



Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2023

À

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E DEFENSORES DO JARDIM DE ALAH

Karin Morton

Presidente da Associação dos Moradores e Defensores do Jardim de Alah

sosjardimdealah@gmail.com**Assunto:** Manifestação sobre o Processo de Revitalização do Jardim de Alah**Referência:** Carta-denúncia contra a proposta da Prefeitura do Rio de Janeiro na Concessão de 35 anos da área do Jardim de Alah (Edital de concorrência, COSMCG Nº 01/2023).

Prezados Senhores,

A área denominada como Jardim de Alah é composta por 3 praças localizadas no limite dos bairros de Ipanema e Leblon, dispostas ao longo do canal de ligação entre a orla marítima e a Lagoa Rodrigo de Freitas. A abertura do canal proposto pelo engenheiro Saturnino de Brito, se deu na gestão do Prefeito Carlos Sampaio, tendo sido inaugurado em 1922. Já o projeto paisagístico, baseado no que havia sido elaborado por Alfred Agache, só seria executado pela administração Henrique Dodsworth, sendo inaugurado em 1938.

Embora seja um marco da engenharia e do urbanismo carioca, seu tombamento definitivo ocorreria apenas em 2001, durante a primeira gestão de César Maia, através do decreto Nº 20.300, que instituiu a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do Leblon. Em seu artigo 3º, a referida norma legal especifica que o tombamento definitivo inclui “as praças Almirante Saldanha da Gama, Grécia e Poeta Gibran”. A preocupação de não deixar dúvidas quanto à intenção da proteção integral também se evidencia no seu artigo 6º, quando determina que:

“Ficam incluídos no tombamento dos referidos bens: a volumetria, a cobertura, os elementos arquitetônicos e decorativos... além dos demais aspectos físicos relevantes para sua integridade.”

A ideia de concessão do parque público à iniciativa privada teve início na gestão do prefeito Marcelo Crivella. Em julho de 2019, a Subsecretaria de Patrimônio Imobiliário, da Secretaria Municipal de Fazenda, publica o Aviso de Consulta Pública Nº 01/2019, estabelecendo prazo para que “interessados na participação do Projeto de Revitalização do Jardim de Alah” pudessem retirar material de análise referente a este último, incluindo o Termo de Referência. O processo administrativo que contém toda a documentação relativa a esta primeira etapa da concessão é o 04/550.471/2019.

Na tramitação do mesmo se observa que, o primeiro órgão a ser consultado é justo o Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), em junho de 2019, antes, portanto, da divulgação do procedimento de manifestação de interesse (PMI). Não tivemos acesso ao parecer do órgão.

Avenida República do Chile, 230 - 23º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.031-919
E-mail: cpu@caurj.gov.br



Em fevereiro de 2020 foi assinado o “Acordo de Cooperação” N° 01/2020, entre o Município e RCZ Engenharia e Construções LTDA, com vistas a conjugar esforços para implementação de projeto de revitalização do trecho 3 da Praça Grécia, no Jardim de Alah conforme plano de trabalho e projeto aprovados. A execução do referido Acordo se daria no prazo de 24 meses e não envolveria transferência de recursos.

É provável que o advento da pandemia de coronavírus tenha atrapalhado a execução do projeto. Fato é que nada mais é publicado a respeito da obra, do processo, da empresa ou do acordo de cooperação na imprensa oficial desde então.

Logo no primeiro ano da terceira gestão de Eduardo Paes à frente da Prefeitura, são formulados novos procedimentos para manifestações de interesse privado (MIP), através da Orientação Técnica SMI 01/2021, publicada em 05/11 do mesmo. Tal documento visava orientar pessoas físicas e jurídicas de direito privado interessados *“na estruturação de projetos de concessão patrocinada ou administrativa – PPP, de concessão comum, de concessão de uso, de permissão de uso, de arrendamento de bens públicos ou de concessão de direito real de uso”*.

É interessante observar que nas considerações iniciais da norma acima mencionada, não se faz qualquer menção à observância da Lei Orgânica Municipal, que rege a matéria. Tampouco é especificado a categoria dos bens públicos passíveis de concessão - se bens dominicais, de uso especial ou de uso comum do povo -, porque existem vedações legais, sobretudo em relação aos últimos. Voltaremos a este ponto mais adiante.

No início do ano de 2022, foram dadas, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, autorizações para algumas empresas desenvolverem estudos de viabilidade técnica, ambiental, econômica e financeira, visando a *“modernização, ampliação, operação, manutenção e exploração econômica da do Jardim de Alah”*. Entre as empresas autorizadas estavam a Magnus Investimentos Ltda (DOM 24/02/2022) e a Accioly Participações Ltda (DOM 26/01/2022).

Em maio deste mesmo ano é constituída uma Comissão Especial de Avaliação dos Estudos para Estruturação de Concessão para Revitalização e Conservação da área do Jardim de Alah (DOM 09/05/2022) no âmbito da Secretaria de Coordenação Governamental. Meses depois é aberta a Consulta Pública N°02/2022, para apresentar informações preliminares e colher comentários e sugestões pertinentes ao projeto, por um prazo de 30 dias, em meio digital.

Em função disso, a Associação dos Moradores e Defensores do Jardim de Alah (AMDJA) apresenta uma manifestação, com uma série de questionamentos ao projeto, que seriam abordados em despacho N° PGMDDES2022/36327. Ambos foram publicados no DOM de 23/01/2023, bem como a Ata da Audiência Pública, realizada no dia 17/01/21, no auditório da Universidade Cândido Mendes, em Ipanema.



Posteriormente, e com base nos estudos apresentados pelas próprias empresas interessadas, foi elaborado Termo de Referência (TR) e aberta a concorrência pública SMCG N° 01/2023, na qual o Consórcio Rio+Verde, liderado pela empresa Accioly Empreendimentos & Entretenimentos Ltda foi vencedor. Em 9 de novembro do corrente, foi finalmente assinado o contrato de *“concessão de uso e gestão com encargos, para revitalização, operação e manutenção de área municipal conhecida como Jardim de Alah”* (DOM 23/11/23)

Diante de todos estes fatos acima descritos, o que nos cumpre discorrer, enquanto Conselho de Arquitetura e Urbanismo, diz respeito a dois aspectos presentes tanto na manifestação da AMDJA quanto no despacho da PGM anteriormente mencionados: a preservação das características originais dos imóveis tombados; e a manutenção do caráter de *“uso comum do povo”* do bem público.

Para a PGM, o fato do imóvel ser tombado não impede qualquer intervenção, desde que autorizada pelo órgão que lhe detém a tutela. E nem tampouco que esta autorização seja condição prévia para a publicação do Edital de licitação. Contudo, admite que *“no momento da realização das efetivas intervenções, tal autorização tenha sido outorgada”* (DOM, 23/01/23).

É possível concordar apenas parcialmente com o posicionamento da PGM. De fato, o órgão responsável pela avaliação do impacto de determinadas intervenções sobre o bem tombado, se as principais características e aspectos relevantes que motivaram sua proteção são mantidos ou não, é mesmo o órgão de tutela. Porém, não é aceitável que somente no momento da execução das obras a autorização do órgão de proteção do patrimônio cultural seja observada. Dada a magnitude das intervenções propostas, especialmente as situadas na Praça Grécia – construção de 7,5 mil m² de área comercial destinada a lojas, restaurantes e mercado, elevação de cerca de 3 m de parte da área ajardinada, estacionamento subterrâneo etc –, torna-se inevitável admitir não ser possível a executar tal projeto mantendo suas características originais. Restaria então optar pela mudança do escopo, ou enfrentar a necessidade de destombamento, a fim de evitar a judicialização e o conseqüente atraso no cronograma da obra.

Quanto à inexistência de impeditivo legal para efetivar a concessão do bem público, o parecer da PGM é ainda mais controverso. Alega não existir uma *“vedação absoluta”* à concessão de parques no art. 235 da LOMRJ. Na interpretação da PGM, este artigo *“não inviabiliza a concessão de Parque, desde que não haja dano ou alteração das suas características originais, o que deve ser atestado (e fiscalizado) pela Pasta – que deverá analisar, também, em que consistem essas “características originais”.”* (DOM, 23/01/23, pág.54).

Ora, é exatamente disso que se trata nesta concessão. Não é uma concessão para serviços de manutenção, limpeza e conservação ambiental apenas. Envolve a construção de um centro comercial de 7,5 mil m² e sua exploração econômica, por 35 anos, por um consórcio de empresas privadas, no interior do que seria um parque público!

Exatamente, o texto do Art. 235 da LOMRJ, é peremptório quanto ao impedimento da concessão nestes termos:

Avenida República do Chile, 230 - 23º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.031-919
E-mail: cpu@caurj.gov.br



“Art. 235 – As áreas verdes, praças, parques, jardins e unidades de conservação são patrimônio inalienável, sendo proibida sua concessão ou cessão, bem como qualquer atividade ou empreendimento público ou privado que danifique ou altere suas características originais.”

Cabe destacar que a concessão do Jardim de Alah não guarda semelhança com a do Parque Municipal Natural da Catacumba, cujo contrato foi assinado em janeiro do corrente. Nesse último, o objetivo específico é a “exploração de serviço de uso público e visitação”, sendo previsto apenas a reforma das edificações existentes e a instalação de equipamentos como tirolesa, muro de escalada e circuito de arvorismo¹.

No caso em epígrafe, a intervenção proposta resultará de forma incontornável na descaracterização dos aspectos físicos originais da Praça Grécia, levando ao inevitável questionamento judicial quanto ao vício de ilegalidade da concessão.

Uma das alternativas que sugerimos para contornar este impedimento legal, é, em primeiro lugar, o diálogo com a comunidade diretamente afetada, no sentido de promover alterações no projeto que preservem ao máximo a utilização que se faz daquele espaço. Em segundo lugar, e decorrente do diálogo com a coletividade, estabelecer uma nova delimitação do logradouro – através de um novo Projeto de Alinhamento -, de modo a permitir desafetar uma parte da área como praça, e assim, destiná-la à exploração econômica compatível.

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2023

¹ <https://ambienteclima.prefeitura.rio/.../PARQUE-DA-CATACUMBA-Contrato.pdf>
Avenida República do Chile, 230 - 23º andar
Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.031-919
E-mail: cpu@caurj.gov.br