestão com Encargos de Revitalização, Operação e Manutenção da Área Municipal conhecida como Jardim de Alah”.

Das premissas depreendidas do Termo de Referência, anexo ao edital, já não se trata mais de restauração, como havia sido estabelecido no Termo de 2019, mas de *revitalização* e *requalificação* do Jardim de Alah. Como uma das justificativas, tem-se que novos usos podem ser propostos, redefinindo suas potencialidades enquanto área de lazer, de forma a destinar áreas à programas de atividades esportivas, socioculturais e educacionais, além de espaços para exposições de arte, plantas e gastronomia. E ainda, conforme destaca-se:

“Do ponto de vista físico, o Jardim de Alah sofreu diversas intervenções ao longo do tempo. A mais recente foi decorrente das obras de implantação da Linha 4 do metrô e a execução da estação que leva o nome do local. Apesar de ainda preservar trechos originais do projeto de urbanização que as criou, é **necessária a adoção de medidas de requalificação, conservação e melhoramentos, que permita renovação condizente com sua importância urbanística.**

Este edital **pretende viabilizar a requalificação urbana e paisagística** que deve preservar o acesso público e universal e aumentar as áreas livres com um programa adequado para o local, capaz de contribuir para o bom uso do espaço, reforçando a identidade da paisagem urbana local e a visibilidade de suas estruturas naturais” (p. 4 e 5 do Termo de Referência, grifos nossos).

A área de intervenção abrange a Praça Almirante Saldanha da Gama, Praça Grécia e Poeta Gibran, que compõem o tombamento do Jardim de Alah, e ainda a Praça Paul Claudel e a quadra da Escola Henrique Dodsworth, bem tombado municipal, no intuito de integrá-la à nova área de cultura e lazer (Figura 11). As três praças ocupam uma área de 76.071,99m², sendo que o total da área de intervenção corresponde a 93.620,90m². Para as praças, a proposta concerne à:



- (a) As áreas das praças deverão ser restabelecidas enquanto tal, de forma a permitir o uso público da população em sua totalidade. A principal premissa do projeto deverá ser a apresentação de solução urbanística que favoreça a integração física e visual entre as diferentes cotas de implantação das praças atuais, aumentando a fruição entre seus espaços e eliminando áreas de difícil acesso, pontos cegos, impedâncias ou existência de espaços residuais;
- (b) Novas arquiteturas podem ser propostas na Área de Intervenção Direta e com 76.071,90m²;
- (c) Instalação de equipamentos de suporte à visitação das praças tais como bebedouros, sanitários e outros equipamentos importantes à qualificação do espaço. Estes elementos devem ser franqueados à utilização pública, e será vedada a cobrança para a sua utilização;
- (d) Deve ser observada a faixa non aedificandi – FNA junto ao canal, respeitando assim as legislações ambientais e de ordenamento urbano que definem faixas de proteção de corpos hídricos, tanto na esfera municipal como estadual e federal;
- (e) Deverá ser permitido o acesso ao canal pela Fundação Rio-Águas para eventual dragagem ou execução de qualquer serviço necessário à sua manutenção;
- (f) O canal poderá ser explorado comercialmente com o aluguel de equipamentos para prática de esportes aquáticos e pedalinhas ou outros equipamentos de transporte de passageiros com viés turístico com acesso exclusivo pelos embarcadouros existentes;
- (g) Em relação ao paisagismo, deverá ser observada a aderência do projeto ao contexto ambiental existente, sobretudo às áreas verdes e a arborização de porte entre ambiente lagunar e litorâneo;
- (h) Considerar a utilização de espécies arbóreas e arbustivas nativas da região, sendo de grande importância, assim como utilização de espécies com portes diversificados;
- (i) Incorporar no projeto, soluções paisagísticas e infraestrutura que diminuam a velocidade de escoamento das águas pluviais para a rede pública e para os exutórios locais;
- (j) O mobiliário urbano deverá incluir todos os elementos urbanos necessários à qualificação dos novos espaços, incluindo postes de iluminação pública e semafóricos, bancos, mesas, bicicletários, balizadores, lixeiras, brinquedos infantis (inclusive acessíveis às crianças com necessidades especiais e mobilidade reduzida), pergolados e mais os que se fizerem necessários;



- (k) Previsão de área restrita para animais domésticos, conhecidos como “parcão”;
- (l) Não deverá haver cobrança, de qualquer tipo, aos usuários para acesso aos espaços públicos;
- (m) As grades que circundam as praças deverão ser removidas.

No tocante aos espaços edificados prevê-se a possibilidade de construção de edificações de arquitetura efêmera ou não. Devem ter como partido leveza e transparência para “garantir a visibilidade da paisagem que a norte descortina o Corcovado e a Sul as praias de Ipanema e Leblon”. E ainda, deve-se considerar no projeto:

- (a) Espaços para as práticas esportivas e culturais da comunidade e dos alunos da Escola Municipal Henrique Dodsworth;
- (b) Construção de creche comunitária como contrapartida ao Município, com área de 1.200m² em pavimento único.

A Manifestação de Interesse Privado – MIP, de 23/12/2021 é constituída pelas empresas Accioly Participações, Opy Participações Ltda, DC Set Participações Ltda, e PPR Pepira Empreendimentos e Participações Ltda, (doc 0136, anexo 04 SEI 2793767), que formam o Consórcio Rio+Verde, sendo deste o projeto vencedor do certame. Observa-se que o projeto básico apresentado altera completamente o desenho geométrico original do Jardim de Alah, transformando-o em novo jardim, apagando suas referências históricas que constituíram o tombamento (Figuras 43 e 44).



Figura 43 – Planta geral do Jardim de Alah, introduzindo uma nova configuração de jardim, em total substituição ao jardim histórico. Consórcio Rio + Verde, PB-01 (DOC 0136_05_Arquitetura / Anexo 06 SEI 2793805).



Figura 44 – Projeto Básico de implantação do novo edifício ao longo do jardim (DOC 0136_17_Arquitetura/ Anexo 06 SEI 2793805).

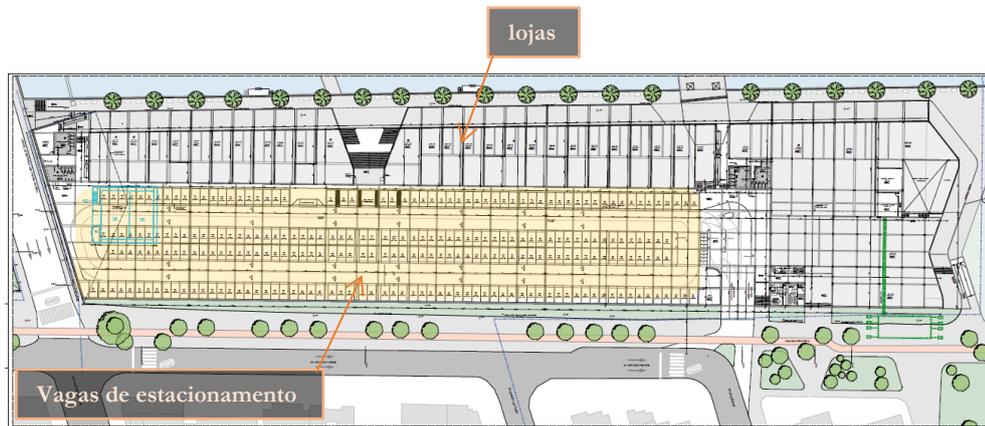


Figura 45 – Projeto Básico de implantação do novo edifício ao longo do jardim na Praça Grécia (DOC 0136_09_Arquitetura/ Anexo 06 SEI 2793805).

Conforme se verifica nas Figuras 44 e 45, o projeto se constitui em uma edificação que se estende ao longo de toda Praça Grécia e de um dos trechos da Praça Almirante Saldanha da Gama. A Praça Grécia passa a abrigar uma grande área de estacionamento, com



228 vagas, 32 lojas, e demais áreas de apoio. No trecho final da Praça Grécia, onde atualmente se encontra a Comlurb, estão previstas outras 6 lojas. O trecho correspondente à Praça Almirante Saldanha (Figura 46) possui 18 lojas, uma área central de lounge com mesas e cadeiras, bar e palco, configurando uma praça de alimentação e eventos, além de áreas de apoio. Configura-se, portanto, um total de 56 lojas.

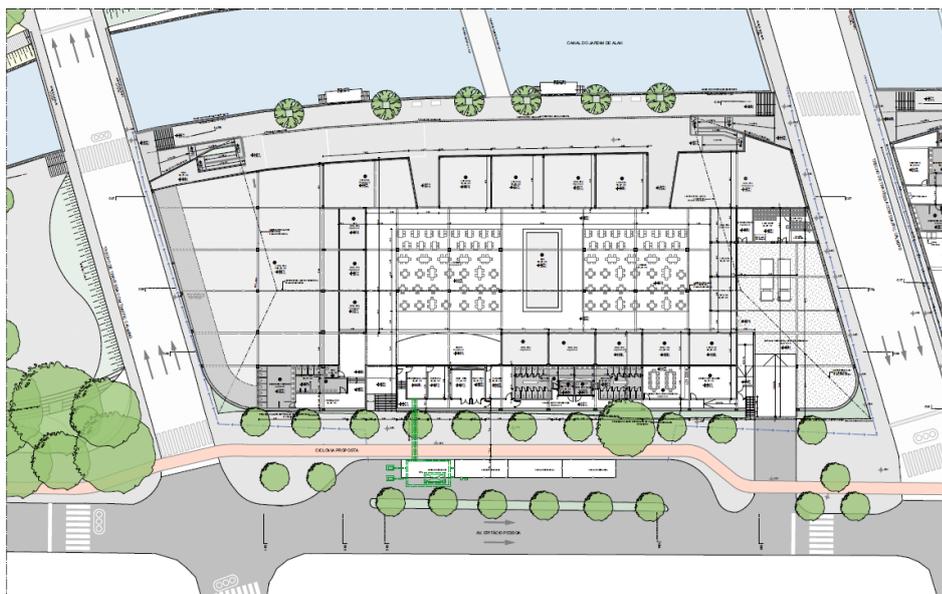


Figura 46 – Projeto Básico de implantação do novo edifício ao longo do trecho do jardim na Praça Almirante Saldanha (DOC 0136_07_Arquitetura/ Anexo 06 SEI 2793805).

A partir do programa arquitetônico desenvolvido, compreende-se que o projeto apresenta um edifício que abriga o uso de um shopping center. A cobertura é constituída por jardim, que se encontra elevado, alterando assim os níveis originais das praças e reconfigurando espacialmente todo o espaço.

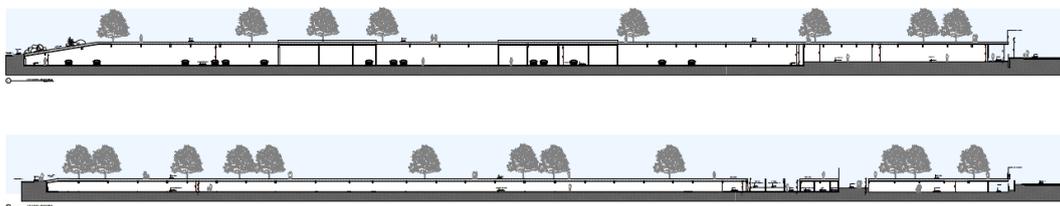


Figura 47 – Corte longitudinal do empreendimento (ao longo das praças) – PB-10 (DOC 0136_16_Arquitetura/ Anexo 06 SEI 2793805).

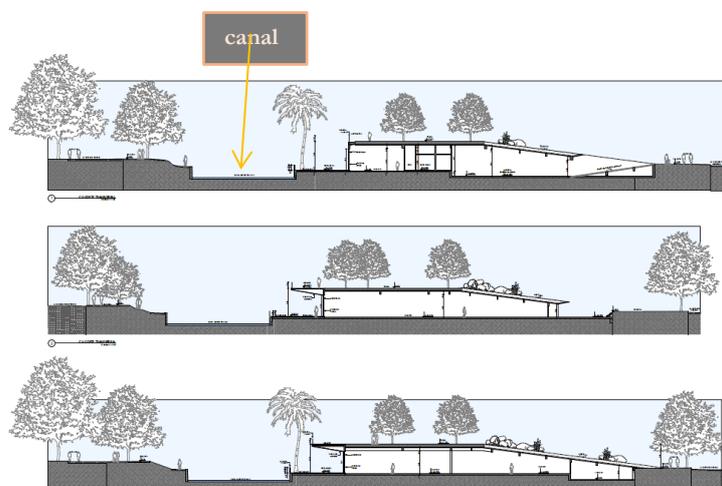


Figura 48 – Corte transversal do empreendimento – PB-09 (DOC 0136_15_Arquitetura/ Anexo 06 SEI 2793805).

2.3.3. Proposta atual modificada e rerepresentada em 2023

Circula na internet e nas redes sociais um novo desenho do Jardim de Alah, elaborado pelo Consórcio Rio+Verde, o qual o GATE teve acesso. Trata-se de três cadernos de apresentação do projeto, incluindo memorial descritivo e demais elementos componentes da proposta. Os cadernos seguem em anexo a esta IT. Cumpre informar, contudo, que o GATE recebeu por meio do SEI n.º 20.22.0001.0073206.2023-23, em 01/12/2023, o link de acesso aos cadernos, sendo estes coincidentes aos que foram ora analisados.

É importante ressaltar que não consta dos documentos disponibilizados ao GATE para análise nem está disponível em sites da internet o Caderno Técnico (CT) que contém as informações detalhadas do projeto²⁸. Portanto, a análise realizada se fundamenta na apresentação conceitual que consta no Caderno de Apresentação. As Figuras 49 a 57, a seguir, ilustram a nova forma do empreendimento.

²⁸ Conforme consta no item remissivo do caderno de apresentação.



Figura 49 – Projeto de implantação. Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2 p. 38.



Figura 50 – Anteprojeto de implantação das áreas construídas. Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2 p. 72.

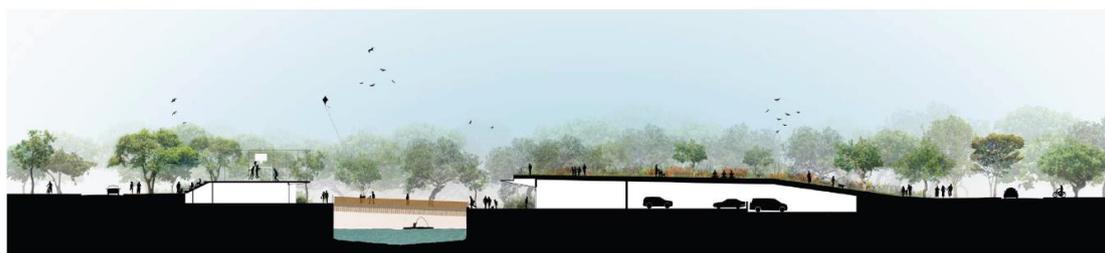


Figura 51 – Corte transversal do empreendimento assemelhando-se com a proposta anterior. Observa-se, no entanto, construção na margem oposta do canal (lado da Av. Borges de Medeiros). Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2 p. 39. O projeto paisagístico com vegetação de restinga ocupará o telhado da edificação.



Diante do que se apresenta, o novo projeto mantém a ocupação praticamente total da Praça Grécia com o jardim elevado, embora o projeto arquitetônico tenha sido alterado. No trecho da Praça Almirante Saldanha da Gama, destacado na Figura 49, passou a ser mantido os canteiros originais existentes. O projeto também inclui a Praça Paul Claudel junto à Escola Municipal Henrique Dodsworth.

O edifício projetado na Praça Grécia também teve seu uso modificado, abrigando área de mercado, com 17 lojas destinadas a esse fim, que se encontram dispostas ao redor de um lounge, com mesas e cadeiras, e bar, constituindo-se em uma praça de alimentação. Consta também área de estacionamento, com 110 vagas, espaço cultural, galeria digital interativa, 22 lojas e 4 restaurantes, voltados em boa parte para o canal, e áreas de apoio, tais como banheiros.

Na Praça Almirante Saldanha da Gama, cujo trecho é mantido conforme o jardim existente, é prevista a instalação de decks sobre os canteiros, dois restaurantes e um quiosque, com áreas de apoio (Figura 52). Inference-se que os decks serão ocupados por mesas e cadeiras, por estarem próximos e alinhados aos estabelecimentos de alimentação.



Figura 52 – Anteprojeto do trecho preservado da Praça Almirante Saldanha da Gama. Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2 p. 72.

Os trechos das praças situadas entre o canal e a Av. Borges de Medeiros se encontram todos ocupados, sendo os seguintes usos distribuídos ao longo dessa faixa: anfiteatro, creche, quadras poliesportivas e com salas associadas, parquinho infantil, arborismo, quiosques,



banheiros, horta comunitária, espaço longevidade, “parcão” para cães de pequeno e grande porte. Há ainda o espaço para área de dragagem, bicicletários e ciclovias no entorno de todo o novo parque.



Figura 53 e 54 – Imagens em 3D do projeto. Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2, p. 42 e 47.



Figura 55 – Imagem em 3D do projeto. Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2, p. 48.



Figura 56 – Imagem em 3D do projeto. Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2, p. 49.



Figura 57 – Imagem em 3D do projeto do trecho onde é mantido o jardim histórico na Praça Almirante Saldanha da Gama. Caderno de apresentação de projeto, denominado “Parque Jardim de Alah”, parte 2, p. 54.

2.4. Quanto aos impactos no patrimônio cultural

O Jardim de Alah faz importante conexão paisagística e ambiental entre as orlas do Leblon e Ipanema e a Lagoa Rodrigo de Freitas, cujos atributos são de especial interesse para a cidade do Rio de Janeiro, sendo estes protegidos pelos três entes federativos, através dos



órgãos de tutela do patrimônio cultural – IPHAN, em nível federal; INEPAC, nível estadual; e IRPH, nível municipal. A proteção da paisagem do Rio de Janeiro, constitui um dos eixos fundamentais de caracterização da cidade, conforme definido no Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro de 2011 e já explicitado nesta IT.

Como reforço à salvaguarda dos atributos histórico, de ambiência e da paisagem, o Jardim de Alah foi tombado, no nível municipal, além de restar inserido nas Áreas de Proteção do Ambiente Cultural dos bairros de Ipanema e Leblon. Verifica-se, portanto, que o Jardim de Alah se insere em um contexto de reconhecida área de significância cultural, sendo uma importante referência na história da ocupação da cidade, permanecendo como uma área livre para uso da população e compondo o eixo visual da paisagem cultural do Rio de Janeiro. Esse eixo engloba não somente as orlas da praia e a Lagoa Rodrigo de Freitas, mas a Floresta da Tijuca, juntamente com a Penedia do Corcovado, que também são tombados pelo IPHAN.

Dada a importância dos atributos da paisagem cultural carioca, que alcançou valor universal excepcional, o Rio de Janeiro recebeu o título de patrimônio mundial pela UNESCO, na categoria de paisagem cultural,²⁹ sendo a primeira em área urbana. Passou a ser dever a preservação da área como patrimônio mundial da humanidade inteira, segundo a Convenção sobre a Salvaguarda do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural de 1972. Essa paisagem protegida conforma um extenso território natural e urbano, o qual inclui as visadas da Floresta da Tijuca e do Corcovado, estando a Lagoa Rodrigo de Freitas inserida na zona de amortecimento do patrimônio mundial.

Embora o Jardim de Alah esteja fora da área delimitada como patrimônio mundial, e da zona de amortecimento, trata-se de local fundamental na composição paisagística e ambiental da cidade, considerando a função comunicadora do canal entre o mar e a lagoa, a qual é receptora das águas dos diversos rios tributários que descem das encostas do maciço

²⁹ Conforme o inc. II art. 140 do Plano Diretor do Rio de Janeiro de 2011, entende-se por paisagem cultural: a porção do território onde a cultura humana imprimiu marcas significativas no ambiente natural, propiciando a aparição de obras combinadas de cultura e natureza, que conferem à paisagem identidade e valores singulares.



da Tijuca. Essa função é conformadora de todo o conjunto tombado pelos três entes federativos.

O jardim histórico implantado em 1938 que ladeia o canal, tem o uso de praça, ou seja, caracteriza-se por ser espaço público de uso comum do povo, destinado, primordialmente, à circulação de pessoas e à convivência social. Trata-se, portanto, de área livre, a qual comporta apenas usos e atividades transitórias, e não ocupações por edificações de caráter permanente, não removíveis. Essa área livre funciona ainda como zona de transição entre o canal e as áreas edificadas nas Avenidas Epitácio Pessoa e Borges de Medeiros.

Neste contexto, vale ressaltar que as praças em áreas urbanas, como é o caso do Jardim de Alah, também conferem bem-estar à população por meio dos serviços ambientais que proveem, como a amenização das ilhas de calor, a melhoria da qualidade do ar, a manutenção da biodiversidade em ambiente urbano, manutenção da permeabilidade do solo e redução das enchentes, entre outros.

O projeto de intervenção, ora em análise, é decorrente do Edital de Concorrência Pública n.º 01/2023 para “Concessão de uso e Gestão com Encargos de Revitalização, Operação e Manutenção da Área Municipal conhecida como Jardim de Alah.” O Termo de Referência anexo ao edital tem como objetivo a revitalização e a requalificação do Jardim do Alah, prevendo a incorporação de atividades econômicas e novos usos, estando associados às atividades esportivas, socioculturais, educacionais, de arte e gastronomia.

Na análise realizada pelo GATE, verificou-se uma alteração substancial no atual escopo da proposta municipal para o Jardim de Alah, considerando o disposto no Termo de Referência anteriormente existente, datado de 02/10/2019, o qual buscava garantir a restauração e conservação do conjunto de praças do Jardim de Alah, a partir dos instrumentos de proteção do patrimônio cultural.

Cumprido destacar, que no referido termo, o jardim era dividido em setores, os quais previam-se áreas que não sofreriam intervenção, devendo apenas serem mantidas pelo concessionário (os trechos entre o canal e a Av. Borges de Medeiros); e áreas onde seriam permitidas a construção de edículas de arquitetura efêmera eco-eficientes, variando de 50 a



70m², com até 4m de altura. Também se condicionava as áreas de consumo de alimentos. A configuração espacial do jardim era conservada, mantendo-se os desenhos dos canteiros originais e todos os elementos ali existentes (pisos, espelhos d'água, treliças, pergolados, monumentos), que deveriam ser restaurados e ou reconstruídos, conforme o projeto de restauração a ser submetido à análise do órgão de tutela.

O setor onde haveria uma maior transformação era o que corresponde atualmente à ocupação da Comlurb, entre a Rua Redentor e a Lagoa, cujo trecho já se encontra totalmente descaracterizado. Ali haveria a possibilidade de implantar edificações com usos e atividades econômicas relacionadas a cultura, gastronomia, turismo e lazer com área total construída de 1.500m² e altura de 5m. Contudo a área projetada deveria ser dividida em edifícios de no máximo 500m², de modo a reduzir o impacto na ambiência. Ressalta-se, que nesse setor era expressa a não supressão da arborização consolidada. A observação a se fazer quanto à proposta desse setor, refere-se à implantação de atividade gastronômica, tendo em vista que na Zona Turística 1 (ZT1), em sua parcela situada no bairro do Leblon, é vedada a atividade de lanchonete, além da restrição quanto a restaurantes, os quais só são permitidos se vinculados a hotel.

Outra importante diretriz do Termo de Referência anterior (2019), era a não alteração dos níveis atuais das praças, e que o projeto de paisagismo deveria respeitar as características originais do jardim tombado e os espécimes vegetais nativos.

As mudanças trazidas no atual Termo de Referência, correspondente ao Edital n.º 01/2023, permitem a total transformação do Jardim de Alah, desconsiderando os valores que ensejaram seu tombamento, passando a dar lugar à sua total renovação. A proposta vencedora do certame propõe a supressão total do jardim histórico ao construir na extensão de sua área um empreendimento comercial, cuja área pública ajardinada seria a cobertura do novo edifício. Não se trata, portanto, de descaracterização de elementos originais do jardim, mas a sua total eliminação para a construção de edifício cujos usos e tipologia arquitetônica apresentam características de shopping center. O único trecho do jardim que seria resguardado, seria o início da Praça Almirante Saldanha da Gama (entre a Rua Prudente de Moraes e a praia, sendo o setor A.1 do antigo Termo de Referência, de 2019 – Figura 41).



E ainda, boa parte da área destinada à construção é um estacionamento com 228 vagas. Dentre os usos projetados, tem-se 56 lojas e uma área central de lounge com mesas e cadeiras, bar e palco, configurando uma praça de alimentação e eventos (Figuras 45 e 46). Cria-se então um extenso volume ao longo da Praça Grécia e do trecho da Praça Almirante Saldanha da Gama (entre as ruas Prudente de Moraes e Visconde de Pirajá), cujo jardim torna-se elevado, eliminando-se o espaço ajardinado, de passeio público, no nível do canal.

No decorrer do ano de 2023, o projeto foi alterado (anexo a esta IT). Diminuiu-se a extensão do empreendimento ao longo das praças, passando a manter o jardim histórico no trecho da Praça Almirante Saldanha da Gama (antigo setor B.1, Figura 41). No entanto, observa-se que nesse local é proposta construção de dois restaurantes e um quiosque em toda área ao longo da Epitácio Pessoa, além de instalação de decks sobre os canteiros originais remanescentes (Figura 52), descaracterizando o antigo jardim.

No primeiro trecho da praça, entre a Rua Prudente de Moraes e a praia, cuja área livre é mais reduzida em razão dos níveis existentes e acesso, estão previstos locais para cancha de bocha e guarita de segurança, sem estabelecimento comercial. Contudo, há o redesenho dos canteiros e caminhos existentes, não tendo sido identificado no projeto, proposta de restituição do jardim original (antigo setor A.1, Figura 41).

Ao longo da Praça Grécia mantém-se a proposta de tipologia de shopping center com jardim elevado, sobre a laje da cobertura. Reduziu-se o número de vagas de estacionamento, passando a ser 110, e incluiu-se área de mercado com 17 lojas destinadas a esse fim, circundando um lounge com mesas, cadeiras e bar, na forma de praça de alimentação. Soma-se a isso, espaço cultural, galeria digital interativa, 22 lojas e 4 restaurantes voltados para o canal. Na margem oposta do canal, ao longo da Av. Borges de Medeiros, todas as áreas foram ocupadas com atividades, dentre as quais são também previstas novas áreas construídas, com quadras poliesportivas e creche.

Para além da continuação da opção de total eliminação do jardim histórico da Praça Grécia, verifica-se que o Jardim de Alah torna-se um espaço totalmente ocupado, a exceção do trecho inicial da Praça Almirante Saldanha da Gama (entre a Rua Prudente de Moraes e a praia, incluindo o trecho destinado à disposição da areia oriunda da dragagem).



Ao confrontar o projeto com a legislação urbanística vigente (item 2.2.2 da II), entende-se que no âmbito do planejamento urbano, tanto da perspectiva do Macrozoneamento quanto do Zoneamento, o uso e ocupação do solo local onde se situa o Jardim de Alah estão condicionados à política de redução da concentração das atividades econômicas relacionadas ao comércio varejista e, por outro lado, a privilegiar atividades relacionadas a hospedagem (Hotel), educação, recreação e cultura. Tem-se que, o uso de lanchonetes não é permitido e restaurante somente é permitido se vinculado a hotel.

Em se tratando de praça, ou seja, áreas públicas, tendo em vista as APACs tanto do Leblon e Ipanema, a ocupação de mesas e cadeiras deverá ser compatível com imóvel protegido e utilizar materiais de caráter removível. E, considerando o Plano Diretor de 2011, são admitidos outros usos em caráter excepcional e precário. Nesse sentido, ressalta-se que a ocupação somente seria permitida se as edificações fossem removíveis, ou seja, que não fossem de caráter permanente, tal como ocorre no projeto em análise.

Em razão das transformações previstas para o local, cabe tecer aqui alguns comentários acerca dos instrumentos de preservação do patrimônio cultural.

O tombamento é o instrumento destinado à proteção de um bem, constituído como patrimônio cultural, para a valorização da identidade e dos elementos culturais coletivos da sociedade, conforme os valores a ele atribuídos. Nesse sentido, o bem tombado deve ser conservado de maneira que possa ser apropriado pelas gerações futuras, segundo os preceitos normativos do campo denominado *preservação do patrimônio cultural*.

O Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro de 2011 em seu art. 132, considera o tombamento e a instituição de Área de Entorno do Bem Tombado como um dos instrumentos básicos para a proteção do patrimônio cultural, além de outros previstos nesta Lei Complementar e na legislação federal, estadual e municipal. A área de entorno contribui para a preservação da ambiência do bem tombado, através da regulação dos parâmetros urbanísticos, de modo a resguardar os valores intrínsecos ao bem. Compreende-se que o não respeito aos parâmetros urbanos estabelecidos pela legislação urbanística e os critérios de preservação do patrimônio cultural, incorrerá em impacto negativo nos bens tombados.



Importa destacar, que o art. 216 da Constituição Federal de 1988 define o *patrimônio cultural brasileiro*, como aquele constituído por

“bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e **sítios de valor histórico, paisagístico**, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico” (grifo nosso).

Considera-se, então, que o patrimônio cultural brasileiro é o conjunto dos bens pertencente a todos os cidadãos, cujos valores atribuídos supracitados devem ser resguardos, não importando a escala de atribuição desses valores, seja em nível nacional, regional ou local.

Segundo a Carta de Florença de 1981 do ICOMOS, já mencionada nesta IT, cabe destacar o que segue:

“Art. 13 **os elementos de arquitetura, de escultura ou de decoração, fixos ou móveis, que fazem parte integrante do jardim histórico, não devem ser retirados ou deslocados**, senão na medida em que sua conservação ou sua restauração o exijam. A substituição ou restauração de elementos em perigo devem ser feitas conforme os princípios da Carta de Veneza e a data de qualquer substituição será indicada.

Art. 14 **O Jardim histórico deve ser conservado em um meio ambiente apropriado. Qualquer modificação do meio físico, que coloque em perigo o equilíbrio ecológico, deve ser proibida**; Essas medidas referem-se ao conjunto das infraestruturas, sejam elas internas ou externas: canalizações, sistemas de irrigação, **caminhos**, estacionamentos, cercas, dispositivos de vigilância, de exploração etc.

Art. 15 Qualquer restauração e, com mais forte razão, qualquer reconstituição de um jardim histórico só serão empreendidas após um estudo aprofundado, que vá desde as escavações até a coleta de todos os documentos referentes ao respectivo jardim e



aos jardins análogos, suscetível de assegurar o caráter científico da intervenção” (grifos nossos).

O jardim histórico é um monumento vivo, cuja manutenção deve ser contínua. Ainda considerando a Carta de Florença, art. 11: “o vegetal como material principal, é por substituições pontuais e, a longo termo, por renovações cíclicas (corte raso e replantação de elementos já formados) que a obra será mantida no estado”.

Em complementação às orientações de intervenção no jardim histórico, cumpre ainda citar o Manual de Intervenção em Jardins Históricos, editado pelo IPHAN, ao considerar que a preservação dos bens culturais é a função primordial de qualquer intervenção que seja necessária. As intervenções devem colaborar para a valorização do bem e não competir com ele. As construções ou agenciamentos paisagísticos devem ser, na medida do possível, reversíveis, desde que a reversão provoque o mínimo de danos possíveis ao sítio. E ainda, a visibilidade do conjunto ou de suas partes não deve ser prejudicada, deixando-se livres os eixos visuais necessários à contemplação dos elementos de valor.³⁰

Ressalta-se, por fim, um dos preâmbulos da Carta de Juiz de Fora/IPHAN³¹, de 2010:

“Que, na realidade brasileira, equivalem os **jardins históricos** em importância simbólica e afetiva, os **locais de encontro e convívio**, como os parques, jardins e passeios das cidades históricas e também das grandes metrópoles, entre outros locais que se **constituem muitas vezes em refúgio apaziguador, em contraste com o tempo ditado pelos automóveis e pelo relógio**” (grifo nosso).

Por todos os aspectos aqui analisados, o Jardim de Alah, como jardim histórico tombado, deveria ser restaurado e reconstituído, não só como testemunho do passado, mas como uma reconquista do convívio social no meio cultural e natural agenciado na cidade do Rio de Janeiro, deixando como legado seus valores histórico, cultural, simbólico, paisagístico e outros para as gerações futuras.

³⁰ IPHAN; MINC; Programa Monumenta. Manual de Intervenção em Jardins Históricos, 1999, p.24.

³¹ IPHAN; Fundação Museu Mariano Procópio – MAPRO; Fundação Casa de Rui Barbosa. Carta dos jardins históricos brasileiros dita Carta de Juiz de Fora. I Encontro Nacional de Gestores de Jardins Históricos, realizado nos dias 5, 6 e 7 de outubro de 2010.

2.5. Quanto aos aspectos ambientais do projeto

Quanto ao paisagismo, a proposta conceitual que consta no Caderno de Apresentação (Anexo a esta IT) destaca como referência os ecossistemas associados ao bioma Mata Atlântica, restinga e manguezal, buscando enriquecer a ambiência do entorno (Figura 58). Entretanto, é importante salientar que no anteprojeto a porção mais significativa do jardim original, compreendendo a totalidade da Praça Grécia, desde a Epitácio Pessoa até a Visconde de Pirajá, será ocupado pelo complexo comercial. O paisagismo neste trecho do projeto, portanto, será implantado em área edificada, ocupando, principalmente, o telhado do centro comercial (Figuras 49 e 50 e 51). Isso significa a transformação de área, que originalmente era um jardim com solo permeável, em área construída com proposta de telhado verde.

Ademais, observa-se que na área referente ao telhado verde (ou jardim suspenso), o projeto contempla paisagismo incluindo espécies de restinga e, em maior parte, área gramada, fornecendo pouco sombreamento. Não resta claro no material analisado se há previsão e/ou possibilidade técnica de se realizar plantio de espécies arbóreas sobre o telhado do complexo comercial, mesmo as de médio porte e/ou baixo porte, pois seria necessário substrato com profundidade para o desenvolvimento das raízes.



Figura 58 – Conjunto de composição de espécies definidas no projeto paisagístico (Fonte: pag. 35 do caderno de apresentação).



Apesar do projeto indicar que serão utilizados materiais que minimizam a emissão de calor, essa concepção objetiva mitigar o impacto da própria construção, não havendo nos documentos analisados dados comparativos considerando o conforto térmico gerado por uma área de jardim com arborização. Além disso, não resta claro o impacto sobre a drenagem urbana uma vez que haverá redução de área permeável.

Informa-se, ainda, que o projeto não cumpre o que consta no Termo de Referência quanto a observação da Faixa Non Aedificandi³², uma vez que será construído boulevard com pavimentação lindeira ao canal (Figura 55 e 56). Apesar das plantas que constam no Caderno de Apresentação não possuírem cotas, aparentemente, o anteprojeto contém outras edificações a menos de 10 metros do canal.

No Caderno de Apresentação (Parte 03, Tabela de Pontuação) consta a previsão de “Propostas que contribuam com as ações de desassoreamento e limpeza do canal”³³. No entanto, não se identificou no documento analisado, estruturas ou ações que apoiem ações nesse sentido, apenas infraestrutura inerente ao próprio projeto de construção.

Como relatado no item 2.2.1.3, a obstrução da desembocadura do canal do Jardim de Alah é um processo geomorfológico natural que decorre do transporte de areia pelas ações de ondas e ventos, dificultando a troca hídrica entre o mar e a lagoa. Diante disso, de forma rotineira são realizadas dragagens na foz do canal (Figuras 13 e 14) e disposição da areia dragada em área localizada nas margens do canal próximo ao calçadão da Av. Vieira Souto, e entre a Rua Prudente de Moraes e a Av. Vieira Souto.

Ao longo dos anos, algumas iniciativas foram propostas para a melhoria da qualidade ambiental da Lagoa Rodrigo de Freitas. Entre estas, destacam-se duas propostas que visavam o aperfeiçoamento da comunicação entre a lagoa e o mar, são elas: (i) projeto da construção de Guias-Correntes (enrocamento) na foz do Canal do Jardim de Alah, além de outras ações e obras na linha da costa e lagoa e (ii) projeto para a construção de dutos afogados. Ambos

³² “Deve ser observada a faixa non aedificandi – FNA junto ao canal, respeitando assim as legislações ambientais e de ordenamento urbano que definem faixas de proteção de corpos hídricos, tanto na esfera municipal como estadual e federal;

³³ o item C1 do Edital “Apresentação de proposta que ajude o Poder Concedente na manutenção do Canal do jardim de Alah relativas à sua preservação, limpeza e conexão entre lagoa e mar” e como crit.



os projetos envolveram a elaboração dos Estudos de Impacto Ambiental (EIA) no âmbito do licenciamento ambiental, porém nenhum foi levado adiante.

O projeto de intervenção vencedor para o Jardim de Alah não contempla ações que alterem essa condição de assoreamento da desembocadura do canal e a realização de dragagens sistemáticas no local, havendo apenas a previsão de uma área destinada à disposição da areia dragada, como atualmente ocorre, próxima ao futuro “parcão”.

Outrossim, cabe alertar que qualquer futura intervenção que preveja eventual alargamento do canal poderá ser inviabilizada, tendo em vista o fato do projeto ganhador da concessão prever a execução de edificações em trecho do lado da Av. Epitácio Pessoa, indo até às margens do canal, conforme Figuras 49, 50, 55 e 56.

Não foi identificado no projeto vencedor qualquer fator que inviabilize eventual aprofundamento do canal. Entretanto, cabe ressaltar, que atualmente já existe uma restrição devido à Linha 4 do Metrô. Conforme observado na Figura 59, divulgada pelo consórcio responsável pela construção, o túnel escavado pelo TBM passa 4 m abaixo do fundo do canal. Além disso, para a passagem do TBM, foi necessária a execução de tratamento do solo com jet-grouting. Também não foram observados fatores técnicos no projeto que inviabilizem a execução de eventual futuro enrocamento.

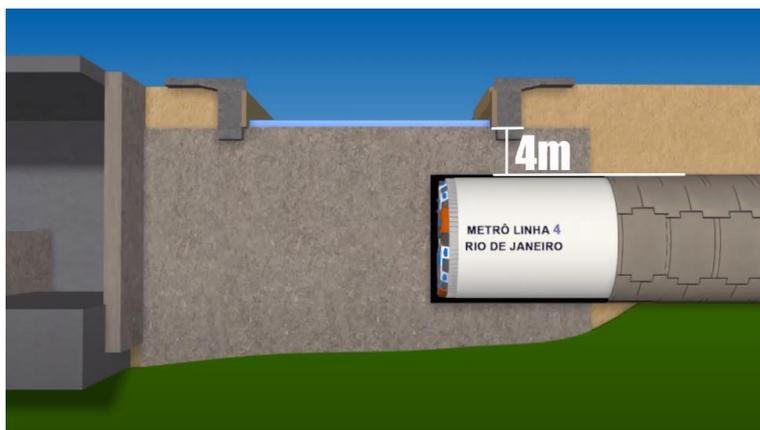


Figura 59 – Distância entre o túnel do metrô e o fundo do canal do Jardim de Alah (Fonte: <https://www.youtube.com/watch?v=cVWpdXMIPBA>).



2.5. Resposta aos quesitos

Busca-se responder objetivamente às questões levantadas pela 1ª Promotoria de Justiça de Tutela Coletiva do Meio Ambiente e do Patrimônio Cultural da Capital, procedendo às informações que seguem.

- a) “Diante da prova colhida, é possível afirmar que a execução superveniente do projeto de empreendimento declarado vencedor em certame para a concessão do Parque do Jardim de Alah, tal qual submetido no processo licitatório já concluído, importará em risco de danos, descaracterização ou modificação inaceitável ou não mitigada do bem tombado municipal, nos termos da proteção conferida pelo Decreto Municipal nº 20.300/01? Especifique a natureza e graduação do risco, em razão do especial valor do bem protegido.

O projeto de intervenção vencedor para o Jardim de Alah é decorrente do Edital de Concorrência Pública n.º 01/2023 para “Concessão de uso e Gestão com Encargos de Revitalização, Operação e Manutenção da Área Municipal conhecida como Jardim de Alah.” O Termo de Referência anexo ao edital tem como objetivo a revitalização e a requalificação do Jardim do Alah, prevendo a incorporação de atividades econômicas e novos usos, estando associados às atividades esportivas, socioculturais, educacionais, de arte e gastronomia.

O referido termo permite a total transformação do Jardim de Alah, desconsiderando os valores que ensejaram seu tombamento, por meio do Decreto Municipal n.º 20300, de 27 de julho de 2001, tratando-se de jardim histórico. A proposta vencedora propõe então a supressão total do jardim histórico ao construir na extensão de sua área um empreendimento comercial, cuja área pública ajardinada seria a cobertura do novo edifício, constituindo-se em telhado verde (Figuras 43 a 48). Não se trata, portanto, de descaracterização de elementos originais do jardim, mas a sua total eliminação para a construção do edifício, sendo esta, uma modificação inaceitável do ponto de vista da preservação do patrimônio cultural.

O GATE identificou que o projeto foi alterado no decorrer do ano de 2023, possivelmente em razão de sua publicização inicial, o que suscitou diversos questionamentos, sobretudo da Associação de Moradores e Amigos do Jardim de Alah – AMDJA. Essa nova proposta, apresentada no nível de anteprojeto de arquitetura, mantém a total ocupação da



Praça Grécia pelo empreendimento comercial, com novo jardim sobre a laje de cobertura do edifício, eliminando o espaço ajardinado original tombado (Figuras 49 e 50).

A edificação comercial na Praça Grécia apresenta tipologia de shopping center, abrigando 110 vagas de estacionamento, área de mercado para alimentação com 17 lojas destinadas a esse fim, circundando um lounge, com mesas, cadeiras e bar, na forma de praça de alimentação. Soma-se espaço cultural, galeria digital interativa, 22 lojas e 4 restaurantes voltados para o canal.

Já no trecho correspondente à Praça Almirante Saldanha da Gama, entre a ruas Prudente de Moraes e Visconde de Pirajá, a proposta passa a manter o jardim histórico. Entretanto, verifica-se que nesse local estão previstas as construções de dois restaurantes e um quiosque em toda área disponível ao longo da Av. Epitácio Pessoa, além da instalação de decks sobre os canteiros originais remanescentes, promovendo assim, a descaracterização do antigo jardim (Figura 52). Avalia-se também que os novos usos recriam a atmosfera do jardim histórico, em substituição da função de contemplação e refúgio, sendo estas algumas de suas características preconizadas pela Carta de Florença/ ICOMOS e a Carta de Juiz de Fora/IPHAN, citadas nesta Informação Técnica.

O primeiro trecho da praça, entre a Rua Prudente de Moraes e a praia, apresenta área livre mais reduzida, em razão das diferenças de nível e acessos. Nesse espaço estão previstos locais para cancha de bocha e guarita de segurança, sem estabelecimento comercial. Entretanto, há o redesenho dos canteiros e caminhos existentes, não tendo sido identificado no projeto, proposta de restituição do jardim original.

Para além da continuação da opção de total eliminação do jardim histórico da Praça Grécia, verifica-se que o Jardim de Alah torna-se um espaço totalmente ocupado, a exceção do trecho inicial da Praça Almirante Saldanha da Gama (entre a Rua Prudente de Moraes e a praia, incluindo o trecho destinado à disposição da areia oriunda da dragagem). Na margem oposta do canal, ao longo da Av. Borges de Medeiros, todas as áreas foram ocupadas com atividades, dentre as quais são também previstas novas áreas construídas, com quadras poliesportivas e creche.



Considera-se que o projeto de intervenção para o Jardim de Alah, tal qual se apresenta, importa em risco de dano irreversível e permanente ao jardim histórico tombado pelo município, em razão de sua total supressão. O jardim histórico passa a ser substituído por extenso programa comercial, de atividades e estacionamento. Importa também ressaltar, que o empreendimento descaracteriza a ambiência componente da paisagem que conecta a orla das praias de Ipanema e Leblon e a Lagoa Rodrigo de Freitas, bens tombados em nível estadual e federal respectivamente.

Os volumes construtivos criados transformam o que antes era uma área livre caracterizada por praça pública, em quadras ocupadas com construções de maior ou menor porte, retirando a permeabilidade do solo, uma das características e funções do jardim. O dano é irreversível na Praça Grécia, tendo em vista o grande volume do edifício a ser implantado, o qual transforma a área de jardim destinada a uso público, em telhado verde, configurando um jardim suspenso, suprimindo totalmente a praça existente.

- b) Em caso positivo no quesito anterior, aponte concreta e objetivamente quais as violações ao decreto municipal de tombamento e risco de prejuízos ao bem tombado, resultantes da eventual implantação do projeto de ocupação e modificação, que devem ser impedidas para resguardar o patrimônio cultural municipal.

O projeto de intervenção ora atualizado no decorrer do ano de 2023, referente ao Edital de Concorrência Pública n.º 01/2023 implica em impacto negativo no bem tombado pelo Decreto municipal n.º 20300, de 27 de julho de 2001, considerando as seguintes intervenções nas praças que compõem o Jardim de Alah:

(i) Praça Almirante Saldanha da Gama

- a. **Trecho entre a Rua Prudente de Moraes e a praia:** Previsão de instalação de locais para cancha de bocha e guarita de segurança, sem estabelecimento comercial. Proposta de redesenho dos canteiros e caminhos existentes, não constando do projeto a restituição do jardim original.



b. **Trecho entre a Ruas Prudente de Moraes e Visconde de Pirajá:**

Manutenção do jardim histórico (canteiros e elementos arquitetônicos). Entretanto, estão previstas as construções de dois restaurantes e um quiosque em toda a área disponível ao longo da Av. Epitácio Pessoa, e instalação de decks sobre os canteiros originais remanescentes, promovendo assim a descaracterização do antigo jardim.

Os novos usos ali previstos recriam a atmosfera do jardim histórico, ao substituir a função de contemplação e refúgio, sendo estas algumas de suas características que compõem a sua identidade e ambiência.

(ii) Praça Grécia

a. **Trecho entre a Av. Visconde de Pirajá e a Lagoa Rodrigo de**

Freitas: Construção de edifício comercial com tipologia de shopping center, contendo 110 vagas de estacionamento, área de mercado para alimentação com 17 lojas destinadas a esse fim, circundando um lounge, com mesas, cadeiras e bar, na forma de praça de alimentação; e ainda: espaço cultural, galeria digital interativa, 22 lojas e 4 restaurantes voltados para o canal. Na cobertura do edifício, propõe-se área verde. Trata-se de opção pela eliminação do jardim histórico, importando em dano total ao patrimônio cultural.

Neste trecho, consta uma área livre a ser destinada para “feiras populares e montagem de tendas”. Há ainda a incorporação da Praça Paul Claudel próximo à Escola Municipal Henrique Dodsworth, bem tombado municipal pelo Decreto n.º 14.924/1996, e a instalação de parquinho infantil.



(iii) Poeta Gibran

- a. **Pequeno trecho junto à Praça Grécia na Av. Borges de Medeiros:** Não foi identificada previsão de inclusão da Praça Poeta Gibran no Edital n.º 01/2023 e projeto apresentado.

Na margem oposta ao canal, voltada para a Av. Borges de Medeiros há ainda a implantação de atividades em todas as áreas livres, estando também previstas novas áreas construídas, com quadras poliesportivas e creche. Tem-se, portanto, que o jardim histórico é substituído por uma gama de atividades, cujo maior espaço livre é a área de telhado verde do empreendimento comercial. Os valores consoantes ao tombamento, seja histórico, cultural, simbólico e paisagístico restam comprometidos, bem como aqueles que compõem as APACs de Leblon e Ipanema, nas quais o jardim se insere. Cabe ressaltar, que a deterioração do espaço não invalida a restauração e restituição de um bem tombado.

- c) Diante da prova colhida, é possível afirmar que a execução superveniente do projeto de empreendimento declarado vencedor em certame para a concessão do Parque do Jardim de Alah, tal qual submetido no processo licitatório já concluído, importará em risco de danos e impactos inaceitáveis ou não mitigados ao meio ambiente natural existente atualmente no imóvel? Especifique a natureza e graduação do risco, em razão do valor do meio ambiente protegido.

O Jardim de Alah é um conjunto de praças inserido em ambiente urbano. Neste contexto, as praças conferem importantes serviços ambientais à sociedade, entre os quais: a melhoria da qualidade do ar; a manutenção do clima evitando ilhas de calor, barreira acústica, melhoria na qualidade do ar, manter a permeabilidade do solo e reduzir as chances de enchentes; aumentar a biodiversidade em ambiente urbano, conforto paisagístico, além de proporcionar bem-estar à população.

O projeto ganhador da concessão prevê o uso de parte significativa da praça original com componentes construtivos como descrito no item 2.3 e 2.4, além de prever a implantação de um complexo comercial em porção significativa do jardim original. Nesta porção do projeto, o jardim original será substituído por área construída, com previsão de



telhado verde, com concepção paisagística utilizando espécies de restinga. Portanto, entende-se que um impacto negativo do projeto é a transformação do uso do solo destinado a praça, em área construída, comprometendo os serviços ambientais prestados à sociedade.

Destacam-se, ainda, os impactos negativos inerentes à fase de construção de um complexo comercial, como por exemplo, o aumento da emissão de particulado, geração de resíduos da construção civil, poluição sonora, entre outros. E, também, os impactos inerentes a fase de operação da atividade comercial, envolvendo consumo de água e energia, por exemplo.

Além disso, é importante salientar que a concepção do projeto com a construção de um telhado verde, e uso de estruturas/materiais que visam dar sustentabilidade ao projeto (como pisos permeáveis, reuso da água, iluminação etc...) tratam, na realidade, de medidas para minimizar os impactos gerados pela própria urbanização da área. Os impactos negativos que decorrem da urbanização da área, não ocorreriam no caso de um projeto de reabilitação de um jardim público.

- d) Em caso positivo no quesito anterior, aponte concreta e objetivamente quais as violações às normas de proteção ambiental aplicáveis e risco de danos inaceitáveis ou não mitigados ao meio ambiente natural, resultantes da eventual implantação do projeto, que devem ser impedidas para resguardar a integridade ambiental ameaçada.

Conforme respondido no item anterior, o dano ambiental incide sobre o meio ambiente urbano relacionado à transformação do uso do solo destinado a praça, com todos os serviços ambientais que presta à sociedade, em área construída, violando as normas de zoneamento urbano relatado no item 2.2.2

Acrescenta-se que o Termo de Referência de 2023 estabelece que “Deve ser observada a *faixa non aedificandi* – FNA junto ao canal, respeitando assim as legislações ambientais e de ordenamento urbano que definem faixas de proteção de corpos hídricos, tanto na esfera municipal como estadual e federal.

A Lei 12.651/2012 estabelece uma largura mínima de 30m para a demarcação de Faixa Marginal de Proteção de cursos d’água, em área rural ou urbana. Já o art. 4º § 3º do Decreto 12.651/2010 define que, no caso dos cursos d’água canalizados com margem



revestida em área urbana consolidada, deverão ser demarcadas, em ambas as margens, faixas *non aedificandi*, com no mínimo dez metros de largura. Ocorre, que o projeto de intervenção ganhador da concessão não observa a faixa mínima de 10m, uma vez que possui boulevard com pavimentação ao longo do canal, bem como outras edificações a menos de 10m da margem do canal.

- e) Diante da prova colhida, é possível afirmar que a execução superveniente do projeto de empreendimento declarado vencedor em certame para a concessão do Parque do Jardim de Alah, tal qual submetido no processo licitatório já concluído, importará na inviabilidade prática ou técnica de se modificar o Canal do Jardim de Alah, seja através do seu alargamento, aprofundamento ou até mesmo do seu enrocamento (prolongamento) oceânico, de forma melhorar o nível de troca de oxigenação e renovação das águas da Lagoa Rodrigo de Freitas?

Sim. É possível afirmar assertivamente que a implementação do projeto da maneira que está concebido inviabiliza um eventual alargamento do canal. Isso se deve ao fato de estar prevista a execução de edificações que ocupariam o trecho do lado da Av. Epitácio Pessoa, indo até as margens do canal, conforme Figuras 49, 50, 55 e 56.

Não foi identificado no projeto vencedor qualquer fator que inviabilize eventual aprofundamento do canal. Entretanto, cabe ressaltar que atualmente já existe uma restrição, devido à obra da Linha 4 do Metrô. Conforme observado na Figura 59, divulgada pelo consórcio responsável pela obra, o túnel escavado pelo TBM passa 4 metros abaixo do fundo do canal. Além disso, para a passagem do TBM, foi necessária a execução de tratamento do solo com jet-grouting.

Como destacado no item 2.2.1.3, originalmente a comunicação entre a lagoa e o mar era efêmera e ocorria quando o cordão arenoso que represava as águas da lagoa era rompido em períodos de cheia da lagoa na época das chuvas. Ao longo da história, a Lagoa Rodrigo de Freitas sofreu processo de urbanização, sucessivos aterros e obras hidráulicas que alteraram as características naturais do sistema lagunar. Uma dessas obras hidráulicas foi o capeamento do canal de ligação entre a lagoa e o mar, buscando melhorar a conectividade entre o ambiente marinho e lagunar, constituindo o canal do Jardim de Alah.



Contudo, a obstrução da foz do canal por areias transportadas pelas ações de ondas e ventos, continuou a ocorrer, uma vez que se trata de um processo geomorfológico natural. Atualmente a desembocadura do canal é mantida desassoreada com auxílio de dragas que dispõem a areia nas margens do canal próximo à Av. Vieira Souto e na área do Parque do Jardim de Alah (na margem direita do canal) entre a Av. Vieira Souto e a R. Prudente de Moraes.

Ao longo dos anos, algumas iniciativas foram propostas tendo como justificativa a melhoria da qualidade ambiental da LRF. Dentre estas, destacam-se duas que contemplavam o aperfeiçoamento da comunicação entre a lagoa e o mar com intervenções junto a desembocadura do canal do Jardim de Alah: (i) projeto de implantação de guias-correntes (enrocamento) e (ii) projeto para a construção de dutos afogados. Ambos os projetos contemplavam obras de grande vulto e impactos ambientais, portanto, envolveram a elaboração de Estudos de impacto Ambiental no âmbito do licenciamento ambiental. Contudo, nenhum foi levado à diante.

O projeto declarado vencedor para o Jardim de Alah não contempla a solução para o problema do assoreamento da desembocadura do canal e melhoria da conectividade entre o mar e a Lagoa Rodrigo de Freitas, mantendo apenas um local para a disposição da areia dragada rotineiramente, como atualmente ocorre.

Nesse contexto, na ausência de uma proposta técnica específica para a problemática do assoreamento da foz do canal, fundamentada em estudos que abordem o meio físico, biótico e socioeconômico, não é possível analisar, de forma profícua, quais as limitações que serão impostas pelo projeto ganhador da concessão do Jardim de Alah em uma possível futura obra no canal ou na lagoa.

Entretanto, como já exposto, na hipótese de obra futura que preveja aumento da seção do canal, o aumento da profundidade será limitado pelo túnel do metrô e, conforme abordado anteriormente, o aumento da largura não será possível caso a obra do projeto ganhador da concessão seja executada.

Não foram observados fatores técnicos no projeto que inviabilizem a execução de enrocamento.



- f) Em caso positivo no quesito anterior, aponte concreta e objetivamente quais os prejuízos e riscos de danos inaceitáveis ao meio ambiente natural do próprio canal do Jardim de Alah e, em especial, ao ecossistema da Lagoa Rodrigo de Freitas, resultantes da eventual implantação do projeto, que devem ser impedidas para resguardar a integridade ambiental ameaçada.

Como destacado no item anterior, o projeto vencedor da concessão não contempla soluções que interfiram diretamente no ecossistema lagunar, ou na conectividade hídrica entre a lagoa e o mar. Não é possível, portanto, analisar de forma profícua quais as limitações que serão impostas pelo projeto ganhador da concessão do Jardim de Alah no caso de uma futura obra no canal ou na lagoa.

Os danos relacionados ao projeto vencedor e que interferem em toda a ambiência do entorno, incluindo a Lagoa Rodrigo de Freitas, estão relacionados à paisagem e à perda dos serviços que uma área verde proporciona à sociedade, conforme apresentado na resposta ao quesito “c”, e considerando as características componentes do jardim histórico tombado.

- g) Existem outros impactos, relacionadas estritamente à tutela do meio ambiente natural e do patrimônio cultural, decorrentes da instalação superveniente do empreendimento, que devem ser impedidas, mitigadas ou compensadas com urgência? Especifique a natureza e graduação do risco e dos impactos, bem como as medidas concretas que devem ser adotadas para resguardar a integridade do meio ambiente natural e do patrimônio cultural?”.

Verifica-se que o Jardim de Alah, para além do tombamento municipal, é área de entorno de outros importantes bens tombados: Lagoa Rodrigo de Freitas (Decreto-lei n.º 25/1937 e Dec. Municipal n.º 9.396/1990) e as orlas de Ipanema e Leblon (Decreto-Lei Estadual n.º 2/1969). O jardim faz importante conexão paisagística e ambiental entre os referidos bens, cujos atributos são de especial interesse para a cidade do Rio de Janeiro, considerando que a proteção da paisagem do Rio de Janeiro constitui um dos eixos fundamentais de caracterização da cidade, conforme definido pelo Plano Diretor da Cidade (Lei Complementar n. 111/2011).



Essa paisagem protegida conforma um extenso território natural e urbano, o qual inclui as visadas da Floresta da Tijuca e da Penedia do Corcovado (ambos bens tombados pelo Decreto-lei n.º 25/1937). Trata-se de paisagem, que em razão dos atributos excepcionais, recebeu o título de patrimônio mundial pela UNESCO, estando a Lagoa Rodrigo de Freitas inserida na zona de amortecimento.

Embora o Jardim de Alah esteja fora da área delimitada como patrimônio mundial, e da zona de amortecimento, constitui-se em local fundamental na composição paisagística e ambiental da cidade, considerando a função comunicadora do canal entre o mar e a lagoa, a qual é receptora das águas dos diversos rios tributários que descem das encostas do maciço da Tijuca. Essa função é conformadora de todo o conjunto tombado pelos três entes federativos.

Cumprido por fim informar, a não conformidade do projeto com a legislação urbanística vigente, no que se refere ao uso e ocupação do solo, tendo em vista que o local em tela é caracterizado como praça pública. Neste aspecto, não se considera ser possível a instalação do empreendimento comercial proposto, por não apresentar caráter precário, além de exceder os usos estabelecidos para a Zona Turística 1 (ZT1), em sua parcela situada no bairro do Leblon, em desacordo com o Decreto municipal n.º 6.115/1986 (PEU Leblon).

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, pelas características de implantação do empreendimento proposto, decorrente do Edital de Concorrência Pública n.º 01/2023 para “Concessão de uso e Gestão com Encargos de Revitalização, Operação e Manutenção da Área Municipal conhecida como Jardim de Alah”, conclui-se que há significativo impacto negativo no Jardim de Alah, bem tombado municipal, considerando, em síntese, o que segue:

- (i) A eliminação total do jardim histórico na Praça Grécia, para a construção de edificação comercial;
- (ii) Descaracterização do trecho do jardim original remanescente da Praça Almirante Saldanha da Gama (entre as ruas Prudente de Moraes e Visconde



- de Pirajá), em razão da construção de restaurantes e quiosques, além da instalação de decks sobre os canteiros ajardinados originais;
- (iii) Descaracterização do trecho inicial da Praça Almirante Saldanha da Gama (entre as ruas Prudente de Moraes e Visconde de Pirajá), com o redesenho dos canteiros e caminhos existentes e não havendo restituição do jardim original;
- (iv) Descaracterização da ambiência componente da paisagem que se conecta à orla das praias de Ipanema e Leblon e à Lagoa Rodrigo de Freitas, bens tombados em nível estadual e municipal/federal respectivamente. Trata-se de local fundamental na composição paisagística e ambiental da cidade, considerando a função comunicadora do canal entre o mar e a lagoa, a qual é receptora das águas dos diversos rios tributários que descem das encostas do maciço da Tijuca. Essa função é conformadora de todo o conjunto tombado pelos três entes federativos;
- (v) Descaracterização da ambiência protegida pelas APACs de Ipanema e Leblon, nas quais o Jardim de Alah se insere. Estando no limite desses bairros, o Jardim de Alah é componente da referência histórica de ocupação, da ambiência, da cultura traduzida no modo de vida propiciado pelas características arquitetônica, urbana e paisagística de ambos os bairros. Esses especiais atributos constituíram as APACs. O jardim também compõe o conjunto de praças públicas (áreas livres) em Ipanema que são tombadas em nível municipal, e pelo Leblon, junto com a Praça Atahualpa e o canal da avenida Visconde de Albuquerque destacado por suas pontes, sendo estes, importantes pontos de referência constitutivos das áreas protegidas;
- (vi) Parte significativa do jardim original será ocupada por componentes construtivos, destacando-se, em especial, a substituição do jardim original por centro comercial com previsão de telhado verde, comprometendo os serviços ambientais prestados à sociedade por praças em áreas urbanas.



- (vii) A concepção dita sustentável do projeto ganhador para intervenção no Jardim de Alah trata, na realidade, de medidas para minimizar os impactos negativos gerados pela própria urbanização da área, impactos esses que não ocorreriam no caso de um projeto de reabilitação de um jardim público.
- (viii) O empreendimento em tela apresenta desconformidade, tanto sob a perspectiva do Macrozoneamento, que condiciona a ocupação do solo na Macrozona de Ocupação Controlada à política de redução da concentração das atividades econômicas (LC n. 111/2011), quanto do Zoneamento Urbano, que restringe, fortemente, os usos comerciais e os de serviços na ZT1 (Decreto n. 6.115/1986) da APAC do Leblon (Decreto n. 20.300/2001), onde se localiza o Jardim de Alah.
- (ix) O projeto vencedor da concessão não contempla soluções para o assoreamento da foz do canal Jardim de Alah, mantendo uma área destinada à disposição da areia dragada. Portanto, não é possível analisar, de forma profícua, incompatibilidades do projeto ganhador da concessão do Jardim de Alah em relação a um possível projeto futuro.

Nada mais tendo a acrescentar, dá-se por concluída a presente Informação Técnica.

ELIANA MIRANDA A. S. SOARES
Técnica Pericial – GATE – Núcleo Arquitetura e
Urbanismo
Matrícula n. 50000014

LILIAN ALVES DE ARAUJO
Técnico Pericial - GATE - Núcleo Arquitetura e Urbanismo
Matr.: 2315

SIMONE MANNHEIMER DE ALVARENGA
Técnico Pericial – GATE – Núcleo Ciências Naturais
Matr. 2924

THIAGO JOSÉ DUPRAT FORTES
Técnico Pericial – GATE – Núcleo Engenharia
Matr. 7840