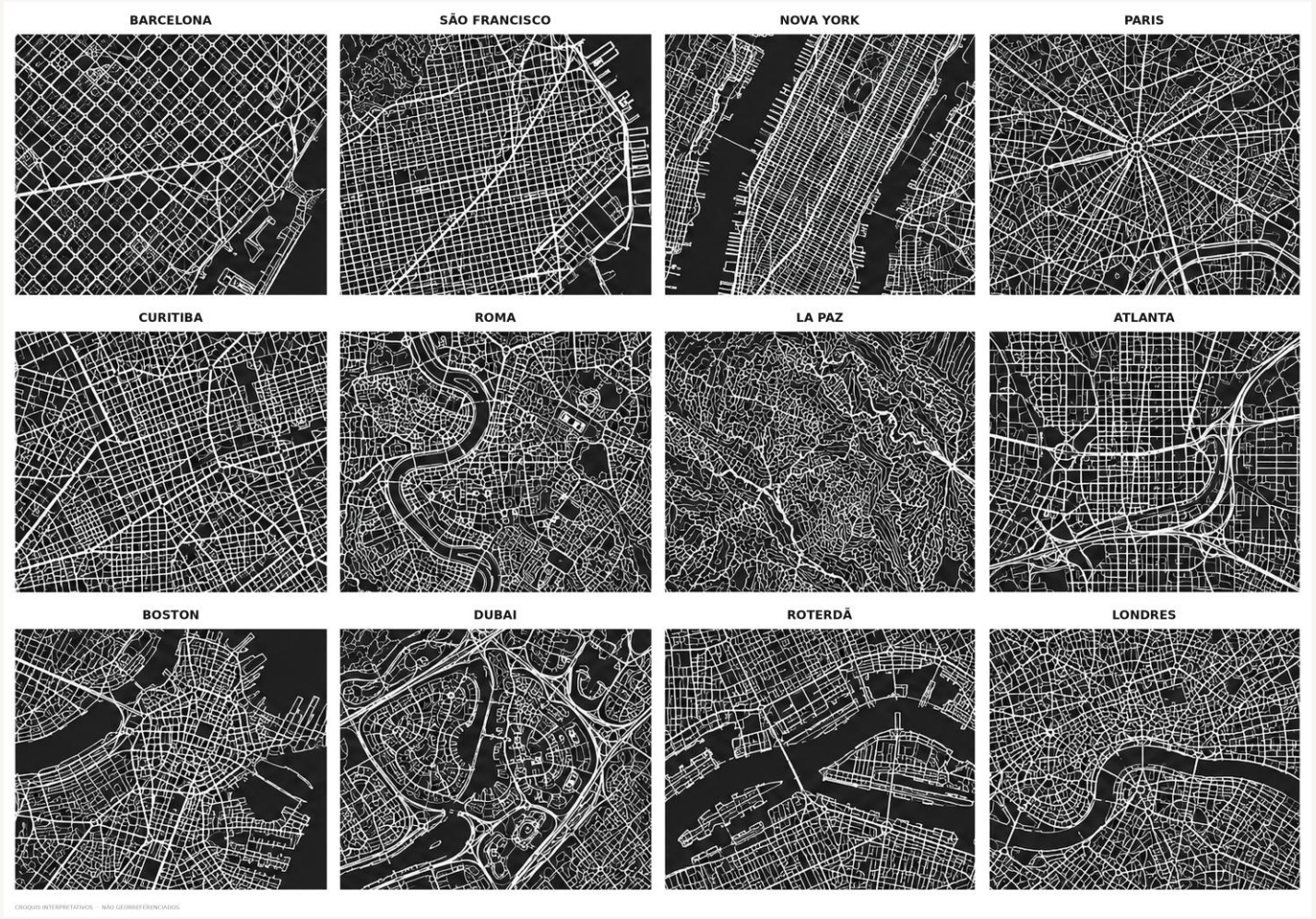
A CIDADE É **COMPLEXA DEMAIS** PARA CABER
EM UMA ÚNICA DISCIPLINA & **IMPORTANTE DEMAIS**
PARA SER RESPONSABILIDADE DE POUCOS.

# QUAL É A CIDADE IDEAL?

**EXISTE UM DESENHO?**
**UMA MORFOLOGIA?**
**UMA DENSIDADE?**
**FALTA OU EXCESSO DE PLANEJAMENTO?**

*APRESENTAÇÃO / EXPERIÊNCIAS / MOTIVAÇÕES*



29 OUT 2026 / MPC-PR

# REPENSAR *os centros urbanos*

## QUAL O EDIFÍCIO MAIS SUSTENTÁVEL?

## QUAL A CIDADE MAIS SUSTENTÁVEL?

*MAIS CIDADE, MENOS DESPERDÍCIO, MAIS SUSTENTABILIDE*



# Quem construiu *os nossos centros?*

*uma construção **coletiva***

**PESSOAS · COMÉRCIO · INSTITUIÇÕES · SOCIEDADE**



DA FORMAÇÃO HISTÓRICA À REGENERAÇÃO

# Os centros têm muitas histórias.

O repertório brasileiro é construído a partir de realidades distintas.



São Paulo I Diversidade Cultural I Grande População



Rio de Janeiro I Palco da História: Colônia, Império, República



São Luiz do Maranhão I Patrimônio Mundial da Unesco – 6mil imóveis tombados tombados

# A forma da cidade *também custa.*

OFERTA DE EQUIPAMENTOS & SERVIÇOS (SEGURANÇA, SAÚDE, SANEAMENTO) x DENSIDADE E DISTÂNCIA

**R$ 4,28**/m3 (3km do Centro)

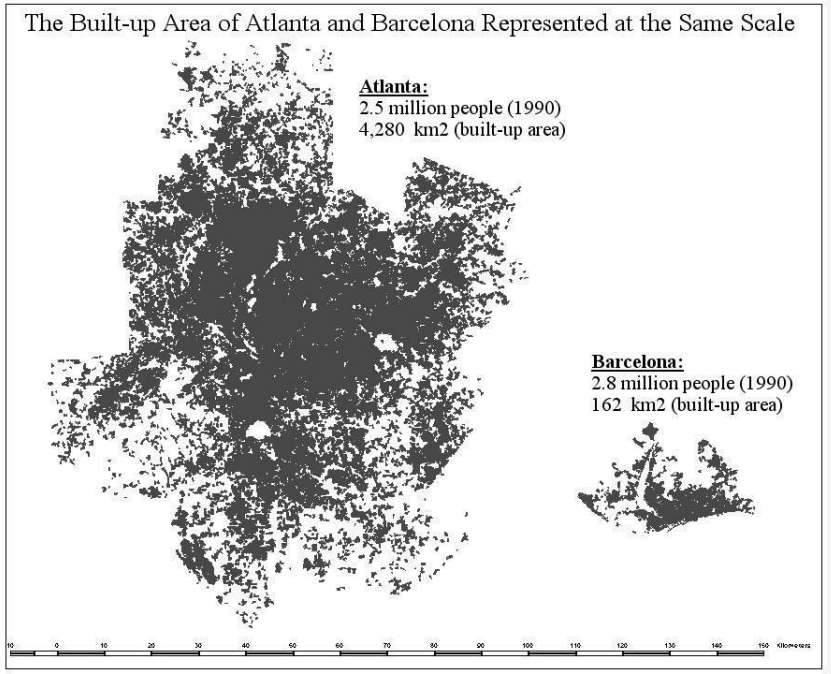
POA - Menino Deus

**R$ 6,61**/m3 (25km do Centro)

POA - Belém Novo

FORNECIMENTO DE ÁGUA / CUSTO POR M³ / COMPARAÇÃO LOCAL (2024)

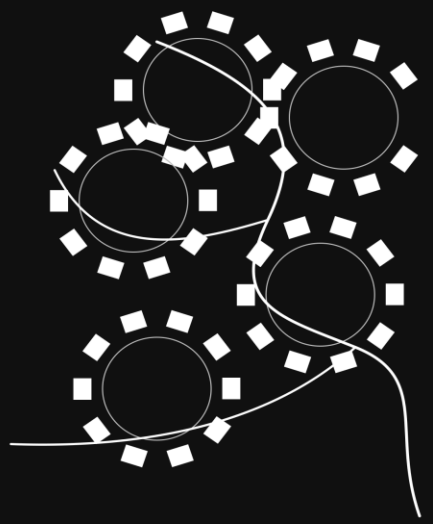
Fonte: Rodrigo Fantinel, Prefeitura de Porto Alegre (2024).
(2024).

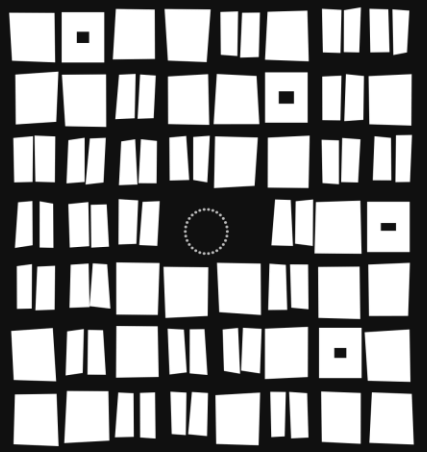



Área urbanizada de Atlanta e Barcelona na mesma escala, com dados de 1990. Fonte: Alain Bertaud

CLIMA E DESENVOLVIMENTO URBANO

# A crise climática *mudou a equação.*





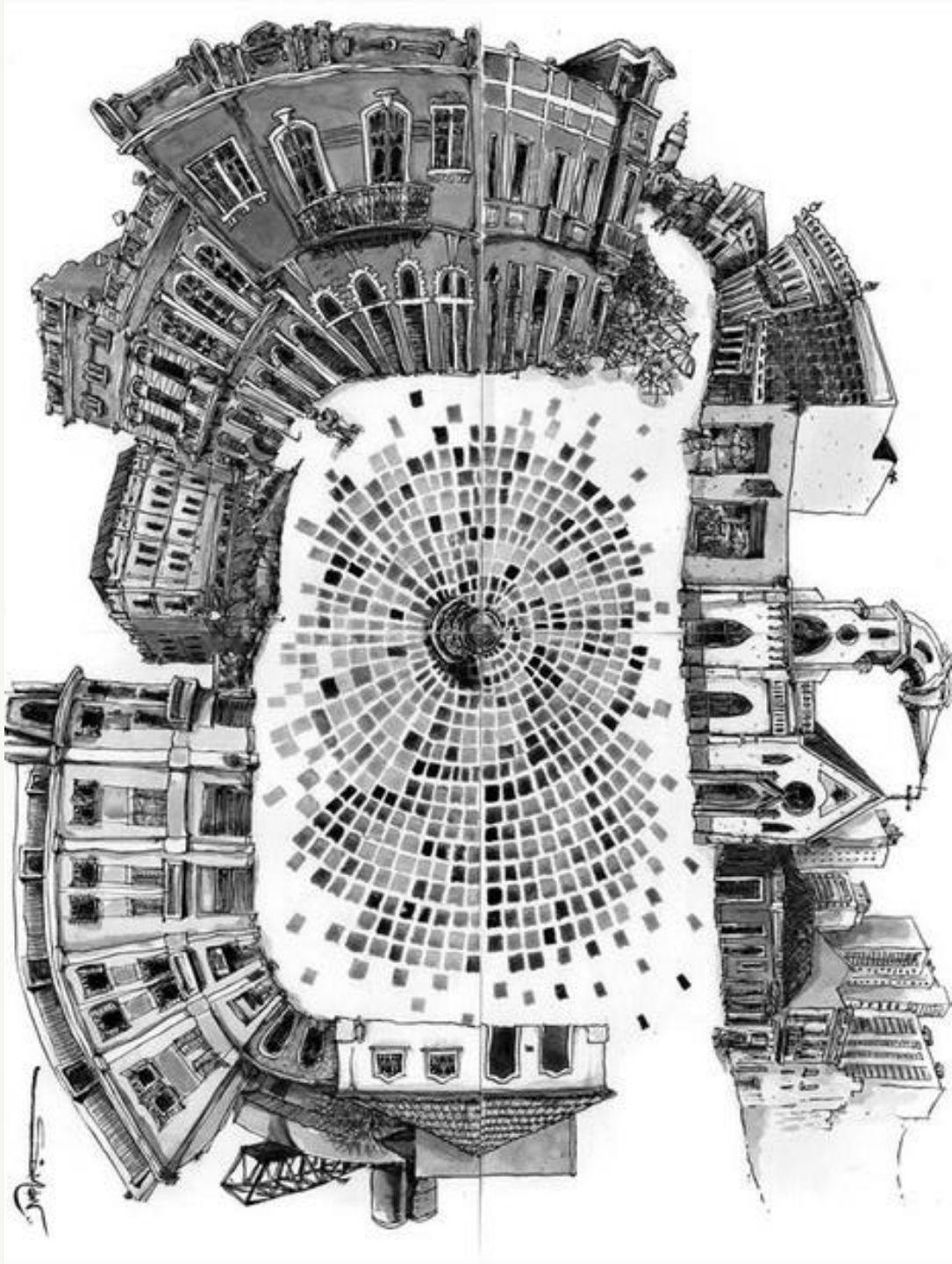
Transportes, emissões, reutilização de estruturas, menor espraiamento e maior eficiência urbana. Adaptar os territórios é parte de uma estratégia de desenvolvimento resiliente.

O QUE EXISTE TAMBÉM PASSOU SER FUTURO.

# Curitiba não *parte do zero.*

**UMA CENTRALIDADE COM HISTÓRIA, INFRAESTRUTURA E VITALIDADE**

- Planejamento
- Patrimônio
- Comércio
- Cultura
- Transporte
- Serviços
- Área Verde
- Habitação



Valorizar as transformações já realizadas e identificar desafios e oportunidades ainda existentes.

# Um centro em *constante transformação.*

| | | |
|---|---|---|
| 2009–19 | **Riachuelo / Cine Passeio** | cultura e requalificação |
| 2018→ | **Rosto da Cidade** | fachadas e patrimônio |
| 2019–20 | **Voluntários da Pátria** | pedestres e espaço público |
| 2023 | **Prudente de Moraes** | comércio e permanência |
| 2025–26 | **De Volta ao Centro** | novos incentivos e instrumentos |

*legado + novas condições*

# Não existe receita.
# *Existe repertório.*

01 **SÃO PAULO – Requalifica Centro**
Incentivos tributários e subvenção

02 **RIO DE JANEIRO – Reviver Centro**
potencial construtivo para outras regiões

03 **RECIFE - Recentro**
governança territorial integrada

04 **SALVADOR - Revitalizar**
crédito tributário

05 **SÃO LUÍS – Nosso Centro**
patrimônio e financiamentos

06 **BELO HORIZONTE – Centro de Todo Mundo**
10 eixos como moradia, mobilidade, cultura

07 **PORTO ALEGRE – Centro+ 4D**
flexibilização parâmetros e resiliência

*7 CIDADES*

# Um ponto em comum.

População em situação de rua, um desafio global.



A Pop Rua procura o Centro como abrigo

A população desvia o olhar

A população desvia o lugar

A população abandona o lugar

Não existem soluções simples para problemas complexos. A multifatorialidade demanda diagnóstico preciso, para ações eficientes.

APRENDIZADO & OBSERVAÇÃO.

# A Teoria da Janela Quebrada.

O valor estratégico da zeladoria urbana. Conter deterioração x promoção do espaço público de qualidade.



Vida na rua.



Descaso com a zeladoria.



Deterioração urbana.



Perda territorial e criminalidade.

Conceito de criminologia e psicologia social que afirma que pequenos sinais de desordem e vandalismo, incentivam ocorrência de crimes e comportamentos antissociais mais graves.

# Patrimônio não é só passado.

## *É um ativo para o desenvolvimento urbano.*



Patrimônio é valor.



Patrimônio requer preservação.
preservação.



Preservação descalibrada também é destruição.
destruição.

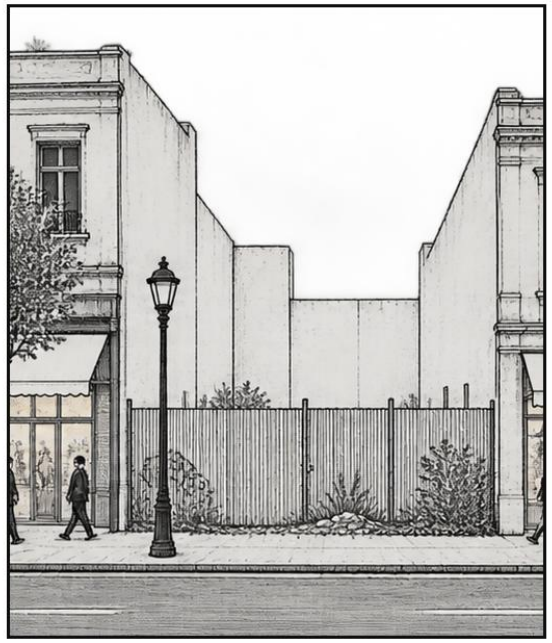


Ativar a economia urbana de forma inteligente.

"BUSCAR SOLUÇÕES PARA AS CIDADES SEM CONSIDERAR AS FORÇAS DO MERCADO É COMO TENTAR VOAR SEM CONSIDERAR A FORÇA DA GRAVIDADE." ALAIN BERTAUD

# Vazio Urbano & Vazio Econômico.

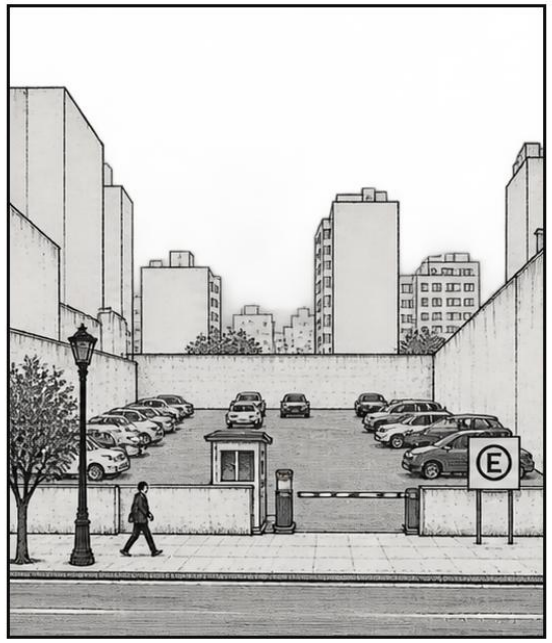
A falta de vitalidade urbana, a descontinuidade da vida na rua e o sub-aproveitamento da infraestrutura instalada.



Terrenos vazios. Interrupção da vitalidade.



Edifícios abandonados ou sub-aproveitados.



Lotes sub-aproveitados e sem fachadas ativas.



Obras abandonadas. insegurança e insalubridade.

PEUC – Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios, regulamentado pelo Estatuto da Cidade. Combate a retenção especulativa e promove a função social. IPTU progressive e desapropriações.

ESTÍMULOS & PENALIZAÇÕES.

# Antes de propor, *precisamos compreender.*

**CADA TERRITÓRIO POSSUI ATIVOS, GARGALOS E VOCAÇÕES DIFERENTES**

| | | |
|---|---|---|
| 01 | **PESSOAS** | moradia, trabalho e frequência |
| 02 | **EDIFÍCIOS** | estoque, uso, vacância |
| 03 | **ECONOMIA** | demanda e oportunidades |
| 04 | **INFRAESTRUTURA** | capacidade e riscos |
| 05 | **REGRAS + CAPITAL** | viabilidade e obstáculos |

*diagnóstico → visão → ação → avaliação*

# A transformação atravessa *diferentes competências.*

| | | |
|---|---|---|
| 01 | **MUNICÍPIO** | solo, habitação, espaço público, incentivos |
| 02 | **ESTADO** | segurança, bombeiros, defesa civil, patrimônio |
| 03 | **UNIÃO** | financiamento, habitação, políticas nacionais |
| 04 | **MERCADO + SOCIEDADE** | capital, execução, cultura e participação |

Intersetorialidade: coordenação, corresponsabilidade e clareza de papéis.

RESPONSABILIDADES COMPARTILHADAS

# O que acontece quando *reunimos diferentes olhares?*

| | | |
|---|---|---|
| 01 | **SPRINT DO CENTRO** | escuta, ideias, visão de futuro e embaixadores |
| 02 | **G11 / PLANO DIRETOR** | diagnóstico multicamadas / econômico, mobilidade, zoneamento, etc. |
| 03 | **APRENDIZADO** | nenhuma disciplina resolve sozinha |

*diagnóstico + colaboração*

*E se pudéssemos escolher uma ferramenta para desenvolver hoje?*

# INDÚSTRIA LOCAL DE RETROFIT

Esforços de pequena escala, trasformada em capacidade produtiva permanente, com suporte estratégico para transformar a cidade existente.



# Obrigado